



עיריית בית שמש מינהל הנדסה אגף ביצוע

יג' בתמוז תשפ"ו, 28 ביוני 2026

לכבוד
ראש העיר – מר שמואל גרינבגר
חברי מועצת העיר בית שמש
חברי הוועדה המקצועית

שלום רב,

**הנדון: המלצה לחתימה על הסכם פיתוח בפטור ממכרז לפי סעיף 198א' לפקודת העיריות עם
היזמים: רותם שני בע"מ ומידר פסגות הסביון בע"מ בנוגע למתחם "הסביון" תכנית 102-
1119080**

בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות, הננו מציגים בפני הוועדה המקצועית ומועצת העיר את האומדנים של כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום תכניות 102-1119080 לביצוע פרויקט בנייה במתחם הסביון, וכן את אומדן התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור. האומדנים בוצעו ככל הניתן בהתבסס על מחירוני משהב"ש ו/או מחירוני דקל (בהפחתות בהתאם למכרזי מסגרת של העיריה ו/או משכ"ל.

ע"פ הסכם הפיתוח, תמורת עבודות הפיתוח הכלולות בתכנית משולמת בדרך של קיזוז חלקי מהיטלי הפיתוח, כפי שיפורט מטה.

במקרה דנן היזם יבצע עבודות פיתוח בתאי השטח ביעוד שצ"פ (מגרשים 601, 602, 603, 604), וכן את העבודות הנדרשות להכנת תשתיות ראש שטח ולהתאמת מפלס הקרקע במגרש 401 למפלס הסמוך של שדרות הדקל ועבודות הכבישים וכן יבנה מבנה ציבור בשטח של 600 מ"ר וברמת גמר מלא (כנגד קיזוז של 800,000 ₪ בלבד) הכל כמפורט בטיוטת הסכם הפיתוח ובנספחים. סך עלות העבודות שיבוצעו ע"י היזם ושתקוזז מסך היטלי הפיתוח: 31,677,093 ₪. הסכום מבוסס על בדיקה שביצע מר דן אוהיון.

הסכם הפיתוח מתייחס לעבודות הפיתוח הנדרשים ליישומה של תכנית 120-1119080 החלה במתחם לבניית 542 יחידות דיור וכן שטח מסחר, לצד פיתוח המרחב הציבורי והתשתיות הציבוריות ליישומה של תוכנית 102-1119080.

עבודות הפיתוח מושא הסכם הפיתוח מיועדות לשמש במישרין את המגרשים הכלולים בתכנית לשם הקמתן ואכלוסן של יחידות הדיור החדשות.

בנוסף ישלם היזם את יתרת היטלי סלילה, תיעול ושצ"פ בגין הבניה בסך של 8,689,519 ₪ (לא כולל אגרות).



עיריית בית שמש

מינהל הנדסה

אגף ביצוע

אומדן הכנסות מהיטלים ע"פ התכנית

סיכום ההכנסות הצפויות מתבסס על נתונים שהוצגו לפנינו ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, אשר נבדקו ע"י מר דן אוחיון.

תחשיב היטלי הפיתוח מתבסס על תעריפי חוקי העזר העירוניים הקיימים והתקפים למועד כתיבת חו"ד זו:

17.06.26		חלופה סופית
חידוש רחוב הדקל עד צומת רחובות הרצוג נהר הדן, וקטע כביש עד התחברות למצב קיים		
ברחובות	הנורית	והרקפת
הכולל: מדרכות ואבני שפה חדשים, 4 כיכרות / צמתים, ותכנון ביצוע שצ"פ.		
תיאור	סה"כ	
כבישים ותשתיות	18,220,600	
שצ"פים	7,669,056	
סה"כ עלות שצ"פ כבישים ותשתיות לפי מדד 04/26	25,889,656	
הצמדה למדד 05/206 (0.6%)	155,338	
תשתיות למצב"ר (לפי 800,000 כולל מע"מ)	677,966	
סה"כ עלות שצ"פ, מצב"ר כבישים ותשתיות לקיזוז	26,722,960	
מע"מ	4,810,133	
סה"כ עלות שצ"פ ותשתיות לקיזוז כולל מע"מ	31,533,093	
סה"כ תשלום הטלים לרשות - לפני קיזוז	40,366,612	
סה"כ תשלום אגרות לרשות - ישולם בכל מצב לרשות כנגד הוצאות היתרי הבניה הרלוונטיים ובהתאם לתעריפים שבתוקף בעת הנפקת ההיתר. (סכום זה לידיעה בלבד)	3,820,444	



