



## פרוטוקול מליאה שלא מן המניין 4/2026

יום שלישי, י"ט טבת תשפ"ו, 6/1/2026, חדר מליאה, רח' הבנים 9 נס ציונה, בניין העירייה

### נוכחים:

מר שמואל בוקסר – ראש העיר, סגנית רה"ע ומ"מ רה"ע - סמדר אהרוני, סגן רה"ע – עמרי רווח, סגן רה"ע – עמוס לוגסי, משנה לרה"ע – יהודה חיימוביץ, משנה לרה"ע - ליאור אלימלך, משנה לרה"ע - ערן רפאל, ליאור שרון, גלית אבינועם.

### חסרים:

נאור ירושלמי, גיל אנוקוב, נעמי חסון, דנה שחק-כץ, איתי דגן, שירי פרנצי-כהן.

### משתתפים:

עו"ד דפנה קירו-כהן – מנכ"לית העירייה, עו"ד שולמית מנדלמן-כהן – יועצת משפטית לעירייה, רו"ח ליאור בן טריה – גזבר העירייה, הילה קרופסקי עוזרי – דוברת, אפרת דמארי – מנהלת אגף אסטרטגיה ולוגיסטיקה, עו"ד דנה זלוטין – מבקרת, נריה ארז – שמאי, ויקי דיין – מנהלת נכסים.

### נוספים:

גיל ממון – המנכ"ל הנכנס.

קישור לצפייה במהלך הישיבה: <https://www.youtube.com/watch?v=2PiC1s5mORw>

### תוכן

- 1 סעיף מס' 1 – אישור חוזה ושכר מנכ"ל העירייה הנכנס – מר גיל ממון.....2
- 2 סעיף מס' 2 – אישור מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כמרכז ישיבות המועצה.....5
- 3 סעיף מס' 3 – אישור מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כיו"ר בוועדות עירייה שונות.....6
- 4 סעיף מס' 4 – אישור האצלת סמכות למנכ"ל העירייה הנכנס ע"פ חוק הרשויות המקומיות (משמעת) התשל"ח-1978 ותקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ם-71979
- 5 סעיף מס' 5 – מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כנציג לדירקטוריון החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה במקום המנכ"לית היוצאת.....8
- 6 סעיף מס' 6 – אישור עשייה במקרקעין – הסכם להעברת זכויות בשטח שנועד להשלמה, חלק מחלקה 101 בגוש 3850 עפ"י תכנית נס/126/ב'.....11

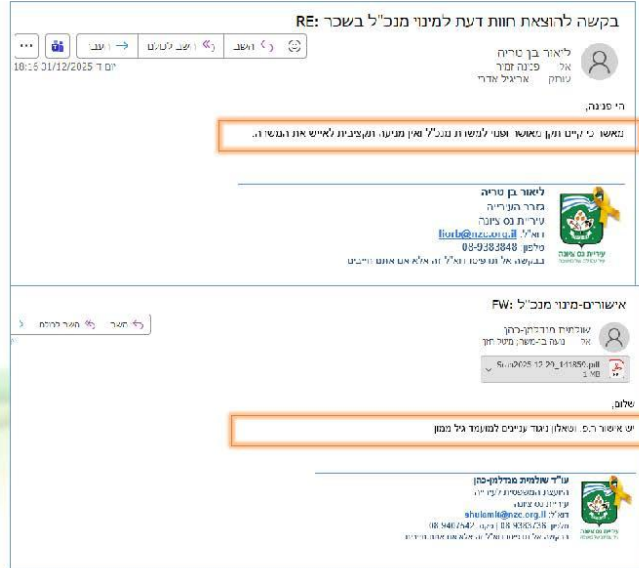


# פרוטוקול

**שמואל בוקסר:** ערב טוב למי שמצטרף מהצופים. ישיבת מליאה שלא מן המניין 4/2026.

## סעיף מס' 1 – אישור חוזה ושכר מנכ"ל העירייה הנכנס – מר גיל ממון

### אישור חוזה ושכר מנכ"ל העירייה הנכנס – מר גיל ממון



ביום 31 בדצמבר 2025 התקיימה וועדת כשירות לבחירת מנכ"ל הרשות.

הוועדה בדקה ואישרה את כשירותו של **גיל ממון**

מבקשים לאשר חוזה ושכר מנכ"ל העירייה:

**₪ 37,523.0**

**בהתאם לדרגת רשות 5**

**בהיקף של 100% משרה**

נבדק ואושר ע"י המחלקה המשפטית שאלון ניגוד עניינים ור.פ.

נבדק ואושר ע"י הגזבר כי קיים תקן מאושר פנוי למשרת מנכ"ל ואין מניעה תקציבית לאייש את המשרה.

