



מועצה אזורית חוף הכרמל

אגף הנדסה ותכנון

19 מרץ, 2018

סימוכין: 56861

בית אורן

בית חנניה

לכבוד

בת שלמה

ועדת הסכמי הפיתוח של המ.א. חוף הכרמל

גבע כרמל

א.ג.ג.,

דור

הבונים

הנדון: תכנית פיתוח מתחם חכ/400 - חוות דעת גזבר ומהנדס הרשות להסכם פיתוח.

החותרים

כללי:

ימין אורד

תכנית חכ/400 בעתלית בשטח של 102 דונם כוללת בניוי של כ-242 יח"ד בשני טיפוסים מגרשים שונים, מגרש ביעוד מבני ציבור, מגרש ביעוד מסחרי, דרכים ושצ"פים.

כרם מהר"ל

(1) חלק מבעלי המגרשים הקימו מנהלת המייצגת למעלה מ-100 יח"ד והם מעוניינים לפתח את כל המתחם באמצעות הסכם פיתוח.



(2) מגרשי המגורים מתאפיינים ב 2 טיפוסים (השטחים נלקחו מיחידות דיור אופייניות לשוב ואינם משקפים מימוש של 100% מזכויות הבניה)

כפר גלים

א. טיפוס A = 176 דירות בגודל 170 מ"ר על מגרש בגודל 250 מ"ר

כפר סיטרין

ב. טיפוס B = 66 דירות בגודל 100 מ"ר על שטח מגרש אקוויוולנטי של 112 מ"ר

מגדים

(3) כמו כן קיים מגרש ביעוד מסחרי 500 מ"ר זכויות בניה על מגרש 990 מ"ר.

מעגן מיכאל

(4) היטלי הפיתוח יחולקו בין המועצה לבין המינהלת, בהתאם למתווה של הסכמי הפיתוח הקודמים, הקודמים בעתלית, וזאת על מנת להותיר בידי המועצה היטלי פיתוח לתשתיות-על.

מעין צבי

נוה ים

(5) פוטנציאל הגביה של היטלי הפיתוח שיועבר למנהלת לטובת ביצוע עבודות הפיתוח מסתכם לסכום של כ 23,387 אלש"ח. (כולל מקרקעין 14 יח"ד בבעלות רמ"י לגביהם נלקח בחשבון גביית דמי פיתוח בגובה היטלים לפי 100% מימוש).

נחשולים

נר עציון

עופר

(6) מרכיב הקרקע שבהיטלי הפיתוח אשר יהיה ניתן לגבות באמצעות משלוח חיובי רכיב הקרקע שבהיטלים לאחר חתימת הסכם הפיתוח מסתכם לכ-12,240 אלש"ח. (חלקה של המנהלת)



עין אילה

(7) הושלם הליך התכנון המפורט של כל המטלות הנדרשות לפיתוח מתחם חכ/400 ובסיומו בוצע הליך ארוך של בקרה הנדסית ותקציבית של בקר הנדסי מטעם המועצה מול מהנדס המועצה והמתכננים. עלות פיתוח כל התשתיות הציבוריות בהתאם לתכנון המפורט לרבות עלויות התכנון, הפיקוח ובצ"מ מסתכם ב 29,294 אלש"ח כולל מע"מ.

עין הוד

עין חוד

(8) להלן פירוט הסעיפים העיקריים באלפי שח':

עין כרמל

א. קונסולידציה, הנדסת כבישים תנועה וניקוז 11,219

עתלית

ב. חשמל, תאורה ותקשורת 2,554

צרופה

ג. פיתוח נופי בכבישים ושצפ"ים 8,491

קיסריה

ד. מים וביוב 4,149

שדות ים

ה. תכנון + פיקוח + בצ"מ 2,881

שפיה

סה"כ היקף העבודות והתקורות מסתכמים ל 29,294 אלש"ח כולל מע"מ.



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון: 04-8 1362 15 פקס: 04-8 1362 95



אתר: www.hof-hacarmel.co.il

דוא"ל: handasa@hcarmel.org.il



מועצה אזורית חוף הכרמל

אגף הנדסה ותכנון

בית אורן

בית חגניה

בת שלמה

גבע כרמל

דור

הבונים

החותרים

ימין אורד

כרם מהר"ל



כפר גלים

כפר סיטרין

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

(9) לפיכך עולה החישוב הבא :

סה"כ עבודות פיתוח כולל תקורות ומע"מ - 29,294 אלש"ח.
סה"כ פוטנציאל הגביה מהתביע - 23,387 אלש"ח.
הפרש ===== 5,907 אלש"ח.

על פי מכתב שקיבלנו מהמנהלת ידוע היטב למנהלת שההסכם הינו פאושאלי ועליה לבצע את כל העבודות המצוינות במסמכי הסכם הפיתוח למרות הפער שנוצר בסך 5.9 מלש"ח. פער זה יכוסה ממקורותיה של המינהלת.

(10) תחשיב עלות העבודות מתבסס על מחירון דקל בהינתן הנחה של 20%, אומדן זה הינו ראלי ומשקף את שווי עלות העבודות.

(11) נכון להיום טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן.

(12) יש לציין כי עלות עבודות הפיתוח המתוארת לעיל כוללת את חלקו היחסי של מתחם חכ/400 במובל הניקוז המערבי של היישוב. מובל זה צפוי להיות מבוצע בפועל ע"י מינהלת מכ/199א (בולני), ובמידה שאכן כך יקרה – העלות הרלבנטית תופחת מפרויקט חכ/400.

סיכום והמלצות

- א. קיים פער בין העלויות בפועל לתחשיבי פוטנציאל היטלי הפיתוח.
- ב. פיתוח השכונה במתווה של הסכם פיתוח יחסוך מימון ביניים במיליוני שקלים כאשר לא ברור קצב הבניה וגבית ההיטלים.
- ג. ביצוע מכרזים ע"י המועצה יעמיד את הרשות בחשיפה תקציבית ותזרימית ארוכת טווח.
- ד. ידרשו ערבויות בנקאיות לביצוע עבודות הפיתוח לפי שלבים.
- ה. יבוצע כמובן לויז ברור של כל שלבי העבודה וכן העברת כספים לאחר ביצוע ולאחר גביה.

לאור האמור לעיל המלצתנו להתקשר בחוזה פיתוח בהתבסס על הנתונים והתנאים הנ"ל.

עטיה חגי
גזבר המועצה

אינג' אסף וחנר
מהנדס המועצה



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 3086000 טלפון: 04-8 1362 15 פקס: 04-8 1362 95



אתר: www.hof-hacarmel.co.il

דוא"ל: handasa@hcarmel.org.il