

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום ראשון 11 אוגוסט 2019
י"א תשע"ט

ישיבה בנושא הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

שנערכה בלשכת ראש המועצה ביום 24.6.2019

נוכחים: אסיף איזק – ראש המועצה, קובי ציטר – סגן ראש המועצה, ירון פרידמן – מנכ"ל המועצה, חגי עטיה – גזבר המועצה, אינג' אסף וחנר – מהנדס המועצה, עו"ד אסנת הירש – יועצת משפטית.

נושא הישיבה: הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

1. בישיבת ועדת הסכמי פיתוח מיום 19.5.19 נדונו הפערים בין טיוטת ההסכם המתגבשת מול החפ"ק לבין הסכמי הפיתוח בעתלית. חברי הועדה ביקשו כי הנושאים יועלו בפורום רחב אצל ראש המועצה לדיון.
2. באומדן הפרויקט סימן החפ"ק מספר סעיפים שניתן להפחית ("רידודים אופציונאליים") במידה וההכנסות מהיטלי פיתוח לא תספקנה לביצוע כלל המטלות. נמצא כי מפרט העבודות גבוה כמקובל בקיסריה, וכי ה"רידודים" נתבקשו בעיקר ביחס לפיתוח כיכרות והפחתת פיתוח חניות. **סוכם** כי אין להפחית ביצוע תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, וכי מהנדס המועצה מוסמך לאשר את התכנון לפי שיקול דעתו.
3. 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. **סוכם** :
- א. ניתן להפחית את היקף העבודה ההנדסית המשרתת את המגרשים הנ"ל אולם יש להשלים את העבודות בתת-הקרקע כדי להימנע מפתיחת כבישים בעתיד.
- ב. נדרש לקבוע בחוזה במפורש כי כאשר ייגבו ההיטלים ממגרשים אלה, המועצה תודיע לחפ"ק והחפ"ק ישלים את העבודות החסרות תוך פרק זמן שייקבע.
4. התקיים דיון בפערים הקיימים בין טיוטת ההסכם מול החפ"ק לבין הסכמי הפיתוח שחתמה המועצה בעתלית. הודגש כי מלוא ההיטלים שייגבו מבעלי המגרשים הריקים מושקעים בחזרה בפרויקט ובעבודות פיתוח בשכונה (ללא הפחתה לתשתיות על). בעתלית המועצה מבצעת תשתיות על, ובקיסריה מבצעת החפ"ק. בכל היישובים מתבצעת גביה לפי חוקי העזר. להלן ההחלטות לגבי נושאים ספציפיים שטרם הוחלט על ידי ועדת הסכמי פיתוח:

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
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



א. החפ"ק דורשת "לסגור מראש" את סכום ההיטלים שיושת עליה, כלומר – הסכום יחושב ביום חתימת ההסכם, ולא ביום הוצאת ההיתר כמקובל וכנהוג. הוחלט כי סכום ההיטלים יחושב במועד הוצאת ההיתר, ולא במועד ההסכם.

ב. ערבות הביצוע תישמר בידי המועצה בלבד, ולא בידי החפ"ק.

ג. התמורה לחפ"ק צריכה להיות משולמת בהתאם לקצב התקדמות העבודות, קרי, לא יבוצע ביום חתימת ההסכם קיזוז רעיוני של היטלי הפיתוח ממגרשי החפ"ק אל מול עלות העבודות.

5. הנושא יוחזר לוועדת הסכמי פיתוח להמשך טיפול לפי סעיף 198א לפקודת העיריות.

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
נופר



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