**דפנה קירו-כהן:** הנתונים הפורמליים הם שביום 31.12 התקיימה ועדת כשירות לבדיקת מינוי מנכ"ל. הבחירה היא הבחירה של ראש העיר. הוועדה אישרה את הכשירות. החוזה הוא חוזה לפי דרגה של רשות מספר 5, אושר על ידי המחלקה המשפטית שאלון ניגוד העניינים ורישום פלילי. נבדק ואושר על ידי הגזבר כי קיים תקן מאושר פנוי למשרת מנכ"ל ואין מניעה תקציבית לאייש את המשרה. המליאה נדרשת לאשר את החוזה, שהוא חוזה סטנדרטי של משרד הפנים, ואת תנאי השכר, שזה 100% משרה, שגם זה נקבע על ידי משרד הפנים.

**ליאור אלימלך:** ירדנו מ-6 ל-5?

**דפנה קירו-כהן:** כן. עובדים חדשים, כתוצאה מכך שירדנו מ-50 אלף תושבים, נקלטים לפי דרגה 5, כולל המנכ"ל.



**שמואל בוקסר:** רק לסבר את האוזן, בתוכנית הכאילו ההתייעלות שהגישו לנו שעתיים לפני הישיבה הקודמת, הייתה בקשה להוריד את כל השכר של העובדים בדירוג בכירים וגם כאלה שעובדים פה כבר 20 שנה, כי הורידו את העירייה לדרגה 5, למרות שמשרד האוצר אמר שלא צריך להוריד להם.

**סמדר אהרוני:** אבל הם אמרו שהם לא רוצים לפגוע בעובדים, אז איך זה מסתדר?

**ליאור אלימלך:** אבל לשבת עם העובדים ולהגיד אנחנו איתכם, זה כן.

**שמואל בוקסר:** הם גם אמרו לסגור אגפים ולהוריד תקנים. מה זה אומר?

**ליאור אלימלך:** עשרות תקנים הם אמרו.

**גלית אבינועם:** זה אולי אומר שנפחית את התקנים קצת.

**שמואל בוקסר:** גיל, בבקשה.

**גיל ממון:** נעים מאוד לכולם, אני גיל, אני בן 51. התגייסתי לצה"ל בגיל 18, לחיל המשטרה הצבאית. התחלתי את דרכי כחוקר מצ"ח, סיימתי כמפקד מצ"ח. השתחררתי אלוף משנה מהצבא. מיד נכנסתי לתפקיד כמנכ"ל עיריית אור יהודה. שירתי כמעט ארבע שנים כמנכ"ל העירייה. לפני שנה סיימתי את תפקידי, גויסתי בצו 8, הייתי מפקד הצוות לטיפול בחטופים ובני המשפחות שלהם. כשהתחלתי את התפקיד, היו 101 חטופים, נשאר חטוף אחד שאנחנו צריכים להחזיר אותו, ועושים כל יכולתנו. אני מודה לראש העיר על הבחירה, ואני חדור מוטיבציה לעשות את תפקידי בצורה הטובה ביותר, להתחיל כבר. אני מודה לדפנה על החפיפה, ושיהיה לכולנו בהצלחה.

(מחיאות כפיים)

**סמדר אהרוני:** בהצלחה, ברוך הבא לעיריית נס-ציונה.

**שמואל בוקסר:** יש למישהו שאלות? אם לא, אנחנו נצביע.

### גיל ממון יצא מחדר הישיבות

**שמואל בוקסר:** אני חוזר ואומר, ההצבעה היא לא על עצם המינוי אלא ההצבעה היא על חוזה, שהוא חוזה גנרי, סטנדרטי, של משרד הפנים, בלי שום שינוי. והשכר, שהוא אותו דבר, נקבע.

**גלית אבינועם:** אני יכולה לשאול שאלה, בבקשה?



**שמואל בוקסר:** בבקשה.

**גלית אבינועם:** אני באמת רואה את המסמך של החוזה והנספחים. אני באמת חיפשתי כאן נתונים, אבל אני מבינה שזה באמת, כמו שאמרת, רק חוזה שזה סטנדרטי ללא שינוי של משרד הפנים?

**שמואל בוקסר:** סטנדרטי לחלוטין, בדיוק.

(דין ודברים שאינם מעיקרי הדיון)

**שמואל בוקסר:** יש לך שאלות על החוזה של משרד הפנים?

**גלית אבינועם:** אתה אמרת שזה חוזה סטנדרטי, אז אין לי גם מה לשאול, אם זה חוזה סטנדרטי של משרד הפנים ואין כאן שום דבר,

**שמואל בוקסר:** יש לך שאלות על השכר?

**גלית אבינועם:** האם הוא יקבל את השכר שלו על פי עיר של עד 50 אלף תושבים?

**דפנה קירו-כהן:** אבל זה כתוב.

**שמואל בוקסר:** זה כתוב פה גברת. את יודעת לקרוא עברית?

(דין ודברים שאינם מעיקרי הדיון)

**שמואל בוקסר:** תעלי את זה להצבעה.

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** מי בעד לאשר חוזה ושכר של מנכ"ל העירייה הנכנס, גיל ממון, בהיקף משרה של 100% ובשכר של 37,523 שקלים, דרגת רשות 5?

