

# פרוטוקול ישיבת מועצה

## מיום 1 לנובמבר 2005

### מספר 24.13

#### נוכחים:

עמוס עזאני – ראש המועצה  
אבי אייזנמן – מ"מ ראש המועצה  
אבי הררי – סגן ראש המועצה  
יאיר אפל – חבר מועצה  
אורנה דקל – חברת מועצה  
עו"ד יול ברדוש – חבר מועצה  
עו"ד נחמיה יעקב – חבר מועצה  
קרן כצמן – חברת מועצה  
דויד וודיס – חבר מועצה

#### השתתפו:

חיה גוגיג – יועצת משפטית.  
משה אופיר – מבקר המועצה.  
ז'ן זהראנו – מהנדס המועצה.  
אשר שמע – גזבר המועצה.

רשם: אלי גטר – מזכיר המועצה.

### על סדר היום:

1. 2 שאילתות הגב' קרן כצמן
2. הצעה לסדר הגב' קרן כצמן
3. הצעה לסדר עו"ד נחמיה יעקב
4. הצעה לסדר מר אבי הררי
5. הצעה לסדר עו"ד יול ברדוש
6. מינוי נציג המועצה לחברת "קולחי השרון"
7. מינוי ועדת רכש ומלאי
8. מינוי ועדת בטיחות ונאמנים לענייני בטיחות בהתאם לחוק
9. מינוי ועדת בטיחות במוסדות חינוך
10. אישור ת. ב. ר מס' 990 ע"ס 430,000 נש לתאורה ומדרכות ברח' המייסדים פינת ההדרים לכיוון כביש מס' 4.
11. אישור ת. ב. ר מס' 936 ע"ס 2,000,000 נש הלוואה לכיסוי גירעון מצטבר.
12. אישור הגדלת ת. ב. ר מס' 919 מחסן מל"ח כולל 2 מיכלי מים לחירום.
13. אישור תכנית עבודה לביצוע פיתוח במתחם ה. צ. 212 מערב.
14. עדכון בעניין חוזה חב' גילץ תכנית תב"ע הצ/ 1-1 / 244.

**סדר היום:**

**1. 2 שאילתות שהוגשו ע"י הגב' קרן כצמן**

**א. שאלה:** מדוע עד היום לא הפיץ ראש המועצה לחברי הוועדה הציבורית להכנת תכנית אב אף פרוטוקול של הישיבות, למרות הבקשות החוזרות מצד החברים והבטחתו לעשות זאת?

**תשובה:** ראש המועצה פנה לנציגי המשרד המתכנן בדרישה להביא בפני המועצה את כל סיכומי הפגישות שנערכו בעניין תכנית המתאר. עם קבלת הגדרש הפרוטוקולים יועברו לחברי הוועדה.

**קרן כצמן:** אני מבקשת עם הגעת הפרוטוקולים למשרדי המועצה תינתן הנחיה להעביר עותקים לחברי המועצה.

**ב. שאלה:** מהי סה"כ עלות המועצה בפועל לסוף רבעון השלישי 2005 והתחזית לרבעון הרביעי 2005 במימון הסעות תלמידים לבתי ספר (יסודי, על יסודי, חינוך מיוחד, חינוך דתי וכו') ומהן סה"כ ההוצאות שאושרו לסעיף התקציבי להסעות תלמידים לשנת 2005?

<b>תשובה:</b>	תקציב ההסעות לשנת 2005	1,991,000 ₪
	הוצאות ינואר – ספטמבר	1,415,995 ₪
	הוצאות אוקטובר – דצמבר	638,689 ₪
	סה"כ	2,054,684 ₪

ינואר – אוגוסט ע"פ נתונים מהנה"ח.

ספטמבר – דצמבר ע"פ תחזית של מחלקת החינוך.

הגידול בהוצאות לעומת התקציב נובע בעיקרו:

גידול במחירי קווי ההסעות החל מספטמבר 2005 בעקבות תוצאות המכרז.

**חינוך מיוחד –** קליטת הנתונים החדשים של תשס"ו (ספטמבר 2005) נעשית בימים אלו ותועבר למשרד החינוך. הדיון יערך במהלך דצמבר 2005 לאחר שנקבל טפסים ממוחשבים מהמשרד.

**חינוך רגיל –** משרד החינוך משתתף ב- 1.75 ₪ לתלמיד ליום. והמועצה הגישה בקשה להגדלת התקציב לקו בכר/ הדסים לסך 2.15 ש"ח וקו תל-מונד ל - 2.70 ש"ח

הוגשה בקשה להגדלת השתתפות פר קפיטה לילדי רעננה.

הדיון במשרד החינוך מתארך אבל הבטיחו תשובות כבר בימים אלו.

## 2. הצעה לסדר קרן כצמן

מזה שנים רבות ישנה פעילות אינטנסיבית בתחום הפיתוח ובנייה בישוב.

מאחר ואבן-יהודה שייכת למרחב תכנוני ("שרונים"), אין ועדה מקומית סטטוטורית הדנה וקובעת מדיניות מוסכמת ומפקחת על ביצוע המדיניות בפועל. בשל כך, נושא כה משמעותי לעתיד היישוב אינו זוכה להתייחסות שקופה והולמת.

היום אבן-יהודה מיוצגת בוועדות לתכנון ובנייה השונות ע"י נציג יחיד הפועל ללא צורך בידיעה או באישורה של מליאת המועצה או של ועדה מטעמה.

