

פרוטוקול ישיבת מועצה

מיום 4 לאפריל 2006

מספר 28.13

נוכחים:

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

חסר:

אבי אייזנמן – מ"מ ראש המועצה

משתתפים:

עו"ד חיה גוגיג - יועצת משפטית
מר אשר שמע - גזבר המועצה
מר ז'ן זהראנו - מהנדס המועצה

רשם:

אלי גטר - מזכיר המועצה

על סדר היום:

1. בקשה לתיקון הפרוטוקול – הגב' קרן כצמן
2. 2 שאילתות – הגב' קרן כצמן
3. שאילתא – עו"ד יול ברדוש
4. הצעה לסדר – עו"ד יול ברדוש
5. הצעה לסדר ע"י סגן ראש המועצה מר אבי הררי, עו"ד יול ברדוש, עו"ד נחמיה יעקב – נציג חדש ב"שרונים".
6. הצעה לסדר קרן כצמן ואבי הררי בעניין ייעוד שצ"פ.
7. אישור תב"רים קבועים לשנת 2006.
8. דיון וקביעת סדר קדימויות לתכנית פיתוח רב שנתית לשנים 2006-2008.
9. אישור הסכם פיתוח לתכנית ה. צ/ 1-1 / 30 / 122.
10. אישור חוק עזר לאבן-יהודה – העמדת רכב (והחנייתו) התשס"ו 2006.
11. דיון תשובת ויצ"ו בעניין החלטת המועצה ועניין תב"ר מס' 992 – הקמת מבנה תיאטרון בהדסים ע"ס 300,000 ₪.

12. אישור רכישת זכויות מים מ"מקורות".
13. קבלת החלטה בעניין פיתוח ה.צ. 1-1 / 212 מערב.
14. אישור מינוי חבר בוועדת תנועה – מר אבי פישבין.
15. אישור מינוי חבר בוועדת תנועה – מר אורי כרמיל.
16. אישור תב"ר מחשוב ראשי מערכת, עבור גינות ציבוריות, ע"ס 114,000 ₪.
17. פתיחת חשבון בבנק הפועלים – להפרדת חשבון הכנסות מאגרת שמירה.
18. אישור פרוטוקול ישיבת ועדת הביקורת מיום 25.1.06.

סדר היום:

1. **קרון כצמן: בישיבת המועצה מס' 27/13 מתאריך 3 לינואר 2006 בסעיף 24 לא מופיעים דבריי כפי שעלו במהלך הישיבה. אבקש להביא בקשתי זו לתיקון הפרוטוקול.**

אני בעד הפרויקט אך יש צורך לקבל הבהרות:

1. האולם חייב להיות רב תכליתי לשימוש אירועי ספורט ייצוגי ועממי לנוער ולמבוגרים ואירועי תרבות כולל עצרות ופעילות קהילתית.
2. חלקו של הישוב במימון הפרויקט הינו 70% כאשר מעט מדי מגיע מגורמים חיצוניים.
3. מקור רוב המימון הינו ממכירת מגרשים (כ- 60% מסה"כ מגרשים שבבעלות הישוב). זהו מחיר גבוה מאוד. במידה ויוחלט בעתיד לא להשתמש בכספים מחכירת ביה"ס האמריקאי לצורך הקמת קאנטרי קלאב בהתאם להחלטת המועצה מיום 15.6.03, אני מציעה שתקבולים אלו יופנו לפיתוח שטחי אולם הספורט על מנת לצמצם את מכירת נכסי הישוב.
4. התכנית שמוגשת לעיון חברי המועצה הינה מחודש דצמבר 2003. אני מבקשת לקבל תכנית מעודכנת כולל תקציב מפורט ולוח זמנים לביצוע.

הצעת החלטה:

- א. לאשר את תיקון הפרוטוקול כמתבקש ע"י הגב' כצמן.
 - ב. פרוטוקולים מישיבות המועצה יכתבו על פי הנוהל המצוין בצו המועצות המקומיות המפרט כי בפרוטוקול יצוינו סדר היום וכל שינוי בו, שמות המשתתפים בוויכוח בכל סעיף, ההצעות והנמקתן, החלטות ותוצאות ההצבעה, ולפי דרישת חבר המועצה – ציון שמות המצביעים ואופן הצבעתם וזאת כדי למנוע תחושה של השמטות דברים שנאמרים ע"י חברי המועצה.
- הצבעה פה אחד.**

2. שתי שאילתות – הגב' קרון כצמן

- א. מדוע ראש המועצה לא הפיץ לחברי המועצה ולמבקר המועצה את פסיקתה של עו"ד פרגמנט, הבוררת מטעם משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה שקבעה בהחלטתה מיום 12.12.05 שאין לפטר את העובדים רחל עבדה, נילי קידר וסילבן הולדר בניגוד למתוכנן בתכנית ההבראה של המועצה?