**שמואל בוקסר:** מי בעד?

**בעד:** שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

**נמנעת:** גלית אבינועם.

**החלטה:** מחליטים ברוב קולות לאשר חוזה ושכר של מנכ"ל העירייה הנכנס, גיל ממון ת.ז. 027311604 בהיקף משרה של 100% ובשכר של 37,523 שקלים, דרגת רשות 5.



## סעיף מס' 2 – אישור מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כמרכז ישיבות המועצה

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: אנחנו מבקשים למנות את מנכ"ל העירייה. המועצה אישרה את החוזה והשכר שלו ואנחנו מבקשים לאשר אותו כמרכז ישיבות המועצה, על פי סעיף 1 לתוספת השנייה לפקודת העיריות.

שמואל בוקסר: מי בעד?

בעד: שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

נמנעת: גלית אבינועם.

החלטה: מחליטים ברוב קולות לאשר את מנכ"ל העירייה, גיל ממון, כמרכז ישיבות המועצה, לפי סעיף 1 לתוספת השנייה לפקודת העיריות.

---



### סעיף מס' 3 – אישור מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כיו"ר בוועדות עירייה שונות

**שמואל בוקסר:** אישור מינוי מנכ"ל הנכנס כיו"ר בוועדות העירייה השונות. ועדת מל"ח, הוועדה למיגור אלימות, גיל יחליף את דפנה.

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** המנכ"ל הנכנס יחליף את מנכ"לית העירייה היוצאת ויהיה חבר בוועדות העירייה השונות. מדובר על ועדת מל"ח. על פי תיאור תפקידים של משרד הפנים, המנכ"ל הוא גם ראש מטה הרשות בחירום, וגם חבר בוועדה למיגור אלימות. וועדות נוספות, ככל שהמנכ"לית מופיעה בהם.

**שמואל בוקסר:** מי בעד?

**בעד:** שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

**נמנעת:** גלית אבינועם.

**החלטה:** מחליטים ברוב קולות לאשר מינוי מנכ"ל העירייה, גיל ממון, כחבר בוועדת מל"ח(ראש מטה הרשות בחירום), בוועדה למיגור אלימות ובכל וועדה נוספת, ככל שהמנכ"לית היוצאת חברה בהן.

---



**סעיף מס' 4 – אישור האצלת סמכות ראש העיר ע"פ חוק הרשויות המקומיות (משמעת) התשל"ח-1978 ותקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ם-1979, למנכ"ל**

**העירייה הנכנס**

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** על פי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש רשות, סגנו וכהונתם), יכול ראש הרשות להאציל, באישור המועצה, את סמכויותיו. אנחנו בסעיף הזה מבקשים את אישור המועצה להאצלת סמכות ראש העיר, סמכות הקיימת לו על פי חוק הרשויות המקומיות (משמעת), ועל פי תקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות), למנכ"ל העירייה הנכנס.

**ליאור אלימלך:** האם זה היה גם קודם?

**דפנה קירו-כהן:** כן.

**שמואל בוקסר:** כן, בוודאי.

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** זו האצלה שניתנה גם למנכ"לית.

**שמואל בוקסר:** מי בעד?

**בעד:** שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

**נמנעת:** גלית אבינועם.

**מחליטים ברוב קולות:**

1. עפ"י סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש רשות וסגנו וכהונתם) תשל"ח-1975 מאשרים האצלת סמכות ראש העיר מכח חוק הרשויות המקומיות (משמעת) התשל"ח – 1978, למנכ"ל העירייה גיל ממון.

2. עפ"י סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש רשות וסגנו וכהונתם) תשל"ח-1975 מאשרים האצלת סמכות ראש העיר מכח תקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) התשל"ח – 1978, למנכ"ל העירייה גיל ממון.



**סעיף מס' 5 – מינוי מנכ"ל העירייה הנכנס כנציג לדירקטוריון החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה**

**במקום המנכ"לית היוצאת**

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של מושבה

**עיריית נס-ציונה**  
**Municipality of Ness Ziona**  
היועצת המשפטית לעירייה

י"ב טבת, תשפ"ו  
01 ינואר, 2026  
מש/11516

לכבוד  
מר שמואל בוקסר  
ראש העירייה  
נ.א.