### הצעה לסדר:

1. מינוי נציג (במקום ראש המועצה המנוע מלטפל בתכניות בנייה גדולות ע"פ החלטת הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחר ציבור במשרד המשפטים) שכל פעילותו כנציג היישוב במוסדות התכנון ובנייה תהיה על פי המדיניות שנקבעת על ידי מליאת המועצה.

2. כמו כן, יעלה לדיון והצבעה במליאת המועצה:

כל תכנית בנייה שמעל ל- 25 יחידות דיור (או יחידות מסחר ותעשייה)  
בקשה לשינוי ייעוד קרקע בתחום היישוב  
כל תכנית לפיתוח ובנייה ציבורית

עו"ד חיה גוגיג: חברות בוועדה המרחבית "שרונים" טענה אישור שר הפנים. במקרה זה האישור הינו של מנכ"ל משרד הפנים, לו הואצלה הסמכות עפ"י חוק. המדובר בפרוצדורה שאורכת זמן רב, עד לקבלת אישור משרד הפנים.

כפי שידוע לי, משרד הפנים אישר את מינויים של מר עזאני, כנציג המועצה המקומית, ואת מר אייזנמן כממלא מקומו בוועדה המרחבית.

עפ"י החוק תוקף המינוי הינו למשך קדנציה של חמש שנים.

היינו, קיימת חפיפה בין תקופת כהונתו של חבר הוועדה המרחבית לבין משך הקדנציה בה פועלת הרשות המקומית.

עמוס עזאני: בשיבת המועצה הראשונה המועצה קבעה כי ראש המועצה יהיה נציג המועצה בוועדה לתכנון והבנייה "שרונים". כמו כן המועצה מינתה את מ"מ ראש המועצה מר אבי אייזנמן לתפקיד מ"מ ראש המועצה בוועדה לתכנון ובנייה. שני המינויים קיבלו אישור ותוקף של משרד הפנים ונקבעו כמינוי רשמי. המינוי הוא לקדנציה.

התקיים דיון בנושא.

הצעת החלטה:

1. הואיל ומר אבי אייזנמן מונה לתפקיד מ"מ ראש המועצה בוועדה לתכנון אין למנות נציג נוסף.
2. פעילותו כנציג היישוב במוסדות התכנון והבנייה תהיה על פי המדיניות שנקבעת ע"י מליאת המועצה.
3. כמו כן, לדיון במועצה יובאו :

כל תכנית בנייה שמעל ל- 25 יחידות דיור (או יחידות מסחר ותעשייה)  
כל בקשה לשינוי ייעוד קרקע בתחום היישוב  
כל תכנית לפיתוח ובנייה ציבורית

**הצבעה פה אחד.**

**3. הצעה לסדר עו"ד נחמיה יעקב**

ראש המועצה יודיע לשר הדתות או למי שהוסמך לכך כי מליאת המועצה המקומית אבן-יהודה החליטה על הפסקת עבודתו לאלתר של הממונה על המועצה הדתית, מר שמואל שיר.  
ראש המועצה יבקש משר הדתות למנות את נציג הסיעה "אבן-יהודה שלנו" בראשות נחמיה יעקב כממונה בעל זכות ההכרעה במועצה הדתית.

עמוס עזאני: אני מבקש להעלות הצעה נגדית:

ראש המועצה יודיע למנכ"ל משרד הדתות, ולמר שמואל שיר שתפקיד הממונה על המועצה הדתית באבן-יהודה צריך להתבצע ללא שכר.  
כמו כן, יבקש ראש המועצה להחליף את מר שמואל שיר הממונה על המועצה הדתית, בנציג סיעת "אבן-יהודה שלנו".  
ראש המועצה מודה למר שמואל שיר על עבודתו המסורה והראויה להערכה כממונה, ועל קידום המועצה הדתית בתקופה בה כיהן בתפקיד זה.

קרן כצמון: אני בעד העלאת הצעתו של נחמיה כמות שהיא.

אבי אייזנמן: אני מבקש להבליט את השוני בין שתי ההצעות. הצעת ראש המועצה מתנגדת למתן שכר לממונה המועצה הדתית ואילו הצעתו של נחמיה מתעלמת מנושא תשלום השכר.

עו"ד נחמיה יעקב: תפקיד הממונה במועצה הדתית הוא בעל אחריות כבדה. הממונה מטפל בנושאים רבים. לא יתכן לבצע את התפקיד ללא שכר.

לאחר דיון בנושא הצבעה

בעד הצעת נחמיה 5

נגד 4

#### 4. הצעה לסדר מר אבי הררי

שיפוץ שכונת "מכבי" ו"בן-גוריון", כולל עבודות שיפוץ חיצוני של מבני המגורים, הגינות ויתר השטחים הציבוריים.

- עמוס עזאני: א. לא ברור מדוע הוגשה הצעה זו לסדר בדרך זו. חבר קואליציה רשאי להגיש כל דבר בישיבת הנהלה או בקשר ישיר עם ראש המועצה.
- ב. אני, בידיעת הפונה, בצעתי מספר פעולות:
1. פניתי לשר הבינוי והשיכון למנכ"ל הבינוי והשיכון לממונה על המחוז
  2. פגשתי את ועדי שתי השכונות מספר פעמים
  3. נפגשתי עם יזמים ואדריכלים לגבי שיפוץ ולגבי פינוי בינוי
- ג. הקצינו כספים רבים ובצענו את הגינות של השכונות הנ"ל ומתקני המשחקים.
- ד. לא יאושר לנו שיפוץ השכונות מכספי המועצה – שיפוץ בתים פרטיים.