תשובה:

הנושא יובא לביטוי בתקציב המועצה לשנת 2006.

- ב. האם התקבל מענה למכתבו של ראש המועצה אל הגב' מתיה עינב, המפקחת על התעבורה, מחוז תל-אביב והמרכז מיום 21.11.05 בנושא הבקשה לסגור את רחוב העצמאות בהתאם לתמ"מ ומה

הסטאטוס של טיפול המועצה בעניין זה?

תשובה:

בתאריך 21 לנובמבר נשלח מכתב מפורט להנהלת המחוז.
בתאריך 18 לדצמבר נשלח מכתב תזכורת.
בתאריך 8 לינואר 2006 התקבלה התייחסות של מנהלת המחוז המפרט את השלבים השונים של התכנון – ציטוט.
התקיים דיון בתאריך 31.1.06 בוועדה המחוזית. מע"צ החדשה הודיעה כי עליה לבדוק את התכנית מחדש.
ובהתייחס לבקשתך לפתרון מהיר של בעיית התנועה העוברת ע"י סגירת רח' העצמאות לתנועה בשני הכיוונים מוצע להעלות את הנושא לדיון בוועדת התנועה של המועצה בשיתוף משטרת ישראל ומשרד התחבורה.
הנושא יובא לדיון בישיבת הוועדה הקרובה.

3. שאילתא עו"ד יול ברדוש

1. לפי איזה קריטריון בוחרת המועצה שמאים לצורך חו"ד?
2. מתי נערך לאחרונה מכרז לעניין זה?

עו"ד יול ברדוש: אני מבקש להוריד את השאילתא מסדר היום.

4. הצעה לסדר – יול ברדוש

בקשה להכללות נושא לדיון במסגרת ישיבת המועצה:
ביצועה של תכנית שנתית לשנת 2006 ו/או תכנית רב שנתית לשנת 2006 – 2008
כתנאי מוקדם לדיון בתקציב המועצה.

1. המועצה כגוף מתכנן ומבצע של מגוון שירותים ותכניות לרווחת תושבי אבן-יהודה צריכה סוף סוף לעשות תכנית עבודה שנתית מסודרת בה יעדים ומטרות שברצונה לבצע בכל שנת עבודה ולחדול מהמנהג של "תכנוני אד הוק" בשיטת "כיבוי השריפות".

2. תכנית כזו רצוי שתהא מחולקת לשלישים (כל ארבעה חודשים).

3. בעקבות קיומה של תכנית זו יבוצע תכנון תקציבי התומך בהגשמת המטרות והיעדים שהוצבו. תכנית כזו צריכה למצוא ביטוי הן בפעילות השוטפת (במסגרת פעולות שמקורות מימון מהתקציב השוטף) והן בפעילות תכניות ההקמה, השיפוץ והבינוי. (במסגרת פעולות שמקורות מימון הינן מההיטלים הרלוונטיים).

4. כמו כן, יש לקבוע מדי סוף שליש דיון במטרות שהושגו ובאלה שלא כדי לעדכן ולבדוק את התכנון לשליש הבא.

5. תכנית כזו צריך שתנקוב כמובן במועדים מסודרים לביצוע (התחלה וסיום) ואשר מהם תיגזר תכנית עבודה מפורטת.

לפיכך, יש צורך לקבל החלטה, שעיקרה כי "כל תקציב שנתי של המועצה (כרגע לשנת 2006) ידון ויאושר רק לאחר שהוגשה תכנית עבודה שנתית מסודרת לדיון ואישור מליאת המועצה.

הצעת החלטה:

תקציבי הפיתוח הינם נפרדים מהתקציב הרגיל השוטף של המועצה. החוק קובע **מועד**, שעל המועצה לאשר **מדי שנה בשנה**, התקציב השוטף. לעומת זאת, מקור המימון של עבודות הפיתוח, הינו התב"רים המאושרים מעת לעת, עפ"י צרכי הפיתוח של הישוב. מכאן, שגם אם יש צורך בתכנית רב-שנתית,

לביצוע הפיתוח אין לכך קשר למועד אישור התקציב השוטף. תכנית כזאת תעשה בד בבד ותוך אישור תקציבי הפיתוח הרלוונטיים.