הנדון: **מועמדות לדירקטוריון החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ**  
גיל ממון, ת.ז. [redacted]

להלן חוות דעתי באשר למועמדותו של מר גיל ממון, ת.ז. [redacted] המיועד לשמש כמנכ"ל העירייה, לדירקטור בחברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ:

1. גיל ממון, המיועד לשמש כמנכ"ל העירייה, מועמד לכהונה כדירקטור בחברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ (להלן: "החברה").
2. גיל ממון מגיש מועמדותו לדירקטוריון החברה מכח תפקידו המיועד כמנכ"ל העירייה.
3. השאלון שמילא גיל ממון, נבדק על ידי והוא נמצא עומד בדרישות החוק.
4. כשירותו של גיל ממון היא על פי השכלתו - תואר שני במשפטים.
5. כעולה מהשאלון, אין גיל ממון פסול מלכהן בדירקטוריון החברה לפי תקנה 4 לתקנות העיריות (נציגי עירייה בתאגיד עירוני) התשס"ו-2006 (להלן: "התקנות").
6. לאור האמור לעיל, הנני לאשר כי גיל ממון, המיועד לשמש כמנכ"ל העירייה, עומד בדרישות הדיון לכהן כדירקטור בחברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ, ככל שהעסקתו כמנכ"ל העירייה תאושר ע"י מועצת העיר.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד  
היועצת המשפטית לעירייה



עיריית נס ציונה  
עיר עם לב של מושבה

ר"יית נס ציונה | הבנים 9, נס ציונה 7407109 | 08-9383736 | www.nzc.org.il



**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** יש בפניכם את חוות דעתי, באשר לכשירותו של מנכ"ל העירייה הנכנס, כמובן בכפוף לאישור שניתן בראשית הישיבה הזאת, לחוזה ולשכר, ובכפוף לעובדה שהוא עבר גם את ועדת הכשירות. בדקתי ומצאתי, על פי חוות הדעת, שאין מניעה לאשר אותו, והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק. ולכן, אנחנו מבקשים את אישורכם לאשר את מינויו כדירקטור בחברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ, בכפוף לאישורים הנדרשים למינוי.

**שמואל בוקסר:** מי בעד?

**בעד:** שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

**נמנעת:** גלית אבינועם.

**החלטה:** מחליטים ברוב קולות לאשר את מינויו של גיל ממון מנכ"ל העירייה, כדירקטור בחברה הכלכלית לפתוח נס ציונה בע"מ, בכפוף לאישורים הנדרשים למינוי.

#### גיל ממון שב לחדר הישיבות

**שמואל בוקסר:** אני רוצה קודם כל להודות לכל החברים, שתמכו בהחלטה שלי למינוי. אני רוצה לאחל לגיל באמת הצלחה. הצלחתך זה הצלחתנו. עשינו רבות ונפלאות בשבע השנים האחרונות בנס-ציונה, ואני בטוח שאתה תיכנס לנעליים הגדולות של דפנה, ותמשיך לרוץ איתנו יחד לבנות את נס-ציונה לדור הבא, כמו שצריך, ואני יודע שתעשה את זה ביסודיות, בסדר, במשמעת, ללא משוא פנים ותמשיך את המסורת של ניהול עירייה עם העובדים שלה. אתה בטח כבר ראית, זה כמו משפחה, ממש ככה. אני מבין שכבר עשית סיבוב עם העובדים, כבר קיבלתי פידבק, מאוד התרשמו ואני באמת באמת שמח ומברך אותך על ההחלטה ואני בטוח שהחלטנו טוב.

**גיל ממון:** תודה רבה.

**שמואל בוקסר:** ולך, דפנה, אני רוצה להגיד לך, באמת נעליים גדולות השארת פה ואני יודע שאת תמשיכי לרוץ קדימה במגזר הציבורי. וכל הכבוד למנהלים מצליחים, שדווקא נשארים במגזר הציבורי, בדרך כלל זה הפוך. הם מצליחים פה ואחר כך הולכים למגזר הפרטי בשביל, איך אומרים, לעשות לביתם ובמגזר הציבורי לא כל כך עושים לביתם. אני בטוח שתצליחי שם, לפחות אם לא יותר, ממה שהצלחת פה. ואני רוצה להגיד לך, אני כל הזמן אומר, הייתה לנו מערכת יחסים שבע שנים בלתי רגילה. באמת בלתי רגילה. אני מאחל לכל ראש עיר מערכת יחסים עם המנכ"ל או המנכ"לית שלו, כמו שהייתה פה בנס-ציונה. מה



לא עברנו יחד? שנתיים קורונה, מלחמות, הצפות, שריפות, חמש ממשלות, ואיך אומרים? בין הממשלות לא עשו כלום, כי אי אפשר היה, ועכשיו אנחנו הולכים לקראת באמת פיתוח מדהים של נס-ציונה, בהיקפים אדירים, את תראי אותנו מרחוק, אבל אנחנו נזכור אותך תמיד לטוב.

