

# המועצה האזורית חוף הכרמל



## לשכת היועצת המשפטית

יום חמישי 21 יוני 2018 ח' תמוז תשע"ח

### סיכום ישיבה שהתקיימה ביום 18.6.2018

#### בנושא הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

**משתתפים:** כרמל סלע – ראש המועצה; מודי ברכה – סגן ראש המועצה; אורן עוזרד – סגן ראש המועצה; ירון פרידמן – מנכ"ל המועצה; חגי עטיה – גזבר המועצה; אינג' אסף וחנר – מהנדס המועצה; עו"ד אסנת הירש – היועצת המשפטית

#### מהלך הישיבה:

1. מטרת הישיבה – היערכות לפגישה משותפת עם נציגי החפ"ק המתוכננת לשבוע הבא.
2. אסף מעדכן כי טרם התקבלו מהחפ"ק אומדנים לעבודה ההנדסית לרבות כתבי כמויות מפורטים. גם לאחר קבלת מסמכים אלה, יידרש זמן על מנת לבדוק אותם.
3. בכוונת המועצה לבחור יועץ אשר יבדוק את המסמכים והנתונים כפי שנעשה בהסכמי פיתוח קודמים, בעבר הבדיקות הצליחו לאתר שגיאות ולהפחית עלויות בפרויקטים. המועצה תערוך הליך תחרותי (מכרז פומבי) לבחירת היועץ.
4. על פי עמדת החפ"ק, צפויים עודפי גבייה בקופת הפרויקט (הפער בין פוטנציאל הגבייה לבין עלות עבודות הפיתוח). בהנחה שיהיו עודפים כאלה – נדרש לקבל החלטה כיצד להשתמש בהם, והדבר תלוי באומדנים.
5. בפני המועצה מספר אפשרויות לבצע עבודות פיתוח נוספות מחוץ לקו הכחול של השכונה (כגון כביש לשדות ים, מרכז תרבות בלב היישוב, וכן הלאה) ותיבחן האפשרות להשתמש בכספים ה"עודפים" הנ"ל למטרות אלה. הדבר מותנה בביצוע תכנון ועריכת כתבי כמויות ואומדנים, וניסוח ההסכם בהתאם.
6. ככל שיתברר (בעקבות האומדנים) כי אכן צפויים עודפי גבייה בפרויקט, ייתכן כי המועצה תפתח קרן סלילה נפרדת לקיסריה.
7. על פי עמדת החפ"ק, יש התנגדות עקרונית לביצוע "מסירה" של התשתיות למועצה בסיום העבודה, כפי שהמועצה דורשת ונוהגת בהסכמי פיתוח. אין הסכמה בין הצדדים בסוגיה זאת. יחד עם זאת, המועצה מסכימה כי לאחר גמר הפרויקט – תחזוקת התשתיות תמשיך להיעשות בהתאם להסכם קיסריה.
8. החפ"ק ביקש כי היטלי הפיתוח שעליו לשלם בגין תא השטח שבעלותו (תא שטח 94) ישולמו/יקוזזו לשיעורין, לפי קצב הבנייה ועבודות הפיתוח. כידוע, ההיטלים משולמים בתחילת הבנייה (תנאי להיתר), וכאשר עבודות הפיתוח בתחילתן – הכסף בידי המועצה ובחלוף מספר חודשים המועצה משלמת לחפ"ק בעד התשתיות. החפ"ק מבקש למעשה קיזוז רעיוני של ההיטלים, מתוך הנחה כי בהמשך הדרך ממילא המועצה תחזיר כספים אלה לחפ"ק בגין עבודות הפיתוח. לאחר דיון הוחלט לדחות עמדה זו – גביית ההיטלים, קיזוז היטלים ותשלום למינהלת (החפ"ק) יהיה בהתאם להסכמי הפיתוח הקודמים.
9. הנושאים לדיון עם החפ"ק: אחריות המועצה/ועדה מקומית לסילוק פלישות לצורך הקמת מגרשי החניה בתכנית (יידון לבקשת החפ"ק); מסירת/אי מסירת התשתיות למועצה, ותחזוקת התשתיות בסיום הפרויקט; פרויקטים נוספים מחוץ לשכונה (מותנה בתקציב); ואופן ההתחשבות בין המועצה לבין החפ"ק על היטלי 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 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