5. הצעה לסדר ע"י סגן ראש המועצה מר אבי הררי, עו"ד יול ברדוש, עו"ד נחמיה יעקב

אבי הררי: אני מבקש להביא הצעת החלטה. אנחנו מבקשים להוריד את ההצעה מסדר היום. יחד עם זאת יש לכבד את החלטת המועצה מס' 24/13 מתאריך 1 לנובמבר 2005. בשיבה זו הוחלט פה אחד כי כל תכנית בנייה שמעל ל- 25 יחידות דיור, כל בקשה לשינוי ייעוד קרקע בתחום הישוב וכל תכנית לפיתוח ובנייה ציבורית יובאו לדיון מוקדם במועצה.

הצבעה פה אחד.

6. הצעה לסדר קרן כצמן ואבי הררי בעניין ייעוד שצ"פ

יול ברדוש לא נכח בדיון זה.

לאור פניות תושבים אל חברי המועצה ובהתחשב בנסיבותיהן המיוחדות של המקרים הנדונים כפי שיפורטו להלן, מוגשת בזה הצעה לסדר יום לשינוי ייעוד השצ"פ הצמוד לחלקות 2 ו-1 בגוש 8015 (תכנית הצ/במ/303) (להלן: "שטחי השצ"פ), שייעודם ישונה, לבתים הגובלים בהם.

הצעת החלטה:

1. שינוי ייעוד השטחים הציבוריים הפתוחים הנ"ל והפיכת ייעודם לשטחים פרטיים פתוחים תוך הצמדת השטחים לכל אחד מהבתים הגובלים.
2. הגבלת השימוש בשטחים אלו רק למטרות הקיימות כיום, דהיינו שטחים ירוקים ללא כל זכויות בנייה עליהם.
3. הצמדת השטחים לבתים תיעשה תמורת תשלום לרשות המקומית על פי הערכת שמאי.

הצמדת השטחים תבטיח את המשך טיפוח השטחים הפתוחים (המתקיים כיום ע"י בעלי הבתים הגובלים בהרשאה) גם בעתיד, מבלי שיהיה על הרשות המקומית כל נטל שהוא, ולמעשה ימלאו הם את תכליתם לשמש ריאה ירוקה בין הבתים.

הצמדת השטחים לגובלים בהם תיתן לרשות המקומית אמצעים כספיים נוספים לפיתוח עתידי של שטחים ציבוריים אחרים מחד, ותשחרר אותה מהנטל של טיפוחם ותחזוקתם.

דברי הסבר להצעה:

1. לפני למעלה מ-12 שנים, אושרה למתן תוקף תכנית איחוד וחלוקה הצ/במ/303 (להלן: "התכנית").
2. הבתים הבנויים בחלקות שבנדון, בנויים בחלקם לאורך רחוב הנוטר, ובעורף הבתים קיים שטח הפרדה-ביעוד שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) וגובלים בו מצדו השני בתי מגורים נוספים. למעשה מדובר במגרשי שצ"פ המהווים רצועה צרה הכלואה בין שתי שורות בתים.
3. משך למעלה מ-12 שנה (!) לא עשתה המועצה דבר ליישומם בפועל של השצ"פ. השצ"פ פים לא גוננו, לא תוחזקו ולא הושקע בהם דבר ע"י המועצה, עד היום. לא ננקטו אף הפעולות הדרושות להשלמת הרישום של השצ"פ פים ע"ש המועצה בספרי רישום המקרקעין. למעשה עד היום רשומים הבעלים המקוריים של מגרשי השצ"פ הנ"ל. לטובת המועצה נרשמה אך ורק הערה על הפקעה.
4. הואיל ומגרשים אלה הוזנחו ולא טופלו עד היום ע"י אף לא אחת מהמועצות המכהנות אשר לא היו בידיה משאבים להחזיק ולטפח ולגנן מגרשים אלה, והואיל ובמצבם זה היוו מטרד למגרשי הבעלים הגובלים עימם, גובשה הסכמה בין המועצה לבעלי המגרשים הגובלים כי התושבים ישמרו על השצ"פ פים

כריאות ירוקות, יגננו ויטפחו את השצ"פים על חשבונם מבלי שבעלי המגרשים הגובלים עימם יהיו חייבים לגדר את חלקם הגובל עם שטחים אלו ותוך הבהרה כי שטחים אלה לא יהוו שטחים בבעלותם.

הסדר והרשאה אלו אף ניתן לתושבים בכתב. חלק מהרשאות אלה בכתב אף הוצג לוועדה לתכנון ובניה-שרונים.

5. על רקע זה ובהתאם להסכמות הנ"ל לא ננקטו עד לאחרונה כל הליכים כנגד התושבים אשר כאמור קיבלו מהמועצה הרשאה לעשות שימוש בשצ"פים בכפוף לגינונם ואחזקתם על חשבונם.

יותר מכך, ניתנו לכל אחד ואחד מהתושבים הנ"ל טופסי 4 לאכלוס וכן ניתן כל אימת שנדרש ע"י הוועדה לתכנון ובניה-שרונים, אישור לצורכי רישום המקרקעין ע"ש בעלי המגרשים מבלי שננקטו כל הליכים כנגד התושבים, הכל מתוך הסכמה, הבנה וכיבוד ההסדר הנהוג ע"י הצדדים.

6. אף הוחל בהידברות אשר טרם השתכללה לכדי סיכום עם המועצה, כי התושבים ירכשו שצ"פים אלה בתמורה מאת המועצה. למעשה דובר על אפשרות לצרף את השצ"פים למגרשי בעלי החלקות הגובלות, בתמורה לסכום שיוסכם עליו.

7. עוד חשוב להדגיש, עפ"י התכניות התקפות לא ניתן לבצע כל בינוי בשטחי השצ"פ הנ"ל. חלק ניכר מהשטחים הציבוריים הפתוחים נמצאים בשיפוע חד ביותר לכיוון מזרח, ורוחבם צר למדי. עקב המצב הטופוגרפי הקיים בפועל ובפרט לאור הפרשי הגבהים השונים, בלתי אפשרי לבצע כל פעולה סבירה של שימוש בשטחים שאין שכרה יוצא בהפסדה.

עלויות הפיתוח לכל שימוש במגרשי השצ"פ יהיו גבוהים במיוחד וסדר העדיפויות של המועצה כיום אינו מצדיק הוצאה כזו היום ובכלל.

למועצה אין גם כיום משאבים לגינון נקודתי כזה, ונראה שהעדפת המועצה לגינון נקודתי כזה חייבת להעלות תמיהות ושאלות בקשר להעדפה זו ולעיתוייה, בפרט בשים לב ובהשוואה לשטחי ציבור פתוחים אחרים באבן-יהודה.

חשוב לזכור בהקשר זה כי המועצה כיום איננה מגננת גם שטחי ציבור במקומות הרבה יותר מרכזיים ונחוצים המשרתים ציבור הרבה יותר רחב בהיקפו.

מאידך, השארת השצ"פ בידי המועצה תחייב את המועצה לשאת בתשלומים שוטפים בגין תחזוקה וגינון שוטפים. אין סבירות שהדבר ייעשה על ידי המועצה בזמן הקרוב. ואם ייעשה הדבר יעורר שאלות מוצדקות להעדפה כזו ולמניעה דווקא במיקום זה.

לעומת זאת, מחדל בטיפוח וגינון כאלה יזמין תביעות רבות ומוצדקות של תושבי המקום כנגד המועצה. ישנו כמובן גם הסיכון של המועצה בנקיטת הליכים משפטיים כנגד המועצה ע"י התושבים הגובלים עם השצ"פים כאמור.

8. מנגד, אישור ההחלטה המבוקשת לצירוף השצ"פים כאמור, יכול להוות מקור לאמצעים כספיים נוספים לפיתוח עתידי של שטחי ציבור אחרים מחד ותשחרר את המועצה מהנטל הכרוך בטיפוחם ותחזוקתם.

9. מקור אמצעים כספיים אלה הוא כמובן בהיטלי השבחה שייקבעו ע"י שמאי מטעם המועצה אך בכפוף לזכות בעלי המגרשים הגובלים להגיש שומה נגדית ע"י שמאי מטעמם.

10. חשוב להזכיר ולהדגיש כי אין המדובר ב"תקדים" כי אם להפך. קיימים מקרים רבים של צירוף והחזרת חלקות גובלות שהופקעו הן ע"י מועצות קודמות ואף ע"י מועצה זו, בדרך של שינוי תכנית משצ"פ לשפ"פ, בין על דרך של החזרת הפקעה לבעלים אף ללא כל תמורה ובין בדרכים אחרות, וזאת אף במקרים שנסיבותיהם מוצדקות אף הרבה פחות מנסיבות העניין הנדון.

11. יוזכר בהקשר זה כי המועצה הנוכחית, קיבלה מיד עם תחילת כהונתה החלטה להסכים עקרונית לתכנית (הצ/1-1 / 264 א') לאיחוד וחלוקה מחדש של מגרשים במסגרתה שונה מגרש משצ"פ למגורים א' מיוחד וחלוקתו ל- 2 מגרשים.

עוד יוזכר בהקשר זה כי קודם לקבלת החלטת המועצה הטיבה היועצת המשפטית לנמק היטב את ההצעה ובכלל זאת הבהירה בו הלשון:

" קיימות תכניות ישנות מאוד בהן הופקעו שטחי ציבור קטנים שלא ניתן לעשות בהן דבר, לעומת זאת בתכניות החדשות מרוכזים שטחי ציבור בהיקף גדול. בעבר המועצה הסכימה להחזיר שטחים שהופקעו משטח ציבורי למגורים בתנאי שבעלי המגרשים המופקעים ישלמו היטל השבחה בסכום שיוסכם עליו". הצעת החלטה זו התקבלה כידוע ברוב מוחלט של חברי מועצה.

ראו נא בעניין זה פרוטוקול ישיבת המועצה מיום 17.4.2005 הרצ"ב **בנספח א'**.

12. מיותר לחזור ולהבהיר כי במקרה הנדון כמו במקרה הנ"ל, מתקיימים כל הנימוקים המצדיקים קבלת החלטה לצירוף החלקות כאמור, ואף ביתר שאת.

13. עוד חשוב לציין בהקשר זה סיכום דיון בנושאי תכנון מיום 20.2.05 שעותקו רצ"ב **בנספח ב'**, ביחס לדיון מיום 16.2.05 שהתקיים בוועדה לעניין תכנית האב של המושבה.

בדיון זה הוצגה בעיית השטחים הציבוריים של אבן-יהודה. הובהר כי קיימת עתודה עודפת של שטחי ציבור והוצעו 4 פתרונות אפשריים:

1. החזרת שטחים לבעליהם תוך גביית סכומים מתאימים בגין השבחה.
2. לגבי שצ"פים שאין אפשרות או כוונה להפוך אותם לגן ציבורי מוסדר, למסור אותם לבית/בתים גובלים ובתנאי שיגנו אותם מבלי לגדר אותם. בהקשר לסעיף זה יש למנוע השתלטות ללא רשות.
3. לבצע החלפת שטחים ובצורה זו לרכז שטחים על מנת לנצל אותם בצורה יעילה (ניתן לביצוע על ידי הוועדה המקומית על פי תיקון 45).
4. שינוי ייעוד של חלק מהשטחים ומכירתם (קיימים תקדימים).

14. הינה כי כן, הבקשה הנדונה תואמת באופן מלא הן תקדימים שנעשו בעבר הן ע"י מועצות קודמות והן ע"י המועצה הנוכחית בעצמה, ואף במקרים מובהקים הרבה פחות. הצעה זו גם תואמת את תכניות האב אשר לוקחות בחשבון את הנסיבות המיוחדות גם למקרה הנדון ומציעה בעצמה הן אפשרות של המשך הגינון מבלי לגדר את השצ"פים הללו כפי שנעשה בהרשאה ואף בכתב של המועצה הקודמת (חשוב להדגיש כי לא נעשתה כאן כל השתלטות באשר ניתנה כמובן הרשאה לגנן ללא בניית גדרות כאמור), או החזרת שטחים לבעליהם או אף שינוי ייעוד של חלק מהשטחים.

קרו כצמון: סוקרת את הרקע "ההיסטורי" של המגרשים ואת ההצעה לסדר.

עמוס עזאני: יש עשרות רבות של פניות תושבים המבקשים החזר קרקעות שהופקעו ע"י הרשות

והרשות לא עשתה בהם שימוש מזה זמן רב.

על הרשות המקומית: 1. לפעול בדרך חוקית.

2. לא להתעמר בתושבים.

אין לנו כל צורך בלטפח מגרשים שאין בהם שימוש.

יחד עם זאת צריך לזכור כי הוועדה המחוזית ביקשה לקבוע קריטריונים להשבת קרקע. קיים נוהל שהוכן ע"י הוועדה לתכנית אב.