**דפנה קירו-כהן**: תודה רבה.

(מחיאות כפיים)

**דפנה קירו-כהן**: אני אגיד קצר וקולע. קודם כל, אני מאוד מתרגשת. העיר הזאת קרובה לליבי. אני דפנה מנס-ציונה, אני מדברת נס-ציונית שוטפת, אני מחוברת פה להוויה, לעיר, למשימות, לעובדים, למנהלים, למנהלות ולראש העיר, באמת, אחד ויחיד. עזבו את המחלוקות, עזבו את הבעיות, חופש המחשבה, אחדות המעשה. אני חושבת שהעיר הזאת היא סמל מופת בארץ לכל כך הרבה דברים, ואני מתוך מקום של בחירה, באמת כמו שאמרת, ממשיכה כרגע הלאה, אבל העיר הזאת היא באמת אירוע אחר מיוחד במינו, ואני מאחלת לכולכם, קודם כל אומרת תודה רבה, תודה לך, תודה לעובדים שלנו, תודה למנהלים, תודה לחברי המועצה, אלה שהסכימו ואלה שהסכימו פחות. אני מאחלת לגיל המון בהצלחה. אני לרשותך בכל מה שתמצא, ואני בטוחה שתצליח. ואני באמת חושבת שמפה השמיים הם הגבול, אז תודה רבה ובהצלחה. ובאמת, שיהיו בשורות טובות לעם ישראל. אני חושבת שמגיע לנו בשנת 2026, שתהיה שנה רגילה ושגרתית. תודה רבה.

(מחיאות כפיים)



## סעיף מס' 6 – אישור עשייה במקרקעין – הסכם להעברת זכויות בשטח שנועד להשלמה, חלק

### מחלקה 101 בגוש 3850 עפ"י תכנית נס/126/ב'

עיריית נס-ציונה



עיר עם לב של חסונה

**עיריית נס-ציונה**  
**Municipality of Ness Ziona**  
 לשכת היועצת המשפטית

י"ב טבת, תשפ"ו  
 1 ינואר, 2026  
 מש/11515

**לכבוד**  
**מועצת עיריית נס ציונה**

א.ג.ג.,

הנדון: **אישור הסכם להעברת זכויות בשטח שנועד להשלמה**  
**רחוב החרש 2 חלק מחלקה 101 בגוש 3850**  
**תכנית נס/126/ב (להלן: "התכנית")**

להלן חוות דעתי בקשר להסכם המובא בזאת לאישורכם, בין עיריית נס ציונה לבין דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "חברת דלק", "החברה"), להעברת זכויות העירייה בשטח שנועד להשלמה לפי תכנית נס/126/ב- חלק מחלקה 101 בגוש 3850 (להלן: "ההסכם").

1. חלקה 101 הינה חלקה בשטח רשום של 228 מ"ר, הרשומה ע"ש עיריית נס ציונה (להלן: "המקרקעין").

2. עפ"י תכנית נס/126/ב החלה על המקרקעין, חלק מהמקרקעין, בשטח של כ- 148 מ"ר (להלן: "שטח העירייה"), מתאחד עם חלקות סמוכות: חלק מחלקה 102 בשטח של כ- 3,195 מ"ר, וחלק מחלקה 67 בשטח של כ- 387 מ"ר, למגרש תכנוני אחד חדש - מגרש 102, ששטחו הכולל הינו כ- 3,730 מ"ר.

ראה פירוט בחו"ד מחלקת תכנון עיר, המצ"ב **כנספח "א"**.

3. חברת דלק, הבעלים של חלקה 102, פנתה לעירייה בבקשה לבחינת האפשרות לרכישת שטח העירייה, לאור העובדה כי החברה הינה בעלת מירב הזכויות במגרש 102, כאשר שטח העירייה במגרש הינו כ- 4% ומהווה "חלקת השלמה" למגרש 102.

4. במסגרת מו"מ, הוסכם עם חברת דלק כי התמורה בגין מכירת שטח העירייה לחברת דלק תהיה בסך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ראה פירוט בחו"ד שמאי העירייה, המצ"ב **כנספח "ב"**.

5. על פי תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא להעברת המקרקעין הדרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על כן העברת הזכויות בשטח העירייה המיועד להשלמה, לחברת דלק, פטורה ממכרז.



6. עפ"י סעיף 188 (א) (ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש), התקשרות העירייה בהסכם שבנדון טעונה בעירייה איתנה אישור מועצת העיר ברוב חבריה.

מצ"ב ההסכם **המסומן "ג"**.

7. לאור כל האמור לעיל, אין מניעה לאשר התקשרות העירייה עם חברת דלק בהסכם.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד  
היועצת המשפטית לעירייה

