

פרוטוקול ישיבת מועצה
מיום 3 למאי 2005
מספר 20/13

נוכחים:

- מר עמוס עזאני - ראש המועצה.
- מר אבי אייזנמן - סגן מ.מ. ראש המועצה
- הגב' אורנה דקל - חברת מועצה
- עו"ד נחמיה יעקב - חבר מועצה.
- מר אברהם הררי - סגן ראש המועצה.
- עו"ד יול ברדוש - חבר מועצה.
- קרן כצמן - חברת מועצה
- דוד וודיס - חבר המועצה
- מר יאיר אפל - חבר מועצה.

משתתפים:

- עו"ד חיה גוגיג - יועצת משפטית
- אשר שמע - גזבר המועצה
- זאן זהראנו - מהנדס המועצה
- משה אופיר - מבקר המועצה
- אדר' הדס נוחם

רשם:

- אלי גטר - מזכיר המועצה

על סדר היום

1. דוח שוטף של נציגי המועצה באיגוד ערים לכבאות – מר שמואל אפל
2. שאילתות – קרן כצמן
3. 2 הצעות לסדר - קרן כצמן
4. אשרור חוזר של המועצה – חוקי העזר.
- א. חוק עזר לאבן-יהודה (רוכלים) התשס"ה – 2005
- ב. חוק עזר לאבן-יהודה (שימור רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים) התשס"ה – 2005.
5. דיון והחלטות בעניין החזרת שטחי ציבור לפי רשימה מצורפת.
6. אישור פרוטוקול מישיבת ועדת שמות. אישור התב"רים.
7. בקשה לדיון בנושא פיתוח השטח הציבורי בגוש 8015 חלקה 153. הבקשה הוצגה ע"י חברי המועצה הגב' קרן כצמן, דוד וודיס, עו"ד נחמיה יעקב. חומר רקע מצורף + דברי הסבר של היועצת המשפטית.
8. עדכון בנושא מכרז מס' 2/05 – הפעלת בריכת השחייה.

סדר היום

1. דוח שוטף של נציגי המועצה באיגוד ערים לכבאות – מר שמואל אפל

שמואל אפל - תקציב שנת 2004 באלפי ₪

ביצוע בפועל	תקציב	
13,482	15,788	הכנסות
15,788	15,788	הוצאות

- הפער בהכנסות הוא : 2,306
- 768 חוסר במענק ממשלה בסיסי
- 715 חוסר הנובע ממחלוקת על בסיס החיוב
- 823 חוסר בהכנסות עצמיות

תקציב שנת 2005 באלפי ₪

תקציב	
16,708	הכנסות
16,708	הוצאות

- שכר עבודה הוא ההוצאה הכבדה ביותר ומהווה כ- 84% מתקציב
- בחודש מרץ 2004 מתמנה שמואל יומטוביאן ליו"ר האיגוד
- בחודש מאי 2004 מרים פיירברג ממנה עצמה ליו"ר האיגוד לאחר התפטרותו של שמואל יומטוביאן.
- דצמבר 2004 ישראל סיטון מפקד השירות מוחלף ביישור תוהמי מפקד השירות של תחנת חדרה.
- חודש פברואר 2005 הפעלה של יכון תחנת המשרה בעמק חפר.

כח אדם בתחנת הכיבוי

- תקן של כבאים הכשירים לפעילות מבצעית 36
- כבאים המבצעים פעילות מבצעית 30
- האיגוד פועל מתחת לתן מצבת כח האדם שלו.

נושאים קריטיים לטיפול בשנת 2005

- חיזוק המחלקה למניעת דלקות באמצעות כח אדם ואמצעים (רכישת כלי רכב חדשים)
- יעד ההכנסות לשנת 2005 הוא 3,100,000 ₪ לעומת 2,077,000 ₪ בשנת 2004.
- ייצוב הגירעונות המתמשכים, הסדרי חובות למס הכנסה, ביטוח לאומי וכו'.
- טיפול בפערי כח אדם.
- חידוש אמצעים : כלי רכב וציוד במסגרת פעילות מול נציבות כבאות והצלה (אירוע מלון כרמל).

בסיס החיוב של הרשויות באיגוד

- בסיס 99 מול תושבים
- נכון לתאריך 31.12.04 הפרש משנת 99 עד 2004, מסתכם ב- 327,101 ₪.
- בעבר היו סכסוכי עבודה בתוך התחנה, הסכסוכים גרמו למצב בו העובדים לא יצאו לביקורות בטיחות שהיו מקור הכנסה כספי.
- אני מבקש לציין מאז כניסתו לתפקיד של מר תוהמי הדברים השתנו.
- עמוס עזאני אני מודה למר אפל על הסקירה.