הצעת החלטה: מליאת המועצה תשמש כוועדה שתוקם לצורך קביעת קריטריונים להחזרת שצ"פ לבעלים מהם הופקעו מגרשים. הוועדה תדון בכל הבקשות להחזרת השצ"פ, לוועדה יובאו המלצותיה של הגב' חנה מורן, מתכנתת תכנית האב לגבי השטחים שאין בהם צורך יותר לצרכי ציבור.

הצבעה פה אחד.

7. אישור תב"רים קבועים לשנת 2006

עמוס עזאני: כמדי שנה המועצה נדרשת לאשר תב"רים שוטפים וקבועים. תב"רים אלה אינם פרויקטים.

1. תב"ר מס' 993 – שיפוץ כבישים

תקבולים:

קרן פיתוח	₪ 250,000
	₪ 250,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 250,000
	₪ 250,000

הצבעה פה אחד

2. תב"ר מס' 994 – השלמת קווי מים

תקבולים:

קרן אגרות מים	₪ 250,000
	₪ 250,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 250,000
	₪ 250,000

הצבעה פה אחד

3. תב"ר מס' 995 – החלפת מזוני מים

תקבולים:

קרן פיתוח	₪ 200,000
	₪ 200,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 200,000
	₪ 200,000

הצבעה פה אחד

4. תב"ר מס' 996 – השלמת קווי ביוב

תקבולים:

קרן פיתוח	₪ 100,000
	₪ 100,000

תשלומים:

עבודות קבלניות	₪ 100,000
----------------	-----------

₪ 100,000

הצבעה פה אחד

5. תב"ר מס' 997 – שיפוץ מנוע שאיבה ביוב

תקבולים:

קרן פיתוח
₪ 75,000
₪ 75,000

תשלומים:

עבודות קבלניות
₪ 75,000
₪ 75,000

הצבעה פה אחד

6. תב"ר מס' 998 – שיפוץ צנרת ניקוז

תקבולים:

קרן פיתוח
₪ 100,000
₪ 100,000

תשלומים:

עבודות קבלניות
₪ 100,000
₪ 100,000

הצבעה פה אחד

7. תב"ר מס' 999 – השלמה ושיפוץ תאורת רחובות

תקבולים:

קרן פיתוח
₪ 250,000
₪ 250,000

תשלומים:

עבודות קבלניות
₪ 250,000
₪ 250,000

הצבעה פה אחד

8. תב"ר מס' 1000 – שיפוץ ושיפור גנים ציבוריים

תקבולים:

קרן פיתוח
₪ 250,000
₪ 250,000

תשלומים:

עבודות קבלניות
₪ 250,000
₪ 250,000

הצבעה פה אחד

9. תב"ר מס' 1001 – השלמת שילוט ותמרור רחובות

תקבולים:

קרן פיתוח
₪ 75,000

₪ 75,000

תשלומים:

₪ 75,000

עבודות קבלניות

₪ 75,000

הצבעה פה אחד

10. תב"ר מס' 1002 – שיפור חזות המושבה

תקבולים:

₪ 150,000

קרן פיתוח

₪ 150,000

תשלומים:

₪ 150,000

עבודות קבלניות

₪ 150,000

הצבעה פה אחד

11. תב"ר מס' 1003 – שיפוץ מוסדות חינוך (בי"ס, גנים ומתנ"ס)

תקבולים:

₪ 300,000

קרן פיתוח

₪ 300,000

תשלומים:

₪ 300,000

עבודות קבלניות

₪ 300,000

הצבעה פה אחד

קרן כצמן: אני מבקשת כי בשנה הבאה בסעיף שיפוץ מוסדות חינוך תהיה הפרדה כספית בין מוס"ח לבין המתנ"ס. כמו כן המתנ"ס ידווח למועצה על המאזן הכספי של פעילות ופעולות המתנ"ס.

12. תב"ר מס' 1004 – תכנון תשתיות

תקבולים:

₪ 100,000

קרן פיתוח

₪ 100,000

תשלומים:

₪ 100,000

עבודות קבלניות

₪ 100,000

הצבעה פה אחד

13. תב"ר מס' 923 – שיפוץ מועדוני נוער ומתקני ספורט

תקציב מעודכן

₪ 500,000

₪ 500,000

תקציב מאושר

₪ 300,000

₪ 300,000

תקבולים:

קרן פיתוח

		תשלומים:
₪ 470,000	₪ 270,000	עבודות קבלניות
<u>₪ 30,000</u>	<u>₪ 30,000</u>	תכנון ופיקוח
₪ 500,000	₪ 300,000	סה"כ

הצבעה פה אחד

לא יבוצע כל פעילות בשