

המועצה האזורית חוף הכרמל

לשכת המנכ"ל: טלפון 04-8136221, פקס: 04-8136349



יום שני 19 יוני 2017

ישיבת הוועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 05.06.2017

נוכחים: ירון פרידמן – מנכ"ל המועצה (יו"ר), חגי עטיה – גזבר המועצה, אינג' אסף וחנר – מהנדס המועצה, עו"ד אסנת הירש – יועצת משפטית

נושא הישיבה: הסכם פיתוח במתחם חכ/400 בעתלית

1. הפיתוח במתחם חכ/400 לא נדון בעבר במליאת המועצה. יחד עם זאת, מטעמי שוויון ואחידות עם מתחמים אחרים שפותחו בעתלית, יש הצדקה לפיתוח המתחם על ידי הסכם פיתוח.
2. במתחם 4 בעלי מגרשים: קנדה ישראל (כחול עתלית), שגראווי, עמיהוד רמות ורמ"י.
3. בעלי המגרשים הפרטיים (מלבד רמ"י) חברו ביניהם להקמת מינהלת כפי שנעשה במתחמים קודמים, לשם כריתת הסכם פיתוח עם המועצה. טרם הוקם תאגיד רשמי, ונדרש לקבל אישור על הקמת המינהלת ועל ההתקשרות בין חבריה, ועל כך שחברי המינהלת הם בעלים של מגרשים המהווים לפחות מחצית משטח התב"ע – **באחריות אסנת**.
4. תכולת עבודות הפיתוח נקבעה על ידי מהנדס המועצה לאחר בקרה הנדסית שבוצעה ע"י יועץ חיצוני (וקסמן, גוברין, שטרף). הועדה מצאה, כי עבודות הפיתוח משרתות במישרין את המגרשים בתחום התב"ע, ונדרשות לשם בניה ואכלוס של יחיד בתחום התב"ע (כ-242 יח"ד).
5. אומדן העבודות נערך על בסיס מחירון "דקל" בהפחתת 20% ועומד על 28,626,761 ₪ כולל תכנון, ניהול ופיקוח, בצ"מ ומע"מ. אומדן זה כולל את עלויות מובל הניקוז המערבי בתוואי שעובר בקו הכחול של התכנית.
6. בהחלטת מליאת המועצה בהתייחס למתחם חכ/199א (בולני) הוחלט כי מובל הניקוז המערבי יבוצע לכל אורכו ע"י מינהלת חכ/199א. יחד עם זאת, מטעמי זהירות יש לקבוע בהסכם עם מתחם חכ/400 כי ביצוע מובל הניקוז בתוך הקו הכחול יבוצע ע"י מינהלת חכ/400 ולקבוע בהסכם אופציה כי תוואי זה יבוצע על ידי המועצה (באמצעות מינהלת חכ/199א) ובמקרה כזה עלות המובל בתוך הקו הכחול תשולם למועצה (וממנה למינהלת חכ/199א) מתוך חלקה של מינהלת חכ/400 בהיטלי הפיתוח על פי ההסכם, ורק לאחר מכן היטלי התיעול שייגבו יועברו למינהלת חכ/400.

בית אורן
בית חנניה
בת שלמה
גבע כרמל
דור
הבונים
החותרים
ימין אורד
כרם מהר"ל



כפר גלים
כפר סטרין
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נוה ים
נחשולים
נר עציון
עופר



עין אילה
עין הוד
עין חוד
עין כרמל
עתלית
צרופה
קיסריה
שדות ים
שפיה

דאר נע חוף הכרמל 30860, טלפון: 04-8136221, פקס: 04-8136349
E – mail: nithit@hcarmel.org.il
www.hof-hcarmel.co.il

