



כ"ו טבת, תשפ"ו
15 ינואר, 2026
מש/10039

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור חוזה פיתוח וחווה רשות בין עיריית נס ציונה
לבין אגודת מגן דוד אדום בישראל**

בקשר לחוזה פיתוח וחווה רשות, בין עיריית נס ציונה לבין אגודת מגן דוד אדום בישראל (להלן: "**האגודה**"), המובאים לאישור המועצה, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

1. האגודה הגישה לעיריית נס ציונה (להלן: "**העירייה**") בקשה להקצאת המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 90, בגוש 3849, חלק ממגרש 215, בשטח של כ- 1,500 מ"ר בנס ציונה אשר ייעודם מבני ציבור, על פי תכנית נס/128 לשם בניית מבנה בשטח של כ- 1,200 מ"ר אשר ישמש כתחנת מד"א ונקודת הזנקה לרבות משרדי הנהלה (להלן: "**הבקשה**").
 2. וועדת הקצאות המליצה בישיבתה מס' 202206 מיום 13.12.2022 להקצות למד"א כ- 1,500 מ"ר מהחלקה בהסכם ל- 25 שנה, על מנת להקים בה מבנה בשטח של כ- 1,200 ולהשתמש בו כתחנת מד"א ונקודת הזנקה, לרבות משרדי הנהלה, כמפורט בהחלטת ועדת ההקצאות, וביום 28.12.2022 החליטה מועצת העירייה בישיבתה מס' 11/22 מיום 28.12.2022 לאשר ההקצאה בהתאם להמלצת ועדת ההקצאות לעיל.
 3. ביום 24.1.2023 החליטה מועצת העיר בישיבתה מס' 1/23, לאשר את חוזה פיתוח וחווה הרשות בין העירייה לבין מד"א.
 4. ביום 4.12.2025 ניתנה חו"ד מהנדס העיר, אינג' בועז גמליאל, על פיה לאחר שאושרה ההקצאה למד"א כאמור לעיל, הגישה מד"א בקשה להיתר בניה, ממנה עולה כי נדרש עדכון השטחים כפי שהוקצו, בהיבט הקרקע וגם בהיבט הבינוי. עפ"י הבקשה להיתר שהוגשה, היקף השטחים העיקריים הנדרשים הוא כ- 1,200 מ"ר, ובנוסף נדרשים כ- 1,000 מ"ר לשטחי שירות עבור הקומה המפולשת בקרקע המשמשת כקירוי חניות האמבולנסים וכשטחי התארגנות להזנקה. בנוסף, במהלך תכנון הפרויקט ובעקבות המצב שנקלעה אליו מדינת ישראל, נדרש גם תכנון חניון תת קרקעי אשר ישמש כמחסן אמבולנסים בשעת חירום, ואשר יהווה גם מחסה מוגן להצטיידות וטיפול בשעת חירום. לכן, יש לעדכן את ההקצאה לשטח קרקע של כ- 1,875 מ"ר (להלן: "**המקרקעין**") ושטח בנוי של כ- 2,200 מ"ר מעל הקרקע וכ- 1,850 מ"ר מתחת לקרקע, ובסה"כ שטח בניה של כ- 4,050 מ"ר (להלן: "**המבנה**"). השטחים ייקבעו סופית בהיתר הבניה.
- מצ"ב חו"ד מהנדס העיר המסומן **כנספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד מחווה זה.



5. עפ"י אישור מורשי חתימה של האגודה, מיום 1.12.2025, המצורף **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח וחווה הרשות, הצהירה האגודה כי יש בידה וביכולתה לגייס מקורות מימון לבניית המבנה ולהפעלתו.
6. וביום 4.12.2025 המליצה וועדת הקצאות בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, בישיבתה מס' 202506 מיום 4.12.2025, להקצות למד"א את המקרקעין, למטרת נקודת הזנקה, חניות אמבולנסים, לרבות משרדי הנהלה, כמפורט בהחלטת ועדת ההקצאות, ומועצת העיר החליטה בישיבתה מס' 10/25 מיום 9.12.2025 לאשר ההקצאה בהתאם להמלצת וועדת ההקצאות לעיל.
7. מובאים בזאת לאישורכם:
- א. חוזה פיתוח עפ"יו מקבלת האגודה רשות שימוש במקרקעין על מנת להקים מבנה חדש למטרת נקודת הזנקה, חניות אמבולנסים, לרבות משרדי הנהלה, בשטח של כ- 4,050 מ"ר, וזאת תוך 3 שנים מיום חתימת חוזה הפיתוח.
- ב. חוזה רשות עפ"יו מקבלת האגודה ללא תמורה, רשות להשתמש במקרקעין ובמבנה שיוקם עליהם על פי חוזה הפיתוח, למשך 24 שנים - 11 חודשים, ובכפוף לכך כי האגודה תשתמש במקרקעין ובמבנה שיוקם עליהם בהתאם לייעודם.
8. א. עפ"י תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח-1987, העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז כשמדובר בחוזה עפ"יו מועברים מקרקעין למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט והם מיועדים לאחת מהמטרות האמורות.
- ב. כמפורט לעיל, הליכי נוהל משרד הפנים להקצאת קרקעות ומבנים בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית, שפורסם באוקטובר 2001, על תיקונו, בוצעו במלואם במקרה דנן.
9. לאור הכרזת שר הפנים על עיריית נס ציונה כעירייה איתנה החל מיום 16.3.14, ועפ"י סעיף 188 (ב) לפק' העיריות, כפופה ההתקשרות בחוזים שבנדון לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה.
10. מצ"ב חוזה הפיתוח וחווה הרשות **המסומנים "ג" ו-"ד"** בהתאמה.
11. לאור כל האמור לעיל, אין מניעה לאשר התקשרות העירייה עם האגודה בחוזה הפיתוח וחווה הרשות המצ"ב.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה