

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום שני 19 מרץ 2018 ג' ניסן תשע"ח

ישיבת הוועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 15.03.2018

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. אומדן עדכני של עלות עבודות הפיתוח הינו כ-29,294 אש"ח. עלות זו כוללת את העבודות עצמן וכן את עלויות התכנון, הפיקוח, בצ"מ ומע"מ. עלות זו כוללת גם את חלקה היחסי של חכ/400 בעלות מובל הניקוז המערבי (לאחר ביצוע ההפחתה אשר נדונה בדיון האחרון).
2. סה"כ פוטנציאל הגביה הינו כ-23,387 אש"ח. סכום זה חושב לפי גבייה מלאה ממגרשי רמ"י (רמ"י יגבה בשיווקים דמי פיתוח לפי תעריפי ההיטלים של המועצה, לפי מימוש מלא של זכויות הבניה), ובאשר למגרשים הפרטיים נלקחו בחשבון יחידות דיור טיפוסיות ליישוב (ולא 100% מימוש זכויות בניה) ו-100 מ"ר ליח"ד במגרשים הקטנים.
3. לפיכך הפער בקופת הפרויקט הינו כ-5.9 מלש"ח.
4. ללא התחייבות המינהלת לממן ממקורותיה פער זה, לא ניתן יהיה לחתום על הסכם פיתוח. **באחריות אסף** לפנות למינהלת בשאלה רשמית בנושא זה.
5. המינהלת טוענת כי בפועל עלות הפיתוח תהיה אף גבוהה יותר – נושא זה נדון בוועדה בעבר ונענה כבר.
6. הועדה מציינת כי אם הפער התקציבי (5.9 מלש"ח) יחולק בין כלל יחידות הדיור בשכונה, תוספת העלות ליח"ד היא כ-24 אש"ח, הגבוהה משמעותית מהמתחמים הקודמים שנחתמו לגביהם הסכמי פיתוח. יחד עם זאת, המועצה לא מצאה לנכון להגדיל את השתתפותה בעלות הפיתוח כפי שנקבע בישיבות קודמות.
7. המינהלת ביקשה להוציא מהסכם הפיתוח את מובל הניקוז, משום שהוא מבוצע על ידי מינהלת בולני. הועדה מחליטה לדחות בקשה זו, ולהותיר את הפרק בהסכם, תוך שיצוין בהסכם כי מדובר באופציה לביצוע בלבד – ככל שהמובל יבוצע ע"י המועצה (באמצעות מינהלת בולני או גורם אחר) ולא ע"י מינהלת חכ/400, עלות המובל הכלולה בכתב הכמויות (כ-1.6 מלש"ח) לא תועבר למינהלת חכ/400.

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

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



8. הוועדה מצאה, כי קיימים יתרונות רבים להסכם הפיתוח: קיים פער בין אומדן העבודות לבין פוטנציאל גביית היטלי הפיתוח (גם בהנחה של מימוש 100% מזכויות הבניה); למינהלת אפשרות להקטין את הפער בכלים שאינם עומדים לרשות המועצה (כגון קיזוז מע"מ וניהול מו"מ עם קבלנים); ביצוע הפיתוח באמצעות מינהלת חוסך מהמועצה את הצורך במימון ביניים לכלל העבודות, כאשר לא ניתן לחזות את קצב הגביה וקצב הבניה.

9. המינהלת הציגה תעודת התאגדות אולם טרם התקבל אישור בכתב כי חברי המינהלת מחזיקים יחד יותר ממחצית משטח המגרשים הכלולים בתב"ע וכי הם התקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח עם המועצה. כמו כן על המינהלת להביע הסכמתה בכתב לגשר על הפער התקציבי, כאמור לעיל.

10. בכפוף להשלמת המסמכים הנ"ל הוועדה מצאה, כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות להתקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז, וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם המועצה ועם בעלי המגרשים גם יחד.

11. לאור האמור, ממליצה הוועדה פה אחד למליאת המועצה להתקשר בהסכם 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 סיריין
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