המועצה האזורית חוף הכרמל

לשכת המנכ"ל: טלפון 04-8136221, פקס : 04-8136349



7. על פי בדיקת חברת בלשה-ילון, חלקו היחסי של מתחם חכ/400 בעלות מובל הניקוז המערבי הינו 308,390 ש"ח מתוך 9,571,185 ש"ח. זאת, משום שהתחשיב נערך בהתייחס להיקף השטחים המנוקזים אל המובל. **באחריות אסף** לבדוק מהי עלות ביצוע כל תוואי המובל המערבי בתחומי הקו הכחול של חכ/400.
8. מתחם חכ/400 היה בעברו אזור תעשייה ("מתחם נוו"י), ובמסגרת התב"ע כל הבינוי הקיים ייהרס ויפונה לטובת הקמת שכונת המגורים. טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף העולה על מחצית האומדן.
9. מהנדס המועצה ערך תחשיב של פוטנציאל גביית אגרות והיטלי פיתוח. בתב"ע זו קיימים 2 טיפוסים של יח"ד, וכן שטח בייעוד מסחרי, והתחשיב נערך בהתאם. ביחידות הדיור צמודות הקרקע, נלקח בחשבון שטח בנוי של 170 מ"ר, כמקובל בעתלית, על אף שהתב"ע מקנה זכויות ל-220 מ"ר (כלומר, הנחה של פחות מ-100% מימוש). בתחשיב בוצעה חלוקה של הסכומים הנגבים: החלק שיועבר למינהלת לביצוע העבודות, החלק שישאר בידי המועצה עבור תשתיות על, והחלק שיועבר לחברה לטיפול במי חוף הכרמל לביצוע תשתיות מים וביוב. היחסיות בין המרכיבים זהה להסכמי הפיתוח הקודמים, **בכפוף** לאמור בסעיף 6 לעיל בעניין מובל הניקוז. סך ההיטלים שיועברו למינהלת הוא 25,555,230 ש"ח בגין מרכיבי הקרקע והבניין (בהנחה של 170 מ"ר בנוי ביחידות הדיור צמודות הקרקע, על מגרש של 250 מ"ר, ובהנחה שמינהלת חכ/400 תבצע את המובל בתוך הקו הכחול).
10. על מנת לבחון את תזרים הכספים בפרויקט, **באחריות אסף** להציג נתונים בדבר חלקו של מרכיב הקרקע המיועד למינהלת מתוך כלל פוטנציאל הגביה.
11. נציגי בעלי המגרשים ביקשו כי כביש מס' 48 (בצידו המערבי של המתחם), המשרת גם את קיבוץ נווה ים, לא ייכלל בפרויקט (על אף שהוא כלול בקו הכחול של התב"ע), או לחלופין שהמועצה תתחייב להוסיף כספים למימון עלות זו (לרבות באמצעות גבייה ממגרשים גובלים, קרי – מקיבוץ נווה ים). **הנושא יידון בישיבה הבאה**.
12. בתחום התכנית 14 יחידות דיור בבעלות רמ"י. נדרש לתאם מול רמ"י את נושא השתתפות יחידות הדיור של רמ"י בהוצאות הפיתוח. – **באחריות חגי**.
13. הסכם הפיתוח נערך על בסיס הסכמי הפיתוח הקודמים, בשינויים מסוימים שהתווספו כ"הפקת לקחים" מהפרויקטים הקודמים.
14. הסכם הפיתוח כולל את התנאים שנקבעו גם בהסכמי הפיתוח הקודמים, ואשר מבטיחים את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם (המינהלת) לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

דאר נע חוף הכרמל 30860, טלפון : 04-8136221, פקס : 04-8136349
E – mail: nithit@hcarmel.org.il
www.hof-hcarmel.co.il

בית אורן
בית חנניה
בת שלמה
גבע כרמל
דור
הבונים
החותרים
ימין אורד
כרם מהר"ל



כפר גלים
כפר סיריין
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נווה ים
נחשולים
נר עציון
עופר



עין אילה
עין הוד
עין חוד
עין כרמל
עתלית
צרופה
קיסריה
שדות ים
שפיה

המועצה האזורית חוף הכרמל

לשכת המנכ"ל: טלפון 04-8136221, פקס : 04-8136349



15. חוות דעת המהנדס והגזבר בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות תוצג עד הישיבה הבאה.

16. לאחר מכן תשקול הוועדה האם להמליץ על הסכם הפיתוח.

רשמה : עו"ד אסנת הירש

בית אורן
בית חנניה
בת שלמה
גבע כרמל
דור
הבונים
החותרים
ימין אורד
כרם מהר"ל



כפר גלים
כפר סיטרין
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נוה ים
נחשולים
נר עציון
עופר



עין אילה
עין הוד
עין חוד
עין כרמל
עתלית
צרופה
קיסריה
שדות ים
שפיה

דאר נע חוף הכרמל 30860, טלפון : 04-8136221, פקס : 04-8136349
E – mail: nithit@hcarmel.org.il
www.hof-hcarmel.co.il