

המועצה האזורית חוף הכרמל



לשכת היועצת המשפטית

יום שני 19 מרץ 2018 ג' ניסן תשע"ח

לכבוד

חברי מליאת המועצה

כאן

שלום רב,

הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם פיתוח למתחם חכ/400 בעתלית

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו-1975, מובאת בזה חוות דעתי לעניין התקשרות המועצה בהסכם פיתוח למתחם חכ/400 בעתלית.

1. בשנים האחרונות התקשרה המועצה במספר הסכמי פיתוח לביצוע עבודות פיתוח בשכונות חדשות בעתלית. הסכמי הפיתוח עם מינהלות קיבלו פטור פרטני ממכרז מאת שר הפנים, והסכמי הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל פטורים (ע"פ צו המועצות) ממכרז.
2. ביום 30.11.2015 פורסם תיקון 138 לפקודת העיריות, אשר קבע מנגנון להתקשרות בהסכם פיתוח עם יזמים פרטיים בפטור ממכרז, ללא צורך באישור שר הפנים. בהתאם לתיקון, שהוחל גם על מועצות מקומיות ואזוריות, נקבעו מספר תנאים להתקשרות:
 - א. "היזם" צריך להיות התאגדות של בעלי מגרשים, ששטחם מהווה לפחות מחצית משטח המגרשים בתחום התב"ע, והם התקשרו ביניהם בהסכם לעניין כריתת הסכם פיתוח עם המועצה;
 - ב. התב"ע שאותה מבצעים צריכה להיות תב"ע מפורטת להקמת 100 יח"ד חדשות לפחות;
 - ג. תנאים נוספים שנועדו להבטיח בדיקה הנדסית וכלכלית יסודית – אומדנים של עלות הביצוע, אומדנים של פוטנציאל גביית היטלי הפיתוח, ותנאים שיש לכלול אותם בחוזה להבטחת איכות הביצוע;
 - ד. הסכם הפיתוח צריך להיבחן על ידי "ועדה מקצועית להסכמי פיתוח" אשר תבחן את התקיימות התנאים הקבועים בחוק ותיתן המלצתה למליאת המועצה;
3. הועדה המקצועית להסכמי פיתוח קיימה שש ישיבות ובחנה את האומדנים שנערכו על ידי מהנדס המועצה ונבדקו ע"י חברת בקרה, ואת התקיימות דרישות החוק לעניין הסכם פיתוח.
4. מהנדס המועצה והגזבר חיוו דעתם בכתב בדבר עלות העבודות, פוטנציאל הגבייה ומתכונת ההתקשרות כמתחייב בחוק.
5. **חוות הדעת, הפרוטוקולים והמלצת הוועדה מצ"ב.**

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



כפר גלים
כפר סטירין
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נוה ים
נחשולים
ניר עציון
עופר



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

המועצה האזורית חוף הכרמל



לשכת היועצת המשפטית

6. למועצה הועברה רשימת בעלי מגרשים שהצטרפו למינהלת וחתמו על הסכם ביניהם לכריתת הסכם פיתוח עם המועצה. למרות זאת, ביקשה המועצה מהמינהלת (מעבר למתחייב בחוק) לקבל אישור בכתב כי התקיימה דרישת החוק בנושא זה (ר' סעיף 2(א) לחוות דעתי לעיל). למען הסר ספק, התנאי מתקיים אך ההסכם ייחתם רק לאחר קבלת הרשימה והאישור כנ"ל.
7. פורמט הסכמי הפיתוח שהמועצה עושה בו שימוש במתחמים המפותחים באמצעות מינהלות הוכיח את עצמו כמקיף ויעיל. יחד עם זאת, לקראת ההסכם הנוכחי נערכו בו מספר שינויים מינוריים כ"הפקת לקחים" בנושא אחריות המינהלת לתשתיות עד למסירתן למועצה, שלבי בדיקת חשבונות לתשלום ונושאים נוספים.
8. **נוסח החוזה מצ"ב.**
9. תשומת לב חברי המליאה כי על אף שהתיקון לחוק מאפשר לכלול בתחשיב הפרויקט גם היטלי השבחה (ולהטיל על היזם להשתמש בהם למטרות שלהן משמשים היטלי השבחה), בהסכם זה נכללו אגרות והיטלי פיתוח בלבד. על המינהלת הוטל לבצע תשתיות בלבד ללא מבני ציבור, והיטלי השבחה שייגבו לא יועברו למינהלת ואינם כלולים בהסכם.
10. לאור התקיימות דרישות החוק, ולאור המלצת הוועדה המקצועית להסכמי פיתוח, חוות דעתי הינה כי מליאת המועצה רשאית לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח עם המינהלת בפטור ממכרז.
- הנני עומדת לרשותכם בכל שאלה והבהרה.

בכבוד רב,


אסוף הירש, עו"ד
היועצת המשפטית

בית אורן
בית חנניה
בת שלמה
גבע כרמל
דור
הבוים
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