

# פרוטוקול ישיבת מועצה

## מיום 9 לאפריל 2006

### מספר 29.13

#### 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

#### משתתפים:

עו"ד חיה גוגיג – יועצת משפטית.  
אשר שמע – גזבר המועצה  
ז'ן זהראנו – מהנדס המועצה.  
נציגי בעלי המגרשים.

רשם: אלי גטר – מזכיר המועצה.

## על סדר היום:

הצעת החלטה לפיתוח – מתחם ה.צ. 212 מערב.

עמוס עזאני: בפתח הישיבה אני מבקש לציין את השתלשלות המגעים עם בעלי המגרשים במתחם ה.צ. 212 מערב, לעניין ביצוע עבודות הפיתוח.

1. ההסכמה לצאת לפיתוח הותנתה בתשלום אגרות והיטלים של - 180 בעלי קרקעות, עפ"י החלטת המועצה מיום 1.11.05 .
2. מועצת אבן-יהודה ונציגי בעלי הקרקע הגיעו להסכמה לגבי גיוס התשלום של האגרות וההיטלים, לצורך ביצוע הפרויקט.
3. מכיוון שהסכמה זו מומשה חלקית ורק 126 מתוך בעלי הקרקעות שלמו, הוחלט להביא נושא זה לדיון והחלטה לגבי ההמשך, בישיבת המועצה שהתכנסה ביום 4.4.06.
4. בישיבה זו, הוצגו הנתונים והושמעו ההיבטים השונים. המועצה החליטה על הקמת ועדה שתבחן את כל המשמעויות ותגבש תנאים המאפשרים ביצוע פיתוח .
5. הועדה התכנסה ב- 5.4.06 בלשכת ראש המועצה. בוועדה השתתפו:  
ראש המועצה – עמוס עזאני , סגן ראש המועצה – אבי הררי, חברת המועצה קרן כצמן .  
(נציגי 3 הסיעות , למעט סיעת נחמיה יעקב שלא נכח בגין חשש לניגוד אינטרסים).
6. נק' נוספות לידיעה:

- תוכנית זו בנויה בחלקה על מקרקעין של מספר רב של בעלים, ובחלקה ע"י בעלי יח' בודדות.

- פיתוח שלב א' נאמד בעלויות המוערכות היום בכ- 14 מליון ש"ח וסך עלות הפיתוח כולל שלב ב' עומד על קרוב ל- 30 מליון ש"ח.

- מועצת אבן-יהודה שקלה את הנושא בכובד ראש ביותר מדיון אחד, כאשר עמדו בפניה שיקולים שונים, שעיקרם:

א. מחד, רצונם של אנשים שרכשו מגרשים לבנות את בתיהם כאשר מביניהם יש המתכוונים לבנות ביתם באופן מידי (במיוחד זוגות צעירים).  
הרצון לקדם אזור זה לאור היותו חלק ממרכז הישוב וכן הסמיכות לבי"ס אמריקאי.

ב. מאידך, סיכונים כספיים על קרן הפיתוח של המועצה העומדת על סכום קטן יחסית, מול הצורך לפתח דברים דחופים וחשובים לא פחות. בעיקר, קיים חשש, שהפריקט לא יניב את מלוא ההיטלים והאגרות (וזאת על אף שהמועצה תתחיל בביצוע העבודות) וכתוצאה מכך תאלץ לממן את יתרת הפיתוח.  
לנגד עיני המועצה עומדת הדוגמא של פרויקט ה. צ. 1-1 / 212 מזרח, שהטיל על המועצה מעמסה כבדה ביותר.

עמוס עזאני : אני מבקש להביא בפניכם את המלצות הוועדה :

החלטת המועצה מיום 1.11.05 לביצוע עבודות הפיתוח במתחם הצ/1-212 (מערב) תישאר על כנה בכפוף לסעיפים הבאים:

1. מליאת המועצה תאשר פיתוח הצ/1-212 (מערב) חרף העובדה שרק 126 בעלי מגרשים שלמו האגרות וההיטלים, ובתנאים הבאים:

- א. התחלת הפיתוח של שלב א' (תשתיות תת קרקעיות) מותנית בקיומו בפועל של המימון של לפחות 10 מיליון ש"ח מהיטלי הפיתוח, עפ"י ההסכם עם בעלי המגרשים.
- ב. הואיל ובידי המועצה הופקדו תשלומים, ערבויות, המחאות (כולל המחאות דחויות) ע"ס כולל של כ- 10 מיליון ש"ח, נדרש למועצה סכום נוסף של כ- 4 מיליון ש"ח האמור להתקבל מהיטלי פיתוח והיטלי השבחה של בעלי מגרשים (שהתחייבו בכתב לשלם בשלב זה), וכן מהיטלי פיתוח עפ"י חיובים שיישלחו לבעלי מגרשים.
- ג. היה ולא יתקבל הסכום הנוסף הנ"ל של 4 מיליון ש"ח, או לא יכובדו המחאות וכו', תהיה המועצה רשאית להפסיק עבודות הפיתוח באותו שלב בו יחסר לה הסכום להשלמת שלב א'.
- ד. המועצה לא תשתתף במימון שלב א' של הפיתוח.
- ה. לא תאושרנה תכניות בניה טרם סיום ביצוע התשתיות בשלב א' ולא תתאפשר עליה לקרקע לצורך בניה לפני סיום שלב א'.
- ו. התב"ר לביצוע עבודות הפיתוח יובא לאישור המועצה בישיבתה הקרובה. עם קבלת האישור יועבר התב"ר לאישור משרד הפנים.
- ז. ביצוע ההסדר מותנה באישור התב"ר ע"י משרד הפנים :  
היה ומשרד הפנים יאשר התב"ר, תפרסם המועצה מכרז ותצא לביצוע שלב א' של עבודות הפיתוח.  
היה ומשרד הפנים לא יאשר התב"ר, יוחזרו התשלומים, ההמחאות והערבויות לידי בעלי המגרשים.  
במקרה כזה, למועצה לא תהיה התחייבות כלפי בעלי המגרשים, ולבעלי המגרשים לא תהיה כל תביעה או טענה נגד המועצה.

2. המועצה תאפשר לבעלי מגרשים נוספים להצטרף להסדר שנקבע בישיבה מיום 1.11.05 ובלבד שישדירו את התשלום (באחד משני המסלולים שנקבעו בהחלטה בישיבה זו). בעלי המגרשים שלא יצטרפו להסדר זה עד ליום 15.5.06 יחולו עליהם הצמדה וריבית בהתאם לחוק.
  3. בשלב זה, לא ימכרו מגרשי המועצה בתחום התכנית, לצורך מימון הפיתוח בפרויקט זה. כמו כן, לא יכללו במימון שלב א', רווחים מניוד קרקע במידה ותהיה החלטה למכרה. שינוי של סעיף זה יחייב החלטה נפרדת.
  4. המועצה תיגש לביצוע הפיתוח של שלב ב' [רק לאחר שהיקף הבניה בפרויקט זה במגרשים הפרטיים חצה את רף המינימום של 60%] או עפ"י החלטת מועצה שתתקבל בעניין זה. שלב ב' של פיתוח פרויקט זה יכלול: כבישים, מדרכות, גינות, תאורה ופיתוח סביבתי, אשר ימומן בעיקר מהיטלי פיתוח והיטלי השבחה של בעלי מגרשים בפרויקט.
  5. ההמחאות הדחיות שהופקדו בידי המועצה, יישארו בידה עד למועד פירעונן. ההמחאות יוחזרו לידי הבעלים, אם לא ניתן יהיה להמשיך בביצוע הפרויקט בשל חוסר במימון.
  6. המועצה מאשרת עובד גבייה נוסף (של חברת גבייה) אשר יעסוק בגביית האגרות וההיטלים בפרויקט זה, ובפרויקטים אחרים העומדים על הפרק.
- התקיים דיון בו השתתפו ראש המועצה עמוס עזאני, חברי המועצה, אבי אייזנמן, אבי הררי, יאיר אפל, אורנה דקל, יול ברדוש, עו"ד נחמיה יעקב, קרן כצמן, דויד וודיס, בדיון עלו שאלות הבהרה ע"י גזבר המועצה לנושאים הכספיים בלבד.

לאחר הדיון וקבלת ההבהרות להלן הצעת ההחלטה :

לאשר את המלצת הוועדה ואת השינויים שלהלן כפי שגובשו בישיבת המועצה.

1. ביצוע החלטת המועצה, מותנה בקבלת חתימתם של לפחות 126 בעלי יח' קרקע על כתב הסכמה וזאת תוך 30 יום מהיום, תוכן ההסכמה ינוסח ע"י היועצת המשפטית ולפיה תינתן הסכמה לתוכן החלטת המועצה מה- 9.4.06 על כל סעיפיה.
  2. המועצה תבצע את פיתוח שלב א' בפרויקט זה בשני חלקים, כפוף להחלטת המועצה, כאשר החלק הראשון יהיה ע"ס 10,000,000 ש"ח והחלק השני ע"ס 4,000,000 ש"ח וזאת לאחר שימצאו מקורות מימון מבעלי הקרקעות. לכל חלק יוגש תב"ר בנפרד.
- מיד עם התחלת שלב א', תפעל המועצה בפועל לגביית האגרות וההיטלים כדין.
3. התב"ר המתייחס לחלק הראשון של שלב א' (10,000,000 ש"ח) יובא לאישור המועצה רק לאחר החתימה בפועל על מכתבי ההסכמה ע"י בעלי הקרקעות. התב"ר המתייחס לחלק השני (4,000,000 ש"ח) יובא לאישור המועצה מיד עם קבלת המימון לחלק זה.
  4. בהסכמה שתניתן ע"י בעלי המגרשים, ייקבע במפורש כי ככל שניתנו המחאות דחיות, שלא יכובדו, תהיה המועצה רשאית לנקוט נגדם, בין היתר, בהליכי גביה מנהליים.
- כמו כן, בכתב ההסכמה שיוכן על ידי עו"ד חיה גוגיג, היוע"מ למועצה, ייקבע כי לוח הזמנים לביצוע עבודות הפיתוח ייקבע ע"י המועצה בהתאם להשמת המימון, וכי בעלי הקרקע מסכימים כי אם לא יגויסו הכספים כפי שגובש בהחלטת המועצה, רשאית המועצה להשהות את הפיתוח, עד להשלמת הגבייה מבעלי הקרקעות.

חברי המועצה עו"ד נחמיה יעקב והגב' אורנה דקל לא השתתפו בהצבעה בשל חשש לניגוד עניינים.  
חבר מועצה יאיר אפל לא נכח בהצבעה.

עמוס עזאני	אלי גטר
ראש המועצה	מזכיר המועצה

12.4.06

לכבוד  
המועצה המקומית  
אבן – יהודה  
א.ג.,

**הנדון: אגרות והיטלי פיתוח - הצ/212/1/1 (מערב)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שהנני בעל זכויות

בחלקה/ות \_\_\_\_\_ בגוש/ים \_\_\_\_\_ שבתחום  
התכנית הצ/212/1/1 (מערב), מאשר בזאת כדלקמן:

1. בעקבות החלטת המועצה מיום 1.11.05, ועפ"י ההחלטה הנ"ל, העברתי למועצה, זה מכבר, התשלום על חשבון בגין האגרות והיטלי הפיתוח.  
התשלום הנ"ל כלל תשלום במזומן ו/או ערבויות לפרעון ו/או המחאות דחיות.
2. קבלתי לידי את החלטת המועצה מיום 9.4.06 לפיה הוכנסו שינויים בהחלטה המקורית מיום 1.11.05.
3. קראתי בעיון את החלטת המועצה מיום 9.4.06, הנני מסכים לכל התנאים המפורטים בה (כולל לזכויותיה של המועצה לפעול עפ"י החלטותיה מהתאריכים 1.11.05 ו- 9.4.06), ומתחייב לפעול על פיהם.  
כמו כן, הנני מסכים כי על התשלום הנ"ל שהופקד בידיכם יחולו גם כל הוראות ההחלטה מיום 9.4.06.
4. מבלי לגרוע מהאמור, הנני מאשר כי ככל שהפקדתי בידיכם המחאות דחיות, אשר מכל סיבה שהיא לא תכובדנה – אתם תהיו רשאים לנקוט נגדי בהליכי גבייה בהתאם לחוק, ובכלל זה – הליכי גבייה מינהלים.
5. בנוסף, ברור לי - עפ"י החלטת המועצה - כי אם לא יגויס מבעלי הקרקעות כל הסכום הכספי כפי שצוין בהחלטת המועצה, תהיה המועצה רשאית להשהות את הפיתוח, עד להשלמת הגבייה מבעלי הקרקעות.  
למען הסר ספק, ברור לי כי לוחות הזמנים לביצוע עבודות הפיתוח ייקבעו ע"י המועצה בהתאם להשלמת המימון.
6. הנני מאשר כי ידוע לי, כי חשבון סופי של האגרות וההיטלים, לתשלום, יוצא עפ"י החוק, רק עם הגשת תכניות בניה, לקבלת היתרי בניה.

כמו כן, ככל שמסרתי המחאות דחיות יתווספו לסכומי ההמחאות הפרשי הצמדה כשבסיס  
ההצמדה 11/05.

7. כאמור, כל תנאי ההחלטה, ללא יוצא מן הכלל, מקובלים עלי.

ועל זאת באתי על החתום

\_\_\_\_\_

ת.ז.

\_\_\_\_\_

שם מלא

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

כתובת

**נא להחזיר את הטופס החתום בפקס – 09-8996584 ו/או בדואר רשום למועצה**