אבי הררי: השכונות "בן-גוריון" ו"מכבי" מוזנחות. אף אחד לא מתייחס אליהן. אנחנו כנציגי ציבור צריכים לסייע להן.

יאיר אפל: אני מציע למנות את מר אבי הררי לטפל מול הגורמים הממשלתיים שסייעו לשפץ את השכונות.

אבי הררי: אני מבקש להגיש הצעת החלטה: ראש המועצה ימשיך ויפעל לקדם את פרויקט שכונות "מכבי" ו"בן-גוריון" אצל משרדי הממשלה. כמו כן תוקם ועדה בראשות מהנדס המועצה שתגיש את הצעתה תוך חודשיים ימים.

הצבעה בעד ההצעה 5  
נגד 4

#### 5. הצעה לסדר עו"ד יול ברדוש

פיתוח ושיפוץ גן הבנים (עין יעקב) המצוי בכניסה ליישוב – ע"י הכשרת מדרכות, חניות, מתקן ספורט משולב, צמחייה וכד' והפיכתו לגן מרכזי במושבה.

עו"ד יול ברדוש: אני מבקש לציין כי הכניסות לאבן-יהודה אינן מכובדות ויש לפעול לביצוע עבודות פיתוח ולטפח את הכניסות הראשיות.

אני מבקש כי יוכן ת. ב. ר מסודר בנושא.

עמוס עזאני: הנושא גדון ולובן בעבר. ההערכה הכספית היא כי נדרש סכום של כ- 500,000 ₪. לאחר שבצענו שדרוג של רוב הגינות הציבוריות. יש להתייחס ולבצע את הכניסות הראשיות.

יאיר אפל: אני מקבל את דבריו של יול, אך אני סבור כי יש לערוך דיון מסודר של כל נושאי הפיתוח כדי לקבוע סדר קדימות.

עו"ד יול ברדוש: אני מציע לקיים שתי ישיבות בעניין תקציבי הפיתוח וקביעת סדר קדימות במהלך 30 הימים הקרובים.

עמוס עזאני: עד סוף השנה עלינו לקיים מספר ישיבות דחופות כגון ארנונה ותקציב המועצה, כך שלא נוכל לקיים את הדיונים בעניין קביעת סדר קדימות בנושאי פיתוח במהלך 30 הימים הקרובים.

אבי הררי: אם הנושאים שהעלנו לא יבואו לאישור לא נצביע בעד תקציב המועצה.

יאיר אפל: אני מציע הצעה נגדית כי נקיים דיונים בנושא תוך 45 יום.

5 הצבעה בעד הצעת יול

4 בעד הצעת יאיר

הצעתו של יול התקבלה.

#### **6. מינוי נציג המועצה לחברת "קולחי השרון"**

עמוס עזאני: מר אבי הררי שנבחר להיות נציג המועצה הגיש את התפטרותו, על כן יש לבחור חבר מועצה במקומו.

לאחר דיון לא נמצא חבר מועצה כדי למלא את התפקיד.

#### **7. מינוי ועדת רכש ובלאי**

עמוס עזאני: מציע למנות את מר יאיר אפל, מזכיר המועצה וגזבר המועצה לוועדת רכש ובלאי

הצבעה פה אחד

#### **8. מינוי ועדת בטיחות ונאמנים לענייני בטיחות בהתאם לחוק**

עמוס עזאני: מציע למנות את מר דויד וודיס, מר ז'ן זהראנו, מר רביד שמע לחברי הועדה.

דויד וודיס: אני לא יכול למלא את התפקיד

בהיעדר חבר מועצה הדיון נדחה.

#### **9. מינוי ועדת בטיחות במוסדות חינוך**

עמוס עזאני: מציע למנות את עו"ד יול ברדוש, מר אביגדור רצבי ומר דויד וודיס לחברי הועדה.

הצבעה פה אחד

**10. אישור ת. ב. ר מס' 990 ע"ס 430,000 ₪ לתאורה ומדרכות ברח' המייסדים פינת ההדרים**

**לכיוון כביש מס' 4**

**דברי הסבר:**

מדרכה + גינון בצד הצפוני כ-	100,000 ₪
מדרכה + פס גינון (עצים) בדרום כ-	80,000 ₪
תאורה (כ- 20 עמודים)	120,000 ₪
סה"כ	300,000 ₪
+ ב. צ. מ. 10%	30,000 ₪
סה"כ	330,000 ₪
+ מע"מ 16.5%	54,450 ₪
סה"כ	384,450 ₪
+ מדידות, תכנון, פיקוח 12%	46,134 ₪
סה"כ	430,000 ₪

לאחר דיון

הצעת החלטה לאשר את הת. ב. ר

הצבעה פה אחד

**11. ת. ב. ר מס' 936 הלוואה לכיסוי גירעון מצטבר**

<u>תקבולים</u>	<u>תקציב מאושר</u>	<u>תקציב מעודכן</u>	<u>תוספת</u>
הל' מבנקים	6,500,000 ₪	8,500,000 ₪	2,000,000 ₪
<b><u>תשלומים</u></b>			
כיסוי גירעון מצטבר	6,500,000 ₪	8,500,000 ₪	2,000,000 ₪
הל' מבנק לאומי בסך			2,000,000 ₪

אשר שמע: במסגרת תכנית ההבראה אושרה לנו ההלוואה לכיסוי גירעון מצטבר. אני מבקש לאשר הלוואה מבנק לאומי ע"ס 2,000,000 ₪ בריבית של 5.5% למשך 15 שנים. ההלוואה כאמור קיבלה את אישור משרד הפנים ובנק לאומי.

הצבעה פה אחד

**12. אישור הגדלת ת. ב. ר מס' 919 מחסן מל"ח כולל 2 מיכלי מים**

<u>תקבולים</u>	<u>תקציב מאושר</u>	<u>תקציב מעודכן</u>	<u>תוספת</u>
השתת. משרד הפנים	50,000 ₪	50,000 ₪	
הכנ' מקרנות הרשות	86,000 ₪	136,000 ₪	
סה"כ	136,000 ₪	186,000 ₪	
<b><u>תשלומים</u></b>			
כיסוי גירעון מצטבר	6,500,000 ₪	8,500,000 ₪	2,000,000 ₪
הל' מבנק לאומי בסך			2,000,000 ₪

ז'ן זהראנו: המועצה קיבלה אישור ממשרד הפנים לבנות מחסן מל"ח בגודל של 100 מ"ר. הואיל ועלותו הייתה גבוהה ביקשנו הקטנת המבנה ל- 60 מ"ר. הבקשה אושרה. עם זאת לאחר פרסום המכרז וקבלת תוצאותיו נמצא כי יש להגדיל את הת. ב. ר. מבקש להגדיל את הת. ב. ר.

הצבעה פה אחד

### 13. אישור תכנית עבודות לביצוע פיתוח במתחם ה. צ. 212 מערב

עו"ד חיה גוגיג: נשאלתי ע"י ראש המועצה האם הוא רשאי להשתתף בדיון במועצה, המתייחס לפיתוח הצ/212 (מערב), לאור החלטת הועדה למניעת ניגוד עניינים.

לדעתי, אין כל מניעה שראש המועצה ישתתף בדיון, וזאת מאחר והמדובר בתכנית מאושרת שקיבלה תוקף. כל שנדרש עתה הינו ביצוע הפיתוח עצמו של התכנית, כשמקובל על כולם שצריך לגשת לביצוע הפיתוח.

החלטת הועדה למניעת ניגוד עניינים אוסרת על ראש המועצה להשתתף בדיונים על תכניות מעל 25 יח"ד וכו', כשמהחלטה עולה, שאם מדובר בתכנית מאושרת – אין מניעה שראש המועצה ישתתף בדיון כמו למשל: דיון בהקלות, שימושים חורגים וכו' הנוגעים לתכניות מאושרות. מכאן, שההתייחסות לתכניות מאושרות הינה כאל עובדה קיימת, שראש המועצה רשאי להיות מעורב בה.

קרון כצמון: אני חולקת על דבריך. לדעתי ראש המועצה לא יכול להשתתף בכל דיון המתייחס לבנייה של 25 יחידות דיור.

עמוס עזאני: כדי לחסוך את סבלם של התושבים אני לא אשתתף בדיון. אני מבקש ממלא מקומי מר אבי אייזנמן לנהל את הדיון.

אבי אייזנמן: גזבר המועצה ישב עם וועד בעלי המגרשים בתכנית ה. צ. 212 מערב. להלן פרוטוקול הישיבה:

משתתפים מצד המועצה – מר אשר שמע – גזבר המועצה.

משתתפים מצד בעלי המגרשים: מר דוד כהן – הר ציון 11 פ"ת  
מר חזי שטרן – מושב בני ציון.  
מר עודד גלוברמן – שי עגנון 31 הרצליה.  
מר אופיר אפרתי – רח' פרדס משותף 39 רעננה.  
(להלן: חברי הועד).

1. חברי הועד המפורטים לעיל טוענים שהם מייצגים מעל ל-200 בעלי מגרשים בה. צ. 212 מערב (להלן: הפרויקט) אך אין בידיהם אסמכתאות המעידים על כך.



2. החתום מטה הבהיר כי ראש המועצה ומליאת המועצה מעוניינים לפתח את הפרויקט האמור. לשם כך קיים ראש המועצה מספר רב של דיונים בנושא עם גזבר ומנהל המועצה ומתכנני הפרויקט כדי לבחון דרכים לקידום הפרויקט וכן מפגשים עם בעלי המגרשים (כולל פגישה רבה משתתפים באולם הדסים) ודיון במליאת המועצה בנושא.

3. כדי לקדם את הפיתוח העלו חברי הוועד את האפשרות לפיתוח עצמי של הפרויקט באמצעות חברת ניהול, כאשר האגרות וההיטלים ישולמו ישירות לחברת הניהול. החתום מטה שלל את האופציה הזו והבהיר כי עבודות הפיתוח יבוצעו אך ורק באמצעות המועצה ובפיקוחה המלא וזאת לאור ניסיון העבר. כמו כן הבהיר כי תשלומי האגרות וההיטלים באים לכסות בין היתר: הוצאות לתשתיות שכבר שולמו ע"י המועצה ו/או נלקחו הלוואות למימון ביצועם ע"י המועצה. הוצאות מדידה, הכנת תכניות ישור חלקי של ה. צ. 212 מערב ותשלום דמי ניהול ופיקוח בפרויקט.