עיריית בית שמש מינהל הנדסה אגף ביצוע

8,689,519	סה"כ לתשלום הטלים לרשות לאחר קיזוז הסכם פיתוח עם הוצאת ההיתר לבניין האחרון
השכונות והתשתיות יתוכננו ויבוצעו בסטנדרט משרד השיכון לשכונות חדשות והסכומים שבטבלה למעלה יהיו פאושליים. לא כולל תכנון והקמת מבנה ציבור בשטח של 600 מ"ר ברמת גמר בהתאם למפרטים שהועברו.	הערות כלליות:

תחשיב היטלים מצ"ב כנספח א'

אומדן עלויות עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם הפיתוח מצ"ב כנספח ב'

אומדן עלויות עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם הפיתוח כולל את כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במתחם ע"פ התב"ע, שישרתו את אוכלוסיית המתחם.

אומדן העלויות הכולל אשר נכלל בהסכם הפיתוח מצורף כנספח ב' למסמך זה. הסכומים המופיעים באומדן הם סופיים, ללא התייקרויות ו/או תוספות והפחתות בהתאם לעלות של היזם בפועל. לפיכך, הרינו לאשר כי תמורת עבודות הפיתוח הנכללת בהסכם הפיתוח משקפת את התמורה המקובלת בעיר ואינה חורגת ממנה.

רשימת עבודות הפיתוח שלעיל מציעה מענה ראוי, במגבלות הקיימות, לצרכי הפיתוח של השכונה והתאמת התשתיות והמרחב הציבורי לסטנדרטים עכשוויים, באופן שישרת את תושביה בצורה נאותה.

אנו סבורים כי משאבי העיריה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום השכונה בעצמה הם מוגבלים, הן מבחינת כוח אדם והן מבחינת עומס הטיפול במשימות השוטפות. כמו-כן, באמצעות חתימה על הסכם הפיתוח, העיריה מקבלת וודאות לגבי היקף עבודות הפיתוח במתחם, באופן שיבטיח כי הרשות לא תידרש להוצאות מעבר להכנסות הצפויות. הסכם הפיתוח מבטיח שהעירייה לא תיאלץ לספוג הוצאות ו/או ביצוע פעולות בלתי צפויות שעלויות היו להכביד תקציבית וביצועית.

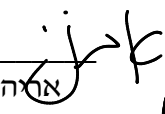


עיריית בית שמש מינהל הנדסה אגף ביצוע

הערכתנו היא שפעילותו של גורם יחיד בשטח, אשר יבצע הן את הקמת המבנים והן את פיתוח המרחב הציבורי, תייצר יעילות שתביא לחסכון משמעותי בעלויות. לולא הסכם הפיתוח, אנו צופים שעלות עבודות הפיתוח הייתה גבוהה מההכנסות הצפויות.

בברכה,



גיא דוננפלד
מהנדס העיר

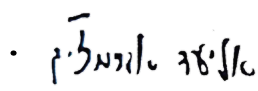

אונה ברדוגו
גזבר העיריה

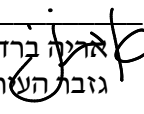
ביום 28/6/26 התכנסה הועדה המקצועית המורכבת ממנכ"ל העיריה, יועמ"ש העיריה, גזבר העיריה ומהנדס העיר, על-מנת לדון בחוות הדעת שהוצגה במסמך זה. הוועדה המקצועית השתכנעה בהתקיימותם של כל התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות וכן בנחיצותו של הסכם הפיתוח מטעמי היתכנות ביצועית, יעילות וחסכון. לאור כל האמור לעיל, ממליצה הועדה המקצועית לאשר את הסכם הפיתוח הנדון.

בברכה,


גיא דוננפלד
מהנדס העיר


מיקי גסטורט
יועמ"ש העיריה


אליעד אברמצ'יק
מנכ"ל העיריה


אונה ברדוגו
גזבר העיריה