

# המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום רביעי 30 מאי 2018  
ט"ז סיון תשע"ח

## ישיבת הועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 21.5.2018

**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), דורון ליפקונסקי – מנכ"ל החברה לטיפול במי חוף הכרמל (אורח)

### נושא הישיבה: הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

1. בעקבות אישור תכנית המתאר החדשה לשכונה 3, נדרש לבצע מטלות ציבוריות בשכונה. על פי הסכמה עקרונית בין המועצה לבין החפ"ק, יש לגבש הסכם פיתוח שלפיו הפיתוח יבוצע ע"י החפ"ק עבור המועצה.
2. תכנון העבודות טרם הושלם, וטרם גובשו אומדן וכתב כמויות. העבודות הדרושות כוללות לכל הפחות פיתוח שצ"פים, הרחבת שדרות רוטשילד וחלק מהכבישים בתוך השכונה.
3. קו הביב המאסף המסלק את שכונה 3 נבנה בעבר ע"י המועצה, בעשור האחרון (לפחות) מתוחזק ע"י החפ"ק. כמו כן, לפני מספר שנים שדרגה המועצה תשתיות בשכונה, כולל ביוב, מים, חשמל ועבודות שצ"פ. עבודות אלה נמסרו לחפ"ק לתחזוקה. לקראת כריתת הסכם פיתוח, נדרש לבדוק האם התשתיות הקיימות מסוגלות לשרת את יחידות הדיר הנוספות – נדרש לשדרג קטרים, לבדוק התאמה לדרישות כיבוי אש וכן הלאה. על פי נתוני החברה למים, בשכונה הקיימת (שבה לא צפויה תוספת יח"ד) לא נדרש שדרוג תשתיות, השדרוג נדרש רק עבור הבינוי החדש.
4. יצוין כי בעת ביצוע עבודות הביוב הני"ל, המועצה לא גבתה היטלי ביוב. באותה עת בעלי הנכסים טענו כי בגין הנכסים שולמו היטלים בעבר.
5. הועלתה השאלה האם התשתיות שתבוצענה במסגרת הסכם הפיתוח תימסרנה למועצה או שתישארנה בידי החפ"ק (שכן בהתאם להסכם קיסריה, עד לשנת 2022 התשתיות מתוחזקות ע"י החפ"ק). מוסכם כי האחריות לתקינות התשתיות בהיבט של שירות לציבור ומענה לתלונות תושבים היא בראש ובראשונה של המועצה. על כן הוחלט כי המועצה תלווה את תכנון הפרויקט (כפי שעשתה במתחמים קודמים לגביהם נחתמו הסכמי פיתוח); בשלב הביצוע המועצה תשכור שירותיו של מפקח (מפקח אחד הן לתשתיות המועצה והן לתשתיות החברה למים) כאשר החפ"ק תישא בשכר המפקח (כמו בהסכמי פיתוח

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](mailto:nithit@hcarmel.org.il)  
[www.hof-hcarmel.co.il](http://www.hof-hcarmel.co.il)

# המועצה האזורית חוף הכרמל

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



קודמים); בסיום העבודה תבוצע מסירה רשמית של העבודות למועצה. כמו כן יש להבהיר בהסכם כי עם סיום הסכם קיסריה (צפוי ב-2022) או עם סיום אחריותה של החפ"ק לתחזוקת התשתיות, כל התשתיות תועברנה למועצה ללא תמורה.

6. גביית היטלי פיתוח: בשכונה קיימים בתים שבהם חריגות בניה הטעונויות ליגליזציה. בתים אלה יידרשו כמובן לשלם היטלי פיתוח כחוק. קצב ההגעה שלהם לוועדה לא ניתן לצפייה מראש (שאלה של תזרים הפרויקט) ולכן הגבייה מנכסים אלה לא תיכלל באומדן הפרויקט. ייתכן כי לגבי חלקם יתברר בשלב הליגליזציה כי מצב התשתיות בפועל (בתוך המגרש) אינו תואם תכנון ותקינה מודרניים והנושא יתברר כשיגיע לפתחה של הוועדה והחברה למים. גם בניה חדשה תשלם כמובן היטלי פיתוח כחוק.

7. הקרקעות בשכונה ברובן אינן שייכות לחפ"ק. היטלי פיתוח ייגבו ע"י המועצה לפי חוקי העזר וכללי רשות המים כפי שיהיו בתוקף במועד הרלבנטי (לא תהיה גבייה באמצעות החפ"ק).

8. סוגי היטלים: העבודות שהמועצה ביצעה בעבר בשכונה (סעיף 3-4 לעיל) מומנו ע"י המועצה (השתתפות החפ"ק היתה מתוך תקבולים שהועברו מהמועצה לחפ"ק). על כן ביוב ציבורי ייגבה במלואו.

ביוב ציבורי ומאסף – השכונה מתבייבת למט"ש חדרה, למיטב ידיעת המועצה החפ"ק שותף במט"ש והשתתף בהקמתו, כמו כן הביוב המאסף לא הוקם ולא מומן ע"י המועצה. סלילה – המועצה ביצעה בעבר קטע כביש מצומת פל-ים עד כביש 2, ומשכונה 11 עד הגן הלאומי.

שצ"פים – המועצה לא ביצעה ביישוב שצ"פים.

תיעול – המועצה לא ביצעה ביישוב תיעול.

9. לאור האמור לעיל, נדרש לבחון עם החפ"ק אילו היטלים ייגבו ומה התקורה למועצה בעד הגבייה. לגבי קרקעות שבעלות החפ"ק ניתן משפטית לבצע קיזוז. ברור כי היטלי סלילה, תיעול ושצ"פים יועברו במלואם לחפ"ק.

10. בהערות לטיוטת החוזה שהעביר החפ"ק נכלל סעיף של השתתפות בפרויקטים מחוץ לשכונה. הוועדה מחליטה כי סוגיה זו תידון רק לאחר השלמת התכנון וקבלת אומדנים מפורטים לפרויקט.

רשמה: עו"ד אסנת הירש

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



כפר גלים  
כפר סטרין  
מגדים  
מעגן מיכאל  
מעין צבי  
נוה ים  
נחשולים  
נר עציון  
עופר



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