4. לשם קידום הפרויקט הציע החתום מטה את ההצעה המפורטת הבאה, תוך הדגשה כי הצעה זו כפופה לאישור ראש המועצה, הנהלת המועצה ומליאת המועצה כפי שיפורט להלן:

4.1 כדי להתקדם מהר ככל האפשר ומאחר והרשימות המעודכנות של בעלי המגרשים נמצאות בידי חברי הוועד (מעל 200 בעלי מגרשים, לדבריהם) חברי הוועד יעבירו מיד לאחר חול המועד סוכות לידי החתום מטה את הרשימות המעודכנות כאשר הן כוללות את הפירוט להלן:

- מס' מגרש
- שטח המגרש
- שם בעלי המגרש
- כתובת וטלפונים של בעלי המגרש

4.2 מליאת המועצה תאשר בישיבתה הקרובה כי במידה וישולמו האגרות וההיטלים (על הקרקע וזכויות הבניה המלאות כפי שישלחו על ידי מחלקת הגביה של המועצה) ע"י 200 בעלי מגרשים בפרויקט, תאשר מליאת המועצה תב"רים לפיתוח הפרויקט.

4.3 לאחר אישור מליאת המועצה את האמור בסעיף 4.2 תשלח מחלקת הגביה הודעות תשלום לבעלי המגרשים, כאשר המועד האחרון להסדרת התשלום : 15 לינואר 2006.

4.4 בתאריך 30 בינואר 2006 תבחן היענות בעלי המגרשים. היה ובעלי המגרשים לא יענו להודעת התשלום, תחזיר המועצה את הכספים לבעלי המגרשים ששילמו את האגרות וההיטלים. (מובהר בזאת כי במקרה של היענות של פחות מ- 90% מתוך ה- 200 בעלי המגרשים, המועצה תחזיר את הכספים לבעלי המגרשים והליך הפיתוח ייעצר).

היה ובעלי המגרשים יענו להודעת התשלום ויסדירו את התשלומים כאמור בסעיף 4.3 מליאת המועצה תאשר תב"רים לפיתוח התשתיות התקועות בפרויקט.

4.5 הליך אישור התב"רים כאמור במשרד הפנים נמשך כחודש עד חודש וחצי ובאותה עת יבדקו התכניות המפורטות של הפרויקט, כולל כתבי הכמויות ע"י מחלקת ההנדסה של המועצה.

4.6 מיד עם אישור התב"רים ע"י משרד הפנים יועברו התכניות וכתבי הכמויות לחברה למשק וכלכלה לתמחור ולביצוע בחירת הזכיין.

4.7 להערכת החתום מטה, הצפי לתחילת עבודות הפיתוח בפועל יהא בחודשים אוגוסט – ספטמבר 2006.

4.8 הובהר לוועד:

- חתימת המועצה על תכניות בניה תהא לקראת סיום עבודות התשתית התת קרקעית.  
- כל בעל מגרש יחתום בעת תשלום האגרות וההיטלים על מסמך בו יובהר כי הוא יודע כי ביצוע התשתיות הסופיות דהיינו: סלילת הכבישים, המדרכות ותאורת הרחובות תתבצע ע"י המועצה רק לאחר בניית 70% מהפרויקט, כך שיתכן ויאוכלסו בתים כאשר אין עדיין תשתיות סופיות.

4.9 הוועד מקבל את ההצעה אך הסתייג בשני נושאים:

- לוח הזמנים – הוועד טען שיש לקצר את לוח הזמנים כפי שצויין ע"י גזבר המועצה. גזבר המועצה השיב כי עם קבלת הכספים כאמור לעיל ייעשה מאמץ לקצר את הזמן, אך מניסיונו זהו לוח הזמנים הריאלי.

- העברת כספי האגרות וההיטלים לנאמן – הוועד ביקש לבחון אפשרות שהתשלומים המבוצעים ע"י עלי המגרשים יועברו לידי נאמן. החתום מטה מתנגד לכך מאחר וקרן הפיתוח של המועצה הינה קרן סגורה שלא ניתן להשתמש בכספים המופקדים בה להוצאות שוטפות.

כמו כן מליאת המועצה ומשרד הפנים מאשרים תב"רים רק לאחר שהכספים נמצאים בקופת המועצה ומשום כך על כספי האגרות וההיטלים להיות בקרן הפיתוח של המועצה.

4.10 הובהר לחברי הוועד כי הצעתו של החתום מטה מצריכה את אישור ראש המועצה, הנהלת המועצה ומליאת המועצה.

דוד וודיס - האם התשלומים של בעלי המגרשים יהיו לפני אישור ת.ב.ר. ?

אשר שמע - עד לתאריך 15 לינואר 2006 תהיה בחינת תשלומים, רק לאחר שנדע כמה שלמו וכמה כספים נכנסו לקופת המועצה ניתן יהיה לאשר תב"ר.

לאחר דיון הצעת החלטה לאשר את הפרוטוקול כולל צורת התשלום כמפורט לעיל.

כמו כן ברצוני כי מליאת המועצה תאשר שתי חלופות לתשלום כפי שסוכם עם הוועד ומפורטת להלן:

1. תשלום כל הסכום במזומן עד לתאריך 31 בינואר 2006.
2. 1/3 מהתשלום במזומן עד לתאריך 31 בינואר 2006 והיתרה בערבות בנקאית בלתי מותנת צמודה למדד. מדד הבסיס יהיה המדד האחרון שפורסם ביום הנקוב ברישא של הודעת התשלום לבעלי המגרשים.  
הערבות הבנקאית תפרע ע"י המועצה במועדים הבאים:  
1/3 מיד לאחר חתימה עם הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח במתחם.  
1/3 מיד עם אישור מהנדס המועצה על סיום ישור הקרקע.