2. שאלות - קרן-כצמן

1. לפי הסכם החכירה שנחתם בין בית הספר האמריקאי לבין הרשות המקומית, ישקול ביה"ס בחיוב מתן עדיפות לתושבי היישוב עבור עבודות קבלניות, שירותים וגיוס עובדים. בהתחשב בעובדה שהבנייה בשטח בעיצומה, מה עשתה המועצה כדי לקדם את הנושא ולדאוג לאינטרס של תושבי היישוב?

תשובת ראש המועצה

פניתי לפני זמן רב לנציגי ביה"ס האמריקאי בעניין מתן עדיפות לתושבי אבן-יהודה לביצוע עבודות קבלניות, הובטח לי על-ידם כי תינתן עדיפות לקבלנים תושבי אבן-יהודה ובתנאי שיעמדו בתנאי המכרז.

יאיר אפל יבוא בדברים בנושא.

2. מהן השלכותיה על אבן-יהודה של תוכנית המתאר הארצית תמ"א 35 שאושרה לפני כחודשיים בוועדה הארצית ומה היא עמדת ראש המועצה ביחס לתוכנית זו.

תשובה לשאלת תינתן בישיבה הבאה.

3. 2 הצעות לסדר - קרן כצמן

א. ישנה חשיבות רבה להשתתפות תושבי 'אבן-יהודה' בישיבות המועצה ע"מ לשמוע את דיוני נבחרי הציבור ולהתעדכן בנעשה בישוב. מאז תחילת הקדנציה הנוכחית, ישיבות המועצה מתקיימות בלשכת ראש המועצה. בשל העדר מקומות ישיבה, תושבים המגיעים לישיבות מועצה נאלצים לעמוד במשך כל שעות הישיבה או נשארים במסדרון מחוץ ללשכה.

בנוסף, מכיוון שרוב ישיבות המועצה אינן מתקיימות במועד שנקבעה מראש (יום ג' הראשון לכל חודש, רוב תושבי הישוב אינם יודעים מתי מתקיימות ישיבות המועצה).

הצעת החלטה:

1. לקיים את ישיבות המועצה שמן המניין ביום ג' הראשון לכל חודש כפי שהוחלט בתחילת הקדנציה הנוכחית.

2. החל מישיבת המועצה הבאה, לקיים כל ישיבות המועצה במקום ציבורי ע"מ לאפשר לציבור להשתתף בצורה מכובדת.

עמוס עזאני אני מציע הצעת החלטה נגדית עד למציאת מקום חליפי הולם ישיבות המועצה יתקיימו במשרדי המועצה.

הצבעה

בעד הצעת קרן 2
נגד הצעת קרן 7

בעד הצעת ראש המועצה 7
נגד הצעת ראש המועצה 2

הצעתה של קרן כצמן נדחתה.

לאחר עשרות שנים שבריכת השחייה באבן-יהודה היתה פתוחה לרווחת התושבים ולפעילויות ציבוריות (כגון מסיבות סוף שנה של בתי הספר, קייטנות היישוב, מסיבת גיוס לצה"ל ואירועים פרטיים), בקיץ 2005, נראה שבריכת השחייה היישובית באבן-יהודה לא תפתח.

הצעת החלטה

1. לתת דין וחשבון ציבורי על מצב הבריכה והעלויות הכרוכות בשיקומה כדי להביא אותה למצב תקין עוד הקיץ.

2. לפתוח את בריכת השחייה בעונה זו לאחר הבאתה למצב תקין ובטוח. התפעול השוטף יעשה ע"י הרשות (כפי שנעשה שנים רבות) רו ע"י מתנ"ס אבן-יהודה. בנוסף, ניתן לשקול מתן הזיכיון להפעלת המזנון לגורם חיצוני.

קרן כצמן - הואיל והנושא עולה בסעיף בסדר היום אני מבקשת להוריד את הסעיף מסדר היום.

4. אשרור חוזר של המועצה - חוקי העזר.

א. חוק עזר לאבן-יהודה (רוכלים) התשס"ה - 2005
ב. חוק עזר לאבן-יהודה (שימור רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים) התשס"ה - 2005.

עו"ד חיה גוגיג בהתאם להערות והנחיות המחלקה המשפטית במשרד הפנים, תוקנו ונערכו חוקי העזר הר"מ, עפ"י הוראת משרד הפנים, יש לאשר נוסחים אלה שהועברו אליכם ע"י מזכיר המועצה, פעם נוספת ולאחר מכן יומצא אישור פרסום ע"י משרד הפנים.

