

המועצה האזורית חוף הכרמל

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



יום שני 16 ספטמבר 2019, ט"ז אלול תשע"ט

ישיבת הוועדה המקצועית להסכמי פיתוח

שנערכה ביום 11.09.2019

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

נושא הישיבה: הסכם פיתוח שכונה 3 קיסריה

1. בישיבה שהתקיימה בלשכת ראש המועצה ב-24.06.19 סוכם לקדם את הסכם הפיתוח, בתיקונים מסוימים כפי שסוכם שם.
2. בחודשים יוני ויולי 2019 פורסמו ברשומות תעריפי פיתוח חדשים להיטלי סלילה, תיעול ושצ"פים. תיקונים אלה הביאו להגדלה של פוטנציאל גביית היטלי הפיתוח (מהמגרשים הריקים הכלולים בהסכם הפיתוח) בכ-2.4 מיליון ₪. פוטנציאל זה עומד כעת על כ-19,331,521 ₪.
3. בעקבות זאת נדרש החפ"ק לערוך תיקון לתכנון ולאומדני העבודות.
4. מהנדס המועצה ציין כי לאחר הליך התמחרות שיבצע החפ"ק, סביר כי עלות העבודה תהיה אף נמוכה יותר מהאומדן (כך שניתן יהיה להוסיף עבודות נוספות).
5. **הוחלט:**

- א. היקף עבודות הפיתוח בתוך השכונה יועלה ב-1.2 מלש"ח, על ידי החזרת סעיפים שבוטלו (רודדו).
- ב. סכום נוסף של 1 מלש"ח ישמש לעבודות פיתוח של תשתיות-על בקיסריה. יש להגדיר בהסכם כי המועצה רשאית להורות לחפ"ק שלא לבצע עבודות אלה, ולבצע אותן בעצמה או באמצעות צד שלישי לפי שיקול דעתה.
- ג. כל התכנון והאומדנים כפופים לבדיקה ואישור סופי של מהנדס המועצה.
- ד. היתרה בסך כ-200,000 ₪ תישאר בידי המועצה כהוצאות תקורה.
6. מהנדס המועצה והגזבר חיוו דעתם כי האומדנים והתמורה בגין העבודה נקבעו בהתאם למקובל (חוות הדעת הכתובה תעודכן בהתאם להחלטות שבסעיף 5 לעיל).
7. בסיכום הליך העבודה הארוך על הסכם הפיתוח, הוועדה מצאה, כי קיימים יתרונות רבים להסכם הפיתוח: על אף הפער בין אומדן העבודות לבין פוטנציאל גביית היטלי הפיתוח, ההסכם מאפשר לבצע את העבודות בסטנדרט כמקובל בקיסריה, תוך שמירה על גמישות בביצוע; מתווה ההסכם מאפשר השקעה גם בתשתיות על; לחפ"ק אפשרות להזיל את העבודה בכלים שאינם עומדים לרשות המועצה (כגון קיזוז מע"מ וניהול מו"מ עם קבלנים); ביצוע הפיתוח באמצעות החפ"ק חוסך מהמועצה את הצורך במימון ביניים לכלל העבודות, כאשר לא ניתן לחזות את קצב הגביה וקצב הבניה, ומערב את החפ"ק בתכנון ובביצוע של עבודות שבסופו של יום תתחזקנה על ידי החפ"ק לפי הסכם קיסריה.
8. בכפוף לעדכון חוות דעת המהנדס והגזבר הוועדה מצאה, כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות להתקשרות בהסכם פיתוח, וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם המועצה ועם בעלי המגרשים גם יחד.
9. לאור האמור, ממליצה הוועדה פה אחד למליאת המועצה להתקשר בהסכם 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 סיטרון
מגדים
מעגן מיכאל
מעין צבי
נוה ים
נחשולים
ניר עציזון
עופר



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