הצבעה 5 בעד

1 נמנע - עו"ד נחמיה יעקב.

ראש המועצה לא השתתף.

**14. עדכון בעניין חוזה חב' גילץ תכנית תב"ע הצ/1-1/244.**

**אבי אייזנמן - הוצג בפנינו הסכם עם חב' גילץ, אישרנו עקרונית אך בקשנו כי פרטי החוזה יובא בפני מליאת המועצה בכתב. פרטי ההסכם הועברו לעיון חברי המועצה. להלן ההסכם שהועבר לעיונכם.**

**הסכם**

**שנחתם באבן יהודה ביום לאוקטובר 2005**

- לבין : מועצה מקומית אבן יהודה (להלן "המועצה") מצד אחד
- לבין : גילץ חברה להשקעות בע"מ על ידי מנהליה נחום עזרא וזאב גנות (להלן "גילץ") מצד שני .
- הואיל וגילץ רכשה את חלקה 12 בגוש 8017 (להלן "החלקה") הנכללת בת.ב.ע. הצ/244 (להלן "התב"ע")
- והואיל וקיים חוב בגין היטל השבחה על החלקה המסתכם בסך של שקלים השווה לסכום של \$ 1,500,000 לערך (להלן "היטל השבחה") וזאת עפ"י שומה מוסכמת המצ"ב כנספח א' (להלן "השומה")
- והואיל וגילץ פנתה למועצה וביקשה כי זו תבצע את עבודות הפיתוח (להלן "עבודות הפיתוח") בתחום החלקה והכל עפ"י התכניות והמפרטים המצ"ב להסכם זה כנספח "ב".
- והואיל וגילץ הציעה לממן את עבודות הפיתוח וזאת ע"י תשלום היטל השבחה והיטלי פיתוח, הכל כמותנה להלן בהסכם זה.
- והואיל והמועצה הסכימה לגשת לביצוען של עבודות הפיתוח ובלבד שגילץ תממן את העבודות הנ"ל, הכל כמותנה להלן בהסכם זה.
- והואיל והוסכם בין הצדדים כי המועד הסופי לתשלום היטל השבחה יהיה סמוך למועד חתימת חוזה ("להלן "החוזה") בין המועצה לבין קבלן מבצע לפיו תמסור לו המועצה את ביצוען של עבודות הפיתוח בחלקה, ובלבד שמועד החתימה הנ"ל יהיה לאחר קבלת אישור המועצה המקומית ומשרד הפנים לתב"ר לפיו אושר ביצוען של עבודות הפיתוח (להלן "המועד הסופי של תשלום היטל השבחה")
- והואיל והוסכם בין המועצה לבין גילץ כי גילץ תממן את עבודות הפיתוח, הכל כמבואר להלן.
- והואיל ולשם קידום הבניה הגיעה גילץ להסכמה עם המועצה בדבר פיתוח החלקה וביצוע עבודות התשתית בחלקה, וכן קביעת שלבים להוצאת היתרי בניה ומתן בטוחות נוספות ע"י גילץ להבטחת מימון הפיתוח.
- והואיל והוסכם בין המועצה לבין גילץ כי גילץ תממן את עבודות הפיתוח הכל כמבואר להלן –

אי לכן הותנה בין הצדדים –

1. בכפוף לקיום ההתחייבויות של גילץ מקבלת המועצה על עצמה לבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח בחלקה לרבות פריצת דרכים, הנחת צנרת ביוב, תיעול, מים, סלילת הדרכים והמדרכות, ביצוע תאורת רחובות וכד' (להלן "עבודות הפיתוח"), והכל עפ"י התכנון והמפרטים העקרוניים המצורפים להסכם זה כנספח "ב".
2. לשם ביצוע העבודות וקידומן ולמען אפשר לגילץ בניית יחידות הדיור כמתחייב מהתב"ע, מתחייבת המועצה, בכפוף למילוי התחייבויות גילץ עפ"י ההסכם –
  - א. להגיש לוועדה המרחבית "שרונים" תכנון בניה לביצוע התשתיות ולטפל ללא הפסקות בהוצאת היתרי בניה לביצוע עבודות הפיתוח (להלן "שלב א").
  - ב. לגרום לכך כי בסמוך להוצאת היתרי הבניה לביצוע עבודות הפיתוח לשלב א' ובכפוף לתשלום היטל ההשבחה במועד הסופי של תשלום היטל ההשבחה, יחתמו חוזים בין המועצה לבין הקבלן/נים שיבצעו עבודות הפיתוח. החוזים יחתמו רק לביצוע עבודות הפיתוח בחלקה ולא יכללו כל מיתחמים ו/או חלקות אחרות.
  - ג. תנאי התשלום לקבלנים שיבצעו את עבודות הפיתוח יהיו על פי התקדמות העבודות בלבד, באופן שהתשלומים שישולמו לקבלנים יהיו רק בסוף כל שלב ושלב של העבודות.
  - ד. יקבע לו"ז לקבלנים להתחלת ולהשלמת ביצוע עבודות הפיתוח, ובלבד שכל עבודות התשתית התת קרקעיות ופריצה וסלילה ראשונה של הדרכים תושלמה לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם (להלן "המועד הקבוע להשלמת התשתיות התת קרקעיות"), ואילו השלמה מלאה של עבודות הפיתוח דהיינו סלילת מדרכות, דרכים משולבות וכד' תבוצע על ידי המועצה ועל חשבונה לא יאוחר מהמועד בו תושלם בניית כל יחידות הדיור ברחוב כלשהו. המועצה לא תהא זכאית לעכב השלמת עבודות ההשלמה כאמור.  
לחילופין, תהא גילץ זכאית לדרוש מהמועצה - בכל עת לאחר השלמת התשתיות התת קרקעיות – להשלים את כל עבודות הגימור של עבודות הפיתוח, דהיינו את סלילת המדרכות, הדרכים המשולבות, הכבישים ותאורת הרחובות וכד', והמועצה תבצע את השלמת עבודות הפיתוח כאמור ללא קשר להשלמת הבתים שיבנו ו/או איכוסם. במקרה כאמור, ביצוע עבודות ההשלמה במועד המוקדם הנ"ל, מותנה במימון עבודות ההשלמה ע"י גילץ עפ"י המותנה בס' 3 להלן.  
מקום בו ביצעה המועצה על פי דרישת גילץ את השלמת הסלילה ועבודות הפיתוח, ("להלן "עבודות ההשלמה"), יותנו היתרי הבניה שיוצאו לגילץ באחריותה של גילץ לתקן כל פגם או נזק שיגרם לעבודות הסלילה הנובעים מעבודות הבניה במיתחם, וגילץ – תהא חייבת לתקן הנזקים שנגרמו לעבודות ההשלמה, עם דרישת המועצה. למען מנוע ספקות מבואר בזאת כי הוראות מימון העבודות המפורטות בהסכם זה החלות על גילץ, יחולו כמובן גם על מימון עבודות ההשלמה ובהתאמה להוראות הסכם זה לגבי שאר עבודות הפיתוח.