הצבעה בעד - פה אחד.

5. דיון והחלטות בעניין החזרת שטחי ציבור לפי רשימה מצורפת.

- ז'אן ז'הרנו** בתאריך 21.2.05 נערך סיור של הועדה שמינתה המועצה לעניין החזרת שטחי ציבור, בהשתתפות ראש המועצה, מר יאיר אפל, אדר' עודד דואק, מנהלת מח' התיכנון בועדה ב"שרונים" הגב' עדנה רינדה ומהנדס המועצה.
- מתוך הפניות שנבדקו הוחלט על החזרת מקרקעין תוך התניה של שומה מוסכמת בין הצדדים, בגין תשלום השבחה :
- א. גוש 8016 חלקות 168, 171, 179, עפ"י תב"ע ה.צ. 204/1-1 א', אשרור החלטות מועצה קודמות.
- ב. גוש 8018 רח' ההדרים פינת האירוסים – הוחלט להחזיר חלק מהשטח הפתוח, יתרת השטח שהוא שצ"פ לפי הת.ב.ע.

קרן כצמן (א) אני מבקשת לציין כי הועדה הוקמה שלא על פי מפתח סיעתי
(ב) אני רוצה לראות את כל הבקשות שהוגשו, מי הבעלים של הקרקע, האם לא קיים חשש לאפליה, האם יש היסטוריה, האם המגרשים הוחזרו לבעלים המקוריים.

עמוס עזאני הוגשו לועדה כ- 20 בקשות

אבי הררי בעבר כבר הוחזרו שטחים לתושבים.
החלטנו בעבר ששטחים שאין בהם שימוש ומשמשים למזבלה נחזיר לתושבים תמורת תשלום, שיוסכם.

עו"ד חיה גוגיג אני חושבת שצריך לבדוק פרטי כל בקשה, את התנאים וכן, האם הבעלים הם בעלים ראשוניים.

עמוס עזאני אני לא מוכן שמי מחברי המועצה יבוא ויטען כי קיימים שיקולים זרים, שותפים להחלטות מהנדס המועצה וצוות התכנון, יש אישור ואשרור של מועצות קודמות כל החלטה שנתקבלה היא החלטה נקייה.

עו"ד יול ברדוש הנושא אושר כבר בשנת 1992 ולא טופל, אנחנו לא צריכים לאשרר את האישור, אנחנו צריכים להגיד שאנחנו מסכימים.

הצעת החלטה - התוכנית שהוגשה ל"שרונים", תב"ע ה.צ. 204/1-1 א', לשינוי היעוד, בהתאם להחלטות קודמות של המועצה, תתוקן בהתאם לדרישות אנשי התכנון של שרונים, ולדרישות מהנדס המועצה. בכפוף לביצוע התיקונים, עפ"י הדרישות הנ"ל תסכים המועצה להפקדת התוכנית.
באשר לסעיף ב', החזרת שטחים בגוש 8018 ברח' ההדרים פינת האירוסים, להוריד מסדר היום לצורך בדיקת הנתונים של השטחים והבעלויות.

הצבעה
בעד 7
נגד 2

6. אישור פרוטוקול מישיבת ועדת שמות.

הדס נוחם בישיבות ועדת שמות עלו לדיון שמות הרחובות עלפי הפירוט הר"מ :

להלן המלצות הועדה

1. לשביל הנוטע – מאחר שכבר קיים רח' הנוטע, ולמיטב ידיעתי שם זה לא אושר על ידי המועצה.
2. לסמטת האלה – כנ"ל הצעת התושבים – רחוב השיטה.

- יש לאשר שמות שכבר נקבעו על ידי ועדת השמות :
1. נר הלילה, רותם, חמנית – במתחם שברח' העצמאות פינת השרון (מתחם "חיים רוזנצווייג")
 2. לוטם – במתחם "פסגת המושבה" הניצב לרח' סייפן.
 3. הסוף – למתחם "עמי חיימובסקי" ניצב לרח' דפנה והשקמה.
 4. סהרון – עופרית ב"מתחם של ג'ימי".
 5. מנטה – לסמטה החדשה שמדרום לרח' האירוסים.
 6. טלמון – שם חדש לרח' אירוס הארגמן, כי כבר יש רח' האירוסים.

יש לעדכן 3 החלטות שהתקבלו על ידי המועצה בישיבתה מס' 11.13 מיום 7.9.05, השינויים הם לסעיף 17 בפרוטוקול סעיפי משנה:

7. שם הרחוב, כפי שהוחלט על ידי ועדת השמות הוא "תפוח" ולא כפי שנרשם. רחוב תפוז כבר קיים.
8. לבטל את הסעיף הזה כולו. מקורו ככל הנראה בטעות. לא קיימת סמטה ללא שם היוצאת מרח' האילנות צפונה.
9. רחוב הלוטוס לא יוכל להמשיך לכל האורך אלא רק עד מסמטת אלמוגן. לאחר מכן משתנה שם הרחוב מכיוון דרום ל"נופר". מידע זה מופיע במפת הרחובות של אבן-יהודה.

הצעת החלטה לאשר את המלצות הועדה

הצבעה פה אחד.

7. אישור התב"רים:

עמוס עזאני תב"רים א' ו- ב' אושרו בעבר ע"י המועצה, באישור הקודם התקבולים נרשמו ע"י מכירת מגרשים, משרד הפנים לא אושר את התב"רים ממכירת המגרשים, על כן אנו נדרשים לאשר סעיף תקבולים אחר, כפי שיפורט בתב"רים א' ו- ב'.

א. תב"ר מס' 951 שיפוץ כבישים, מדרכות ותאורת רחוב אהבת ציון ושבי

תקבולים:

השתת. בעלים	₪ 250,000
היטל השבחה	₪ 2,850,000
יתרות מתקציב בלתי רגיל קודמות	₪ 400,000
סה"כ	₪ 3,500,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 3,200,000
הוצ' תכנון ופקוח	₪ 300,000
סה"כ	₪ 3,500,000

הצעת החלטה לאשר את התב"ר.

הצבעה בעד 8

נמנע 1

ב. תב"ר מס' 953 – שיפוץ כבישים, מדרכות ותאורת רחוב המעפילים

תקבולים:

היטל השבחה	₪ 750,000
סה"כ	₪ 750,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 680,000
הוצ' תכנון ופיקוח	₪ 70,000
סה"כ	₪ 750,000

הצעת החלטה לאשר את התב"ר.

הצבעה פה אחד.

ג. תב"ר מס' 983 - שיפוץ קייץ במוסדות חינוך

תקבולים:	
קרן פתוח	₪ 800,000
סה"כ	₪ 800,000
תשלומים:	
עבודות קבלניות	₪ 720,000
הוצ' תכנון ופיקוח	₪ 80,000
סה"כ	₪ 800,000

ז'אן ז'הרנו העבודות כוללות בין היתר, השלמות בנושא מפגעי בטיחות משנה קודמת כגון מתקני חשמל והגבהת גדרות לגובה תקני, השלמות פיתוח, צביעה, החלפת חלונות, עבודות איטום ותיקוני צנרת.

סה"כ אומדן כולל בי"ס בכר ו - 10 גני ילדים = 800,000 ₪ (עבודות קבלן 720,000 ₪ - עבודות קבלן 80,000 ₪ - תכנון, פיקוח צמוד)

הצעת החלטה לאשר את התב"ר ובדיקה נוספת הצורך בהגבהת הגדרות.

הצבעה פה אחד.

ד. תב"ר מס' 982 ביצוע עבודות ביוב,מים, ניקוז ופריצת דרכים בהצ/1-1 / 92 (ג'מי)

תקבולים:	
קרן פתוח	₪ 1,000,000
סה"כ	₪ 1,000,000
תשלומים:	
עבודות קבלניות	₪ 900,000
הוצ' תכנון ופיקוח	₪ 100,000
סה"כ	₪ 1,000,000

הסעיף ירד מסדר היום - לא נדון.

ה. תב"ר מס' 984 ביצוע תשתיות תת קרקעיות ופריצת דרכים בהצ/1-1 / 92 (ג'מי)

תקבולים:	
אגרות והיטלים	₪ 700,000
סה"כ	₪ 700,000
תשלומים:	
עבודות קבלניות	₪ 700,000
סה"כ	₪ 700,000

הצעת החלטה לאשר את התב"ר.

הצבעה פה אחד.

ו. אישור תב"ר מס' 981 - ע"ס 500,000 ₪ - עבור שיפוץ מתקנים ורכישת מתקני משחק ופיתוח גנים ציבוריים

תקבולים:	
קרן פתוח	₪ 500,000
סה"כ	₪ 500,000
תשלומים:	
עבודות קבלניות	₪ 480,000
הוצ' תכנון ופיקוח	₪ 20,000
סה"כ	₪ 500,000

אבי הררי נערך סקר בטיחות מתקנים בגנים הציבוריים, כמו כן ערכנו סקר לשידרוג הגנים הציבוריים סך כל העבודות עומד ע"ס של 50,000 ₪.

הצעת החלטה לאשר את התב"ר.

הצבעה פה אחד.

8. בקשה לדיון בנושא פיתוח השטח הציבורי בגוש 8015 חלקה 153. הבקשה הוצגה ע"י חברי המועצה הגב' קרן כצמן, דוד וודיס, עו"ד נחמיה יעקב. חומר רקע מצורף + דברי הסבר של היועצת המשפטית.

קרן כצמן: נושא פיתוח השטח הציבורי הוא סימפטום ומלמד אותנו איך דברים נעשו בישוב בנושא נדל"ן בקדנציות הקודמות. אני מבקשת לפרט את השתלשלות העניינים :

- א. לפני שנים רבות הופקעו שטחים שהיו בבעלות משפחת רייכמן מאבן-יהודה. הופקעו גם כן שטחים הגובלים לשטח של משפחת רייכמן שהינם בבעלות משפחות אחרות (לדוגמה: יונה יהב, גוש 8015 חלקה 150).
- ב. שטח של 3.3 דונם (גוש 8015 חלקה 153) נועד ל"אזור בנייני ציבור" (מרכז למוזיקה, גן ילדים וכדומה) ואף סודרה חנייה ברחוב אדם בהתאם.
- ג. לאחר ההפקעה, המועצה לא דאגה להעברת בעלות מגרשים אלו בלשכת רישום מקרקעין.
- ד. במשך שנים רבות, נאמר לתושבים שרכשו מגרשים בסמוך לחלקות אלו שיעוד הקרקע הינו גינה ציבורית ושמורת טבע. נמצאים במקום כ- 10 עצי אלון עתיקים ואירוסים.
- ה. בתאריך 13.8.02 פנה ראש המועצה דאז, מר גדי כרמלי, למשרד הפנים בבקשה לשנות את יעוד הקרקע של שטחי הציבור גוש 8015 חלקות 13, 52 ו- 153 (ואחרים) לשטחים למגורים מכיוון ש"איננו רואים כי נדרש להם שימוש ציבורי".
- ו. בתאריך 23.7.03, הופקדה תכנית הצ/ 1 / 1 / 167 בוועדת "שרונים". עיקרי התכנית:
 - שינוי יעוד משצ"פ למגורים.
 - החלפת מיקום של שב"צ והשצ"פ
 - חלוקה ל- 4 מגרשים לבניה של שתי יחידות כל מגרש (סה"כ 8 יחידות)
- ז. כחודשיים לאחר תחילת הקדנציה הנוכחית, בתאריך 26.1.04, הועברה בעלות חלק מהמגרשים מנאות רייכמן בע"מ לראש המועצה לשעבר מר עמיצור חיימובסקי.
- ח. בתאריך ה- 3.3.04 הודיעה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה על מתן תוקף לתכנית. במכתב שנשלח ל"שרונים" ולמועצה המקומית צוין: "לתשומת לבכם: יש תנאים למתן תוקף".
- למרות הערת הזהרה זו, לא טרח אף גורם מוסמך לבדוק את תנאי ההיתר ולדאוג לקיומם. ניתן למר חיימובסקי להתחיל בבניית ביתו הפרטי ללא קיום התנאים הרלוונטיים (כגון: הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ של 3.341 דונם בפינת רחוב אדם ורחוב השקמה).
- ט. בתחילת חודש אפריל 2004, החלה בנייה של בית פרטי של עמיצור חיימובסקי בגוש 8015 חלקה 2660.
- לפי החלטת ישיבת ועדת משנה נקודתית, ועדה מחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז מיום 25.5.03: תנאי למתן קבלת היתר בנייה ותנאי למתן טופס 4 – אישור אכלוס הינו "ביצוע בפועל של פיתוח".
- לא ברור מדוע רק חלק מהמגרשים שהופקעו הוחזרו לבעליהם. מדוע לא ניתנה הזדמנות דומה לבעלים אחרים לקבל בחזרה את השטח שהופקע מהם?
- לא ברור האם חברת נאות רייכמן בע"מ הינה מחויבת לשלם היטלים למועצה המקומית לאחר שקיבלה את המגרשים שהופקעו ממנה בחזרה.
- בתאריך 21.11.04 נפגש ראש המועצה, עמוס עזאני עם תושבי השכונה שביקשו ממנו לעדכנם על התפתחות ביצוע השצ"פ. בישיבה זו, הודיע ראש המועצה שלפי הבנתו, חובת פיתוח השצ"פ הינה על בעל המגרש, עמיצור חיימובסקי.
- בתאריך 7.12.04, לאחר פניית לועדת "שרונים" (מיום 22.11.04), הודיע בכתב עודד דואק, מהנדס ועדת "שרונים" ש"החובה לביצוע לפיתוח השצ"פ מוטלת על מי שמבקש טופס 4 והכל בפיקוח המועצה המקומית".

אם כן, לא ברור מה נעשה ע"י המועצה מאז כדי לקדם את פיתוח השצ"פ ע"י בעלי המגרשים לטובת התושבים.
- ניתן להבין שבעתיד הקרוב עומד בעל המגרש להגיש בקשה למועצה המקומית לקבלת המלצה לטופס 4.

הצעת החלטה:

1. המועצה המקומית תימנע מלהמליץ על מתן טופס 4 לתכנית הצ/ 1 / 1 / 167 עד אשר יובהר נושא אחריות הפיתוח בפועל של השצ"פ.
2. היועצת המשפטית של המועצה תערוך בדיקת סוגיית השומה בגין תשלום השבחה של כל המגרשים והחלקות הנ"ל ותדווח למליאת המועצה עד ישיבתה הבאה.
3. יובהר הסטטוס של עצי האלון והפרחים המוגנים באזור מגרשים אלו. עד אז, לא יאשר ראש המועצה ו/או מהנדס המועצה כל תכנית בנייה בגוש 8015 חלקות 2661, 2662 ו-2663.
4. יובהר הסטטוס של כל הבקשות הקיימות לשינוי ייעוד שטחי ציבור ב"צינורות" בוועדות לתכנון ולבנייה ובמשרד הפנים. בנוסף, יתקיים דיון מעמיק במליאת המועצה על השלכות החלטות העבר בכל הנוגע למצב הנוכחי של שטחי הציבור.

עו"ד חיה גוגיג: למיטב ידיעתי, המועצה הנוכחית לא הייתה מעורבת, בשום צורה שהיא, בהליכי האישור – עד למתן תוקף – של התכנית!

מבירור שערכתי ב"שרונים", השלב הסופי של הטיפול בתכנית, התבצע למעשה עוד בשלהי הקדנציה הקודמת:

המדובר היה למעשה ב"נספח פיתוח", אשר היה תנאי למתן תוקף.

ככל הזכור לי, על הנספח הנ"ל חתם ראש המועצה דאז, מר גדי כרמלי. ואכן בעקבות חתימתו על הנספח אושרה התכנית וקיבלה תוקף. רק בשלב מאוחר יותר נחשפה הבעיה.

הבעיה התחילה בכך, שבעלים פרטיים יזמו תב"ע – לשינוי ייעוד מציבורי למגורים – בלא לקבל הסכמה מראש, של המועצה, להליך זה.

להערכתי, העובדה, שהשטח לא נרשם ע"ש המועצה (אלא נשאר רשום ע"ש הבעלים המקוריים נאות רייכמן), איפשרה לבעלים ליזום תב"ע בלא לקבל את אישור המועצה (ליתר דיוק "לעקוף" את המועצה).

בנוגע לשאלה, מדוע לא נרשם השטח הציבורי ע"ש המועצה, התשובה הינה זו:

בד"כ הרישום מתבצע ע"י הבעלים עצמם, במסגרת רישום תכנית חלוקה (פרצלציה): ברוב המקרים, המדובר בחלקה, שעפ"י התב"ע מחולקת למגרשי בניה ולמגרשים ציבוריים. על מנת לחלק השטח למגרשים, נדרשים הבעלים להגיש, לאישורה של "שרונים", תשריט חלוקה לצורכי רישום, אשר בסוף התהליך (לאחר פתיחת תיק אצל המודד המחוזי, לעריכת ביקורת) נרשם בלשכת רישום המקרקעין.

במסגרת רישום הפרצלציה נרשמים גם שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.

מכאן, שכנהוג, רישום שטחי הציבור נעשה במעמד רישום הפרצלציה (ע"י הבעלים עצמם) וכאחד התנאים המפורטים בתשריט עצמו, ע"י "שרונים".

במאמר מוסגר אוסיף ואציין, כי, לדעתי, לא ניתן לבצע רישום של שטחים ציבוריים ללא רישום הפרצלציה עצמה. מאחר והכנת התשריט, ופתיחת תיק במודד המחוזי, כרוכים בהוצאה ניכרת, מבצעים זאת הבעלים עצמם, ולא – הרשות המקומית.

בתקופת הביניים, שעד לרישום הפרצלציה, נרשמת, ע"י "שרונים", הערה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, על הפקעה צפויה בנכס.

הרישום הנ"ל נעשה אך ורק ע"י "שרונים", מכוח סמכותה הקבועה בחוק התכנון התכנון והבנייה, כוועדת התכנון המופקדת על ביצוע ההפקעות.

אין לרשות המקומית כל סמכות בעניין זה!

מאז שנתגלתה לראשונה הבעיה, התקיימו מס' ישיבות, הן במועצה והן ב"שרונים", בניסיון לברר השאלה, על מי מוטלת החובה לפיתוח השטח הציבורי.

כמובן, שנבדק גם תיק התב"ע.

לצער, לא קיבלנו תשובה מוסמכת לשאלת פיתוח השצ"פ.

למיטב הבנתי, התשובה לשאלה לא נמצאה בתקנון התכנית.

הקשתה על הבירור העובדה, שהתכנית עברה הליכי אישור במסגרת תיקום 43 לחוק התכנון והבניה, היינו, הטיפול בתכנית הועבר ישירות לועדה המחוזית לאחר שהועדה המרחבית "שרונים" נמנעה בשעתו מלהמליץ על הפקדת התכנית. בנסיבות אלה, עפ"י החוק, רשאי היה היזם לפנות ישירות לועדה המחוזית על מנת שזו תדון בהפקדת התכנית.

ראוי להדגיש, כי בנסיבות המתוארות, כל פרשנות הייתה עלולה להיות בעייתית: הן מבחינת היזם (אם הפרשנות הינה, שהנטל הינו עליו) והן מבחינת המועצה (אם הפרשנות הינה, שהנטל הינו עליה).

ואכן, לאחרונה, בעקבות הגשת בקשה לאישור תכנית, שהוגשה ע"י היזם לועדה המרחבית "שרונים", פנה מר עודד דואק וביקש, לראשונה, את חוות דעתנו בעניין פיתוח השצ"פ.

מיד הודעתי לו, שיש צורך לפנות לועדה המחוזית, ולקבל פרשנותה לתכנית שהיא אישרה, היינו, בנושא פיתוח השצ"פ.

בעקבות מס' שיחות שהתקיימו עם "שרונים" סוכם כי אני אפנה לועדה המחוזית לקבלת חוות-דעת משפטית, כך אמנם עשיתי.

להפתעתי התברר לי כי בידיה של הגב' כצמן מצוי היה מכתב, שלא ידענו כלל על קיומו, שנכתב ע"י מר עודד דואק, ממנו עולה במפורש, כי הכוונה הייתה, שפיתוח השצ"פ ייעשה דווקא ע"י היזם, ולא – ע"י המועצה.

לו המכתב היה מצוי בידינו קודם לכן, היה הדבר מאפשר לנו לנקוט בצעדים אחרים, כולל מעורבות באישור התכניות ב"שרונים".

עתה, כאמור, אנו ממתינים לתשובת הועדה המחוזית, ולהערכת, "שרונים" לא תיתן טופס 4 עד אשר תוכרע הסוגייה.

עמוס עזאני: זהו המפתח בכל הנושא, למה התכוונו כשכתבו שהתנאי לאכלוס יהיה פיתוח השצ"פ. תנאי חריג על פי הבנתי, הכוונה היא שעל היזם לפתח את השצ"פ. האם אנחנו המועצה צריכים להיות מעורבים בזיקה של אישור טופס 4 לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ.

ביקשתי מהממונה על המחוז תשובה חד משמעית.

לאחר דיון בנושא גובשה הצעת החלטה:

א. המועצה מפרשת את תכנית הפיתוח כמחייבת את היזם לפיתוח השצ"פ. המועצה המקומית מבקשת מהוועדה בבואה להחליט על מתן טופס 4, לבדוק את קיומה של הוראת התכנית בעניין.

ב. המועצה יחד עם "שרונים" יקבעו שתכניות הבינוי יוגשו תוך הגנה על עצי האלון.

ג. יתקיים דיון מעמיק בנושא שב"צים ושצ"פים.

9. עדכון בנושא מכרז מס' 2/05 – הפעלת בריכת השחייה.