---



עיריית נס-ציונה



עיר נס זל ציונה

**עיריית נס-ציונה**  
Municipality of Ness Ziona  
מחלקת השבחה והיטלי פיתוח

10.12.2025

נס ציונה

לכבוד  
מועצת עיריית נס ציונה  
כאן

**הנדון: חוות דעת השמאי העירוני למכירת קרקע**  
**רח' החדש 2 גוש 3850 חלקה 101**

1. בבעלות העירייה חלקה 101 בגוש 3850, כאשר שטח הרשום של החלקה הינו 228 מ"ר. חלקה זו, מהווה חלקת השלמת למגרש 102 עפ"י תכנית נס/126 ב' שיעודו מגרש מיוחד.
2. שטח מגרש 102 הינו 3,730 מ"ר כאשר שטח של 148 מ"ר מתוך המגרש מהווה חלק מחלקה 101, אשר בבעלות העירייה.
3. על חלקה 102 קיימת תחנת דלק פעילה ומבנה לשירותי רכב (מוסך) חד קומתי הנמצא באזור התעשייה א' של נס ציונה, זכויות הבעלות בחלקה זו הינן על שם דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, בשלמות (להלן: "חברת דלק" ו/או "בעל הנכס").
4. ברצון בעל הנכס לממש חלקית את זכויותיו במגרש לצורך שדרוג תחנת הדלק ובנייה של כ-700 מ"ר למטרות מסחריות; לצורך כך, פנה בעל הנכס לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בבקשה לקידום בקשה להיתר.
5. הובהר לבעל הנכס, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, כי לצורך מימוש זכויותיו כמבוקש, יש לערוך תצ"ר התואם לתכנית נס/126 ב' והמאחד את החלקה של בעל הנכס עם חלק מחלקת העירייה.
6. משכך, פנה בעל הנכס לעירייה בבקשה לבחינת האפשרות לרכישת זכויות העירייה בחלק מחלקה 101, לאור העובדה כי שטח זה מהווה "חלקת השלמה" למגרש 102 הכולל את החלקה של בעל הנכס.
7. לצורך בחינת בקשת בעל הנכס למכר שטח העירייה, נערכה שומה להערכת שווי שטח זה, על פיה שווי חלקת ההשלמה בשטח של 148 מ"ר, הינו בסך **870,000 ₪**.
8. הגורמים והשיקולים שנלקחו במסגרת הערכת שווי כלכלי של שטח העירייה בעסקת המכר, הובא בחשבון כי גודל השטח שבבעלות העירייה הינו כ-4% מסך כל שטח מגרש 102, וכן בעניין טיב הזכויות שמקבלת העירייה במגרש 102, הכולל כאמור 3 בעלי זכויות שונים, וכן תחנת דלק.



מליאה שלא מן המניין 4/2026 - 6/1/2026

עיריית נס-ציונה



עד עם כל של מוטבה

עיריית נס-ציונה  
Municipality of Ness Ziona  
מחלקת השבחה והיטלי פיתוח

9. במסגרת מו"מ, הוסכם עם בעל הנכס כי התמורה בגין מכירת הקרקע תהיה בסך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

10. בנסיבות הענין, ולאור התמורה המוסכמת כאמור, שהינה גבוהה מהערכת שווי שטח העירייה, חוות דעתי היא כי מבחינה כלכלית האפשרות העדיפה והכדאית היא עסקת המכר המובאת לאישורכם.

בברכה

נריה ארז – שמאי מקרקעין  
השמאי העירוני  
ומנהל מחלקת היטלי השבחה והיטלי פיתוח

עיריית נס-ציונה



עד עם כל של מוטבה

עיריית נס-ציונה  
Municipality of Ness Ziona  
מחלקת תכנון עיר, אגף הנדסה

תאריך: 01/01/2026

(סמך פ)

לכבוד  
מועצת עיריית נס ציונה  
כאן

**הנדון : מכירת חלק מחלקה 101 בגוש 3850  
תכנית נס/126/ב (להלן: "התכנית")**

1. התכנית קובעת את מגרש 102 שהינו מגרש הכולל חלק מהחלקות הבאות בגוש 3850 : 102, 101 ו- 67 (להלן: "המגרש").
  2. עפ"י סעיף 13.9 לתכנית, המגרש הינו "מגרש מיוחד" הכולל שטח המשלב בין תעסוקה ושטח תחנת דלק.
  3. חלקה 101 הינה חלקה בשטח רשום של 228 מ"ר, רשומה ע"ש עיריית נס ציונה.
  4. חלקה 67 בשטח רשום של 663 מ"ר, רשומה ע"ש ר.מ.י.
  5. חלקה 102 בשטח רשום של 3,247 מ"ר רשומה ע"ש דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ.
  6. בהתאם לתוכנית, חלק מחלקה 101, בשטח של כ- 148 מ"ר, מתאחד עם חלק מחלקה 102 בשטח של כ- 3,195 מ"ר, וחלק מחלקה 67 בשטח של כ- 387 מ"ר למגרש החדש עפ"י התכנית, מגרש 102, ששטחו הכולל הינו כ- 3,730 מ"ר.
- מצ"ב החלק הרלוונטי מתשריט התכנית המתאר את האמור לעיל בסעיף זה.

בכבוד רב,

רוני הורוביץ  
מחלקת תכנון עיר



**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** אנחנו מבקשים לאשר עשייה במקרקעין, שזה למעשה הסכם מכר להעברת זכויות העירייה בשטח שנועד להשלמה ברחוב החרש 2, חלק מחלקה 101 בגוש 3850, על פי תוכנית נס/126ב'. קיבלתם את חוות דעתי, אליה צורפו שתי חוות דעת, גם של מחלקת תכנון עיר, שמתארת את כל ההיבטים התכנוניים של האירוע הזה, גם של שמאי העירייה, שפירט בחוות דעתו את כל ההיבטים השמאיים והכלכליים, וכמובן את נוסח ההסכם שמבקשים לאשרו.

עוד ציינתי בחוות הדעת, שעל פי תקנה 3. (2) ה' לתקנות העיריות (מכרזים), רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז, אם החוזה הוא להעברת המקרקעין הדרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תוכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבנייה. ולכן, העברת הזכויות בשטח העירייה המיועד להשלמה, לחברת דלק, על פי ההסכם שאתם מתבקשים לאשרו, פטורה ממכרז.

על פי סעיף 188(א)(ב'), לפקודת העיריות, התקשרות העירייה בהסכם זה, בהיותו הסכם שהוא עשייה במקרקעין, טעונה בעירייה איתנה אישור מועצת העיר ברוב חבריה.



**שמואל בוקסר:** נמצאים איתנו פה נריה ארז, השמאי העירוני וויקי דיין, מנהלת הנכסים. תציגו לנו על גבי התשריט במה מדובר.

**ויקי דיין:** מה שמסומן בשחור, זה שלוש החלקות - חלקה 101 בבעלות העירייה, חלקה 67 היא של קק"ל וחלקה 102 בבעלות דלק.

**ערן רפאל:** זו תחנת הדלק?

**ויקי דיין:** זה תחנת הדלק, דלק. ויש פה הפקעה שנעשתה לצורך דרך משתי החלקות של העירייה והחלקה של רשות הפיתוח. זה הקו הכחול, תת"ל וכל ההפקעות שנעשו על הדרך.

**שמואל בוקסר:** כמה מטר נשאר לנו לאחר ההפקעה?

**ויקי דיין:** אחרי ההפקעה נשאר לנו כ-148 מטר, שנכנסו למגרש השלמה, למגרש 102, על פי תב"ע נס/126/ב', על פי התוכנית.

**שמואל בוקסר:** כמה כל החלקה ברוטו עכשיו עם החלקות?

**נריה ארז:** 3.730 דונם.

**שמואל בוקסר:** והחלקה שלנו היא 147 מטר, נדמה לי, מתוך 3.730 דונם. שמעוני זה מהצד השני של רחוב החרש, ומה שאני מציג לכם זה שטרק.

**גלית אבינועם:** ומה הולך להיות שם?

**שמואל בוקסר:** בשמעוני לא הולך להיות כרגע.

**ליאור אלימלך:** שטרק מופיע בשטח הזה?

**שמואל בוקסר:** שטרק מופיע בפינה.

**ויקי דיין:** חלקה 102 היא בבעלות דלק ישראל נכסים.

(מדברים ביחד)

**שמואל בוקסר:** עוד שאלות חברים?



**גלית אבינועם:** יש לי כמה שאלות. קודם כל, ליועצת המשפטית, אמנם יש פטור ממכרז באמת על פי תקנה 3, סעיף קטן 2, אבל הפטור הוא רשות, לא חובה, והעירייה בחרה לוותר על תחרות בשוק החופשי, אני אשמח שתסבירי מדוע זה בוצע ככה.

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** אני אגיד לך יותר מזה, אני חושבת ששמאי העירייה יכול להסביר איזה תחרות יכולה להיות, כשחלקת העירייה היא 148 מ"ר בתוך מגרש שמאוחד עם שני בעלים נוספים, שכולל תחנת דלק, על פי תוכנית. האיחוד הזה הוא אגב תב"עי סטטוטורי, אין לנו Say, איפה האופציות הכלכליות והציבוריות נמצאות למכור 148 מטר מרובע, כשיש שני שותפים נוספים, מתוך 3,730 מטר מרובע, אולי השמאי ייתן לנו מידע.

**ויקי דיין:** אנחנו בערך כ- 4% מכל המגרש.

**נריה ארז:** זה לא מגרש, זה תחנת דלק פעילה.

**גלית אבינועם:** כן, זו תחנת דלק פעילה, שכולנו מכירים אותה.

**נריה ארז:** זה מושע מורכבת, שאתה לא יכול לממש את תחנת הדלק.

**שמואל בוקסר:** זה 3.9%.

**גלית אבינועם:** קודם כל, את הבעת הדעה שלי לגבי הזימון והכנסת הנושא הזה לסדר היום, שהוא על הקשקש, באמת עם החיפוש הזה של השעון והדקות.

