



# מועצה אזורית חוף הכרמל

## אגף הנדסה ותכנון

16.9.2019

לכבוד

ועדת הסכמי הפיתוח של המ.א. חוף הכרמל

א.ג.נ.,

**הנדון: פיתוח שכ' 3 בקיסריה - חוות דעת גזבר ומהנדס הרשות להסכם פיתוח.**

**כללי:**

תכנית 0071670-303 שכונה 3 בקיסריה אשר אושרה ביולי 2017 כוללת כ 151.6 דונם.

התוכנית הסדירה מרכז ציבורי ומסחרי לצרכי הישוב, הסדירה זכויות בניה ותגבורים ליח"ד קיימות ותוספת של כ 86 יח"ד נוספות. כמו כן התוכנית הסדירה שטחים פתוחים, תנועה וחניה ושינויי קווי בניין.

(1) פוטנציאל הגביה של היטלי הפיתוח מסתכם לסכום של כ 19,331,537 ₪ (נכון לתעריפי אוגוסט 2019).

(2) הושלם הליך התכנון המפורט של כל המטלות הנדרשות לפיתוח בשכונה 3 ובסיומו בוצע הליך ארוך של בקרה הנדסית ותקציבית של בקר הנדסי מטעם המועצה מול החפ"ק, מהנדס המועצה והמתכננים. עלות פיתוח כל התשתיות הציבוריות בהתאם לתכנון המפורט לרבות עלויות התכנון, הפיקוח ובצ"מ **והקצב בגובה כ 1.2 מיליון ₪ בגין "תשתיות על" מסתכם ב 19,330 אלש"ח כולל מע"מ.**

(3) להלן פירוט הסעיפים העיקריים באלפי שח':

הערים	סה"כ פוטנציאל גביה		אומדן הנדסי - מאושר	
	19,331,537 ₪	תקציב לשלב ב'	תקציב לשלב א'	17,142,428 ₪
מבנה 1	448,735	6,595,233	70	מבנה 1
מבנה 2	-	255,914	24	מבנה 2
מבנה 3	520,000	100,000	60 + 65	מבנה 3
מבנה 4	-	718,168	69	מבנה 4
מבנה 5	251,265	2,512,720	77,78,75,74,57	מבנה 5
מבנה 6	-	938,064		מבנה 6
מבנה 7	418,523	179,367	13,14,15,16,20,21,24	מבנה 7
מבנה 8	-	69,878	84	מבנה 8
מבנה 9	-	49,657	83	מבנה 9
מבנה 10	-	1,000,000		מבנה 10
מבנה 69	-	260,000		מבנה 69
סה"כ תכנ הנדסי	1,689,523	12,676,001		סה"כ תכנ הנדסי
העמי להנחה בשלב א' - 69%	1,620,982	11,931,041		סה"כ תכנ הנדסי לאחר הנחת קבלן בכלים
העמי להנחה בשלב ב' - 4%				
מבנה א' התכנ התכנוני נגזר מהעלויות במהלך לפי תכנון מלא וחלקו כמ"ר שולמו	162,098	1,496,728		סה"כ תכנ תכנוני
מבנה ב' ישמש ההקצב לפיקוח ועליון סתכנום ולשכ"ס סה"כ - כ- 10% מעלויות הביצוע				
	16,210	116,710		1
	81,049	596,552		5
	1,880,339	14,441,032		סה"כ
	319,658	2,488,975		מק"מ
	2,199,997	17,130,007		סה"כ
	10,687	-12,420		פער מתקציב מאושר

סה"כ פוטנציאל גביה	19,331,537 ₪
סה"כ עלויות שלב א-ב	19,330,004 ₪

- 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
- ניר עציון
- עופר
- 
- עין אילה
- עין הוד
- עין חוד
- עין כרמל
- עתלית
- צרופה
- קיסריה
- שדות ים
- שפיה



עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 086000 3 טלפון: 04-8 13 62 15 פקס: 04-8 13 62 95

אתר: [www.hof-hacarmel.co.il](http://www.hof-hacarmel.co.il)

דוא"ל: [handasa@hcarmel.org.il](mailto:handasa@hcarmel.org.il)





# מועצה אזורית חוף הכרמל

## אגף הנדסה ותכנון

סה"כ היקף העבודות כולל תקורות: שלב א' 17,130,007 ₪ (כולל 1,000,000 ₪ לפני מע"מ בגין תשתיות על"י) שלב ב' 2,199,997 ₪  
**סה"כ 19,330 אלש"ח כולל מע"מ**

לאור אי ודאות במועד וקצב גביית היטלי הפיתוח של מספר מגרשים לאור היותם רשומים על שם חברה אשר רשומה בפנמה, חולקה העבודה בהתאם לצפי תזרים גביית ההיטלים. שלב א' ללא מגרשים הרשומים בפנמה, שלב ב' תוספת עבודה בשווי היטלים שיגבו מהמגרשים הנ"ל.

4) תחשיב עלות העבודות מתבסס על מחירוניהם מקובלים והינו ראלי ומשקף את שווי עלות העבודות.

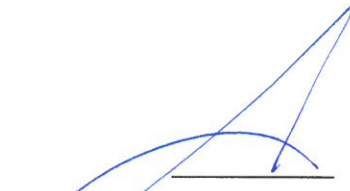
5) נכון להיום טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן.

### סיכום והמלצות

- א. פיתוח השכונה במתווה של הסכם פיתוח יחסוך מימון ביניים במיליוני שקלים כאשר לא ברור קצב הבניה וגבית ההיטלים.
- ב. ביצוע מכרזים ע"י המועצה יעמיד את הרשות בחשיפה תקציבית ותזרימית ארוכת טווח.
- ג. ידרשו ערבויות בנקאיות לביצוע עבודות הפיתוח לפי שלבים.
- ד. 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

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



כפר גלים  
 כפר סטירן  
 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