עמוס עזאני: המועצה פרסמה מכרז להפעלת בריכת השחייה. לסיור הקבלנים הגיעו 6 מציעים אך בפועל הוכנסו לתיבת ההצעות 2 מעטפות:

א. הצעת ס. א. ן עידן פרויקטים בע"מ

ב. הצעת א. י. צ. איתנים בע"מ

על פי חו"ד היועצת המשפטית שהוגשה לוועדת המכרזים, הוחלט בנסיבות המקרה כפי שפורטו והובאו לעיונכם בפרוטוקול ישיבת ההנהלה מיום 1 למאי 2005, לפסול את שתי ההצעות שהוגשו בכפוף לתנאים הבאים:

א. להודיע לחברת ס. א. ן שהמועצה תהיה מוכנה למסור את הפעלת הברכה בתנאי שתחזור בה מהתנאים שהציבה למעט התנאים הנוגעים למועדי ההפעלה.

ב. לשקול בכובד ראש את הרעיונות שפורטו בהצעתה של חברת איתנים, וזאת לטווח ארוך במסגרת קבע מדיניות המועצה.

כאמור בישיבת ועדת המכרזים שדנה בהשגות שהועלו ע"י נציגי חב' ס. א. ן התקבלו ההחלטות הבאות:

א. הועדה ממליצה על התקשרות עם חברת ס. א. ן בהתאם להצעה שהתגבשה, היינו, שככל שתתגלה תקלה בחדר המכונות בעת הפעלתה הראשונית של הברכה – יהיה המפעיל רשאי לקזז ההוצאה מהסכום של 25,000 ₪ (המגיע למועצה בגין הפעלת הברכה עפ"י ההצעה שהוגשה לוועדת המכרזים).

ב. ככל שיתגלו ליקויים בעייתיים בעת הפעלת הברכה – המפעיל לבדו ישא בכל ההוצאות, למעט ליקויים מהותיים הנוגעים לתשתיות, אשר יחול עליהם הסדר אחר, כמפורט להלן.

במקרה של נזקים בתשתיות אשר ימנעו המשך הפעלת הברכה, תהא המועצה רשאית להפסיק ההתקשרות לאלתר בלא שלצד כלשהו יהיו טענות או תביעות נגד משנהו. במקרה כזה יופסק החוזה ולמפעיל לא יהיו טענות נגד המועצה.

ג. למועצה יהיה שיקול דעת אם להשקיע הכספים הנדרשים בתיקון התשתיות, אם לאו.

ד. היועצת המשפטית תכניס התיקונים הנדרשים בטיוטת ההסכם שצורפה למסמכי המכרז.

ה. הועדה ממליצה לגשת מיידית לתכנון קאנטרי קלאב.

בתאריך 10 לאפריל ערכה היועצת המשפטית טיוטה מתוקנת בנספח לחוזה. החוזה נשלח לחב' ס. א. ן ונקבעה פגישה בהשתתפות נציגי החברה לתאריך 11 לאפריל. בפגישה השתתפו 2 נציגי החברה. בפגישה העלו נציגי החברה הסתייגויות מרובות ובכלל זה הקטנה בשעות פתיחת הברכה, ביטול מתן 70 כרטיסיות (700 כרטיסים) ל- 50 כרטיסים ועוד השגות רבות. גם להשגות אלה נכונים היינו להגיע לפשרה, אך נציגי החברה שלחו לאחר יומיים מכתב, בו הם מודיעים על כך שלא יוכלו להפעיל את הברכה בעונה זו. המועצה המשיכה לעניין זכיינים ובתאריך 2.5.05 נפגשו נציגי המועצה עם 2 זכיינים נוספים.

יאיר אפל: נערכה פגישה עם יניב אליעזר ועם משה הרץ. לאחר בדיקה יסודית של 2 המציעים ובכלל זה קיימתי קשר עם מכר שלי מקיבוץ מעיין צבי שמסר לי כי מר משה הרץ מפעיל את הברכה לשביעות רצונם המלאה מזה מספר שנים. לאור ההתרשמות שלנו וחו"ד אני ממליץ להתקשר ללא מכרז עם המציע משה הרץ.

הצעת החלטה:

א. המועצה מאשרת להתקשר ללא מכרז עם המציע משה הרץ.

ב. המועצה מאשרת למנות צוות לבחינה והקמת קאנטרי קלאב.

חברי הועדה יו"ר דורון באומרין, רוני פיקמן, יאיר אפל, אבי הררי ונציג סיעת "כן" (באחריות קרן כצמן להעביר את שמו של נציג הסיעה למזכיר המועצה).

ג. היועצת המשפטית ויו"ר ועדת המכרזים יגבשו את תנאי ההתקשרות.

הצבעה פה אחד

עמוס עזאני

אלי גטר

ראש המועצה

מזכיר המועצה