3. גילץ מתחייבת בזה כלפי המועצה כדלקמן -
- א. לממן את כל עבודות הפיתוח באופן שלאחר שיהיה חוזה פיתוח כלשהו מוכן לחתימה עם קבלן, ובכפוף לאישור התב"ר על ידי המועצה ועל ידי משרד הפנים, תעביר למועצה את התשלום הראשון שעל המועצה לשלם לקבלן, עפ"י החוזה הנ"ל, או כל חוזה נוסף שיחתם, לביצוע עבודות הפיתוח. המקדמה אמורה להיות בגובה הסכום המגיע לקבלן על פי הוראות החוזה. התשלומים לקבלן, שלבי הביצוע, ותנאי החוזים לביצוע עבודות הפיתוח יהיו בהתאם לחוזים המקובלים בחברה למשק וכלכלה ולתנאי התשלום המקובלים בחוזים אלו.
- ב. לשלם למועצה את התשלום המגיע לקבלן, על פי חשבון שיוגש על ידי הקבלן ויאושר לתשלום על ידי המועצה וזאת 30 ימים לפני המועד של כל תשלום ותשלום, עפ"י החוזה.
- ג. לשלם לועדת בנין ערים "שרונים" במועד הסופי של תשלום היטל ההשכחה את מלוא היטל ההשכחה החל עליה על פי השומה ובניכוי כל מקדמה ששולמה לועדת בנין ערים "שרונים" על חשבון השומה הנ"ל.
- ד. לבצע על חשבונה את בניית הסוללה האקוסטית החוצצת בין כביש מס' 4 לבין החלקה וכן לבצע על חשבונה את כל הנדרש על פי התב"ע למיגון אקוסטי.
- ה. לשלם למועצה במעמד חתימת חוזה זה מקדמה על חשבון עבודות הפיתוח בסך של שקלים השווה ל - 485,000 שקלים (להלן: "המקדמה"), וחתמת המועצה על גבי חוזה זה מהווה אישור לקבלת הסך הנ"ל. המקדמה הנ"ל תקוזז אף היא מסכום היטלי הפיתוח המגיעים למועצה בגין החלקה והבניה עליה.
- ו. להבטחת קיום התחייבויות גילץ למימון עבודות הפיתוח על ידי המועצה, תמסור גילץ במועד חתימת חוזה הפיתוח הראשון ערבות בנקאית בסך של שקלים השווה ל- \$ 75,000 (להלן "הבטוחה") כשהערבות תהא צמודה למדד התשומות לבניה. לא שילמה גילץ תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליה, תהא המועצה זכאית לחלט את סכום התשלום שלא שולם מתוך הערבות, ומשחילטה סכום כלשהו מתוך הבטוחה, יהיה על גילץ להעביר למועצה המקומית בתוך 14 יום מיום שקבלה הודעה על החילוט ערבות בנקאית להשלמת הבטוחה. הפסיקה גילץ לממן את עלויות הפיתוח כמבואר לעיל, תהיה המועצה זכאית להפסיק - בהודעה מוקדמת של 21 ימי עסקים - את המשך עבודות הפיתוח עד להשבת כל סכומי מימון על ידי גילץ. הערבות הבנקאית (במדה ולא תחולט כמבואר לעיל) תושב לגילץ עם השלמת פרעון התשלומים שהגיעו לקבלן שביצע הפיתוח על פי חוזה הביצוע.
4. א. מוסכם בזה בין המועצה לבין גילץ כי מיד עם השלמת תכניות הפיתוח, תחתום המועצה על בקשות להיתרי בניה בגין החלקה.
- ב. בהתחשב בעובדה שהנפקת היתרי בניה של יחידות מגורים, נעשית על ידי ועדת בנין ערים "שרונים" ובסמכותה הבלעדית של הועדה, אין המועצה נוטלת על עצמה כל אחריות להוצאת היתרי הבניה ע"י ועדת בנין ערים שרונים, ובלבד שהמועצה תקיים את התחייבויותיה הנזכרות בס' 2 (א) ו-4 (א) לעיל.

