

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום שלישי 21 מאי 2019
ט"ז אייר תשע"ט

ישיבת הועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 19.05.2019

נוכחים: ירון פרידמן – מנכ"ל המועצה (יו"ר), אינג' אסף וחנר – מהנדס המועצה, עו"ד אסנת הירש – יועצת משפטית.

נעדר: חגי עטיה – גזבר המועצה.

מוזמן: קובי ציטר – סגן ראש המועצה.

נושא הישיבה: הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

- מאז הישיבה האחרונה של ועדת הסכמי פיתוח (19.8.18), התקדמה עבודת התכנון של עבודות הפיתוח לשכונה, וגובש אומדן לעלות העבודות (כולל לאחר בדיקה של היועץ מטעם המועצה, דוד פרידמן). האומדן כולל פירוט סעיפים שניתן להפחית ("רידודים אופציונאליים") במידה וההכנסות מהיטלי פיתוח לא תספקנה לביצוע כלל המטלות, כגון אי ביצוע קו מים ברחוב הדולב, הפחתת תכולת עבודות השצ"פים ואי ביצוע אלמנטים עיצוביים בכיכרות בשד' רוטשילד.
- החפ"ק ביקש להפחית מתחשיב "פוטנציאל הגבייה" מספר מגרשים בבעלות חברה זרה מפנמה, אשר סביר כי יהיה קושי לאתרה ולגבות ממנה היטלים בטווח הזמן הקרוב לאחר חתימת ההסכם. הוועדה סבורה כי ניתן לקבל דרישה זו, וככל שהמועצה תצליח לגבות היטלים ממגרשים אלה ניתן יהיה להוסיף לקופת הפרויקט.
- חברי הועדה קיימו דיון בפערים הקיימים בין טיוטת ההסכם מול החפ"ק לבין הסכמי הפיתוח שחתמה המועצה בעתלית:
 - ההסכם טעון אישור שר הפנים, משום שהוא כולל פחות מ-100 יח"ד חדשות ופחות מ-5,000 מ"ר למסחר/תעסוקה.
 - בעלת הקרקע היא קרן קיסריה, אבל הסכם הפיתוח יחתם מול החפ"ק. סעיפי הקיזוז בהסכם צריכים להיות מנוסחים בהתאם.
 - אין קיזוז (בכלל) לתשתיות על; 100% מהגבייה מועבר לחפ"ק, הן במגרש של החפ"ק והן במגרשים הפרטיים הריקים. נושא זה אושר בוועדת הסכמי פיתוח ב-19.8.18 לאור הנסיבות המיוחדות של היישוב.
 - מגרשים שיש בהם בניה קיימת (ליגליזציה) לא נכנסים לתחשיב הפרויקט, לאור הקושי בהערכת קצב התזרים.

דאר נע חוף הכרמל 30860, טלפון: 04-8136221, פקס: 04-8136349
E – mail: nithit@hcarmel.org.il
www.hof-hcarmel.co.il

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

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



ה. במידה והגבייה בפועל גבוהה מעלות העבודות – אין הפרש שנשאר בידי המועצה; הכסף ישמש לפרויקטים אחרים בקיסריה, אשר יסוכמו בין הצדדים בנפרד.

ו. במידה והגבייה בפועל נמוכה מעלות העבודות – החפ"ק לא תשלם את ההפרש, אלא היקף העבודות יופחת כפי שיסוכם בין הצדדים ("רידודים").

ז. החפ"ק דורשת "לסגור מראש" את סכום ההיטלים שיושת עליה, כלומר – הסכום יחושב ביום חתימת ההסכם, ולא ביום הוצאת ההיתר כמקובל וכנהוג. הפתרון המשפטי לנושא זה הוא, שההסכם ייחשב כ"ערבות" לתשלום היטלים.

ח. ערבות ביצוע 5% ולא 10%. ערבות טיב 2.5% ולא 5%. תואם את מגמת החקיקה בחוק חובת המכרזים להפחית סכומי ערבויות קבלניות.

ט. ערבות הביצוע תונפק ע"י הקבלן המבצע (ולא ע"י החפ"ק), ותהיה לטובת המועצה והחפ"ק גם יחד. יש מחלוקת איפה תישמר הערבות המקורית, ואיך תופעל החלטה על חילוט שלה במקרה הצורך.

י. אין מסירת עבודות למועצה/לחברה למים בסוף הפרויקט. תחזוקת התשתיות לאחר סיום העבודה תהיה לפי הסכם קיסריה, כפי שיוארך או יתוקן. גם נושא זה אושר בועדת הסכמי פיתוח ב-19.8.18 לאור הנסיבות המיוחדות של היישוב.

יא. במידה והמועצה מעבירה לחפ"ק באיחור את היטלי הפיתוח (הגבייה מהפרטיים), החפ"ק דורשת ריבית כפיצוי על כך. הועדה לא מקבלת דרישה זו של החפ"ק.

4. הועדה סבורה כי לאור הנסיבות הייחודיות של היישוב קיסריה, ולאור מעמדה הייחודי של החפ"ק כגוף המנהל את מרבית הקרקעות ביישוב וכגוף המבצע בפועל את תחזוקת התשתיות ביישוב (לרבות בשכונה 3), קיימים טעמים הנדסיים וכלכליים לקדם את הסכם הפיתוח במתווה המוצע, בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות; וכי ישנה הצדקה עניינית למרבית הפערים כמפורט לעיל בין ההסכם המתגבש לבין הסכמי פיתוח קודמים.

5. יחד עם זאת, הועדה סבורה כי יש להביא פערים אלה לדיון בפני ראש המועצה, בטרם תחליט הועדה האם להמליץ על חתימת הסכם הפיתוח או לא.

רשמה: עו"ד אסנת הירש

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



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



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