**ליאור אלימלך:** פועלים על פי חוק.

**גלית אבינועם:** מוכיח כאן איזושהי עובדה, שמאוד תמוהה בעיניי, ואני חייבת לציין,

**שמואל בוקסר:** שעובדים על פי חוק זה לא טוב?

**גלית אבינועם:** ואני חייבת לציין שזו פגיעה בזכות היסוד של חברי מועצה לבדוק וללמוד את החומר. זה אחד.

**ליאור אלימלך:** לא, תחזרי בך.

(מדברים ביחד)

**ליאור אלימלך:** היא חייבת לחזור בה, כי זה בפרוטוקול.



**גלית אבינועם:** אוי, נו, באמת.

**ליאור אלימלך:** היא צריכה לחזור בה.

**שמואל בוקסר:** אז תגיד שדיברו פה שטות.

**ליאור אלימלך:** לא, זה לא שטות, זה הרבה יותר חמור. היא אומרת משהו חמור.

**גלית אבינועם:** עכשיו לגבי המכרז. אומנם שוב, אני חוזרת, אומנם היה פטור ממכרז, אבל העירייה בחרה לוותר על תחרות בשוק החופשי, ואומנם מדובר על שטח יחסית קטן, אבל השטח הקטן הזה נמצא באזור שיש בו השפעה גם של הקו הכחול, ולכן, מדובר בחלקת השלמה של אחוזים קטנים, שבלעדיהם חברת דלק לא יכולה לממש את המגרש הענקי שלה,

**סמדר אהרוני:** אני חייבת לדעת מי כותב לך את השטויות האלה, פשוט לא ייאמן.

**גלית אבינועם:** ואנחנו בעצם בלחץ לאשר את המכירה הזאת, בתוך פחות מ-48 שעות מרגע קבלת הנספחים. עכשיו אני אומרת, הציבור בנס-ציונה צריך לדעת, כשממהרים כל כך כנראה שיש מישהו שרוצה שהשאלות הקשות לא ישאלו.

**סמדר אהרוני:** ראש העיר, יש גבול.

(מדברים ביחד)

**ליאור אלימלך:** את לא תטיל בנו דופי. אני לא מסכים. ראש העיר, אנחנו לא מוכנים שהיא תטיל בנו דופי. היא אומרת את זה לפרוטוקול.

**גלית אבינועם:** דלק עסקים נסחרת במיליארדים.

**שמואל בוקסר:** נא לסגור את השידור.

(דין ודברים שאינם מעיקרי הדיון)

**שמואל בוקסר:** נעבור להצבעה. בבקשה.

**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** אנחנו מביאים את הנושא לאישורכם, אכן העירייה רשאית לאשר ולכן אנחנו מבקשים את אישורכם לאשר את התקשרות העירייה בפטור ממכרז עם חברת דלק ישראל נכסים, ד.פ. בע"מ, בחוזה המכר, כפי שצורף על פי חוות דעתי וחוות דעת תכנון עיר ושמאי העירייה.



**שמואל בוקסר:** מי בעד?

**בעד:** שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

**נגד:** גלית אבינועם.

**החלטה:** מחליטים ברוב קולות לאשר את התקשרות העירייה בפטור ממכרז עם חברת דלק ישראל נכסים, ד.פ. בע"מ, בחוזה המכר, כפי שצורף.

**עמוס לוגסי:** אני רוצה לתת מחמאות לעובדים לפני שסוגרים את הישיבה.

**שמואל בוקסר:** אני רוצה להגיד לכם, התהליך הזה כבר 3 שנים עם שמאות, ועוד פעם שמאות, ועוד פעם שמאות.

**ויקי דיין:** ומשא ומתן קשה.

**שמואל בוקסר:** ומשא ומתן קשה. השמאות היא הרבה פחות, ואם מישהו היה מבין בחשבונות בכלל, על מה אנחנו מדברים, אז היה מכפיל, לוקח מיליון שקל ומחלק את זה לנקודה 148, הוא היה מבין כמה עלות דונם שאנחנו מדברים פה, בנס-ציונה עוד לא נמכר דונם במחיר הזה, עדיין אפילו בחלקות שהולכים לבנות 40 יחידות לדונם. אז אם מישהו היה מבין את המספרים, אז לא היה מדבר מה שהוא דיבר.

**עמוס לוגסי:** רציתי להגיד לנריה תודה רבה באמת על המשא ומתן.

**שמואל בוקסר:** 3 שנים משא ומתן קשוח, שמאות אחרי שמאות.

**עמוס לוגסי:** כמו שאני מכיר את נריה, באמת, הוא מתנהג לכסף של העירייה כמו שזה הכסף הפרטי שלו.

**שמואל בוקסר:** יותר.

**עמוס לוגסי:** אפילו יותר. באמת נלחם על כל אגורה שתיכנס לעירייה. תודה רבה לך, נריה.

(מחאות כפיים)

**שמואל בוקסר:** תודה רבה גם לויקי, מנהלת הנכסים. אם היא הייתה חושבת שחסרה אגורה במחיר שאנחנו מקבלים, או אות בהסכם, הייתה משגעת את כולנו עד שהיינו משנים למה שהיא רוצה. תודה רבה.



**עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:** והיא יודעת גם להתנהל מול הצדדים.

**שמואל בוקסר:** תודה רבה, הישיבה ננעלה.

