

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



ישיבת הוועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 16.08.2017

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

נושא הישיבה: הסכם פיתוח במתחם חכ/400 בעתלית – ישיבת המשך

1. בהמשך לישיבות הקודמות, טרם התקבלו אישורים על רישום המינהלת כתאגיד, כי חברי המינהלת מחזיקים יחד יותר ממחצית משטח המגרשים הכלולים בתב"ע וכי הם התקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח עם המועצה. **באחריות אסנת.**
2. סוכם עם רשות מקרקעי ישראל כי רמ"י תגבה דמי פיתוח, במגרשים שישווקו על ידה, לפי מלוא זכויות הבניה שבתב"ע. הדבר צפוי להוסיף לקופת הפרויקט כ-200 אש"ח.
3. אומדן עלות העבודות הינו 26,507,406 ₪, ובתוספת פיקוח, תכנון ובצ"מ מסתכם ל-29,395,461 ₪. עלות הפיתוח כוללת את תוואי מובל הניקוז המערבי אשר בתוך הקו הכחול של התב"ע, בסכום של כ-1.4 מלש"ח, סכום זה שונה ממה שהוצג בישיבות הקודמות שכן אז התחשיב ביצע את ההעמסה לפי שטח אגני הניקוז המזינים את המובל (כמויות נגר) ולא לפי העלות לביצוע. לא ניתן להפחית את עלות המובל מהיקף הפרויקט.
4. לא תהיה גביה בעתיד הנראה לעין ממתחם התיירות של נווה-ים (השתתפות בכביש 48).
5. לטענת המינהלת (מכתב מעו"ד ליאור עמר מיום 8.8.17), עלות הביצוע תהיה גבוהה יותר מהאומדן. הוועדה דוחה טענה זו, ותמחור העבודות ימשיך להיות לפי מחירון דקל בניכוי 20% כפי שנעשה בעבר. זאת, משום שלמינהלת מגוון דרכים להוזיל את עלויות הפיתוח, ובין היתר קיומו של חומר בשטח שניתן להשתמש בו לעבודות.
6. אומדן פוטנציאל הגביה (החלק המועבר למינהלת) הינו:
 - (א) 176 יח"ד לפי 170 מ"ר בנוי – 19,103,413 ₪ (אילו היה מחושב לפי 220 מ"ר, היה מדובר ב-21,690,280 ₪).
 - (ב) 66 יח"ד לפי 100 מ"ר בנוי – 3,702,838 ₪.
 - (ג) מרכז מסחרי – 375,260 ₪.
 - (ד) תוספת גביה בגין מגרשי רמ"י לפי האמור לעיל – 205,773 ₪.
 - (ה) סה"כ יועבר למינהלת 23,387,285 ₪.

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



כפר גלים
כפר סירין
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

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



7. עולה, אפוא, כי הפער בין עלות העבודות לבין פוטנציאל הגביה הינו כ-6,008 אש"ח. המועצה לא תוכל לגשר על הפער הנ"ל, כפי שדרש משרד הפנים בשעתו (לגבי הסכם פיתוח מכ/376). לפיכך נדרש לכנס ישיבה עם ראש המועצה בכדי לדון במשמעויות התקציביות.

רשמה : עו"ד אסנת הירש

בית אורן
בית חנניה
בת שלמה
גבע כרמל
דור
הבוים
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