5. א. מוסכם בזה כי כל התשלומים שתשלם גילץ כמימון עבור עבודות הפיתוח והמקדמה, יזקפו להיטלי הפיתוח על פי חוקי העזר של המועצה, כשחישבו הזקיפה יהיה על פי יום התשלום בפועל ועל פי התשלום המגיע למועצה על פי חוקי העזר במועד התשלום בפועל של גילץ.
- ב. בשלב הראשון – טרם ביצוע התחשבות סופית בין גילץ למועצה – תקבל גילץ זכות להיתרי בניה על פי חישוב מקדמי וזמני של \$ 15,000 לכל יחידת דיור, דהיינו כל תשלום של \$ 15,000 כמימון לעבודות הפיתוח ו/או המקדמה יקנה לגילץ זכות לחתימה על היתר בניה ליחידת דיור אחת.
- ג. לאחר הוצאת היתרי בניה ל – 7 יחידות דיור בכל פעם – תערך התחשבות בין המועצה לבין גילץ בדבר הסכומים הסופיים של היטלי הפיתוח המגיעים למועצה על פי חוקי העזר כפי התעריפים הקיימים ביום התשלום בפועל שנעשה על ידי גילץ למימון עבודות הבניה. מובהר כי היטלי הפיתוח יחושבו בהתאם לשטח המגרש ולשטח הבנוי כמבוקש בהיתרי הבניה, הכל על פי חוקי העזר. כמו כן תהיה המועצה רשאית לבצע מדידות עם גמר בניית היחידות ולערוך החישובים עפ"י השטח שנבנה בפועל.
6. לא שילמה גילץ תשלום מהתשלומים החלים עליה במועדו, ולא תיקנה הפרתה בתוך 21 ימי עסקים מיום שקבלה דרישת המועצה, תהא המועצה זכאית להפסיק את ביצוע עבודות הפיתוח, להיפרע מתוך הבטוחה שניתנה על ידי גילץ בגין אוו תשלום שלא שולם במועדו, ולהפרע מגילץ על כל נזקיה עקב אי ביצוע התשלום במועדו.
7. המועצה מצדה תפעל שביצוע עבודות הפיתוח יעשו ברציפות וללא הפסקות ותושלמה תוך זמן סביר. כן תדאג המועצה כי שלבי ביצוע העבודות יעשה בתוך תיאום בין מהנדס המועצה לבין גילץ.
8. מובהר בזאת כי היה ומאיזו סיבה שהיא התלויה בגילץ, לא יבוצע הסכם זה, ישולם היטל ההשבחה במועדו החוקי, והמועצה לא תוציא אישורים לרשם המקרקעין כל עוד לא יבוצע התשלום.
9. עוד מוסכם בזה בין הצדדים כי פיגור בהשלמת עבודות התשתיות התת קרקעיות, לתקופה שאינה עולה על 6 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת התשתיות התת קרקעיות לא יחשב כהפרת ההסכם על ידי המועצה.
10. כל חילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים ימסרו להכרעתו של בורר שימונה על ידי הממונה על מחוז המרכז כבורר יחיד בין הצדדים. החלטת הבורר תחייב את הצדדים ללא זכות ערעור. הבורר יהיה פטור מלנהל את הבוררות על פי דיני הראיות, ויהיה חייב לנמק את החלטתו, ולתת החלטתו בתוך 45 יום מיום שהובאה בפניו המחלוקת נשוא הבוררות.

11. ניתנת בזה הרשאה לגילץ להגיש לאלתר בקשה להיתרי בניה להקמת משרד ניהול הפרויקט ומשרד מכירות במיקום שתואם עם מהנדס המועצה ובלבד שבמועד הגשת הבקשה שולמה המקדמה המגיעה למועצה בסך של 485,000 שקלים. מצ"ב תשריט המראה את מיקום הקמת המשרדים כאמור. למען מנוע ספקות, מוסכם בזה כי בהתחשב בעובדה שהמבנים המבוקשים יוקמו על שטח המיועד לצרכי ציבור (בתחום החלקה), לא תוקנה לגילץ כל זכות שהיא לגבי השטח כאמור, ועם סיום הפרויקט – או עם קבלת דרישת המועצה בכתב – לפי המוקדם, תפנה גילץ את השטח בו נבנו המבנים, ותשיב אותו למועצה כפי מצבו כיום. אם תידרש חתימת המועצה להיתרי הבניה כאמור, תחתום המועצה על הסכמתה להגשת הבקשה.
12. כל הודעה שתשלח לצד מהצדדים לפי כתובתו במבוא לחוזה זה, תחשב כנמסרת לתעודתה בתום 72 שעות משעת משלוחה בדאר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

גילץ חברה להשקעות בע"מ

המועצה המקומית אבן יהודה

אשר שמע בעקבות ישיבת ההנהלה הוחלט לדרוש מחב' גילץ לשנות את הסעיפים הבאים :  
סעיף 3 בתשלום במקום 30 יום צ"ל 7 ימים.  
סעיף 3 יתווסף נטל יזמי של תאורה + מדרכה בחלק הצפוני של רחוב המייסדים.

הצבעה פה אחד.

ראש המועצה לא נכח בדיון.

עמוס עזאני

אלי גטר

ראש המועצה

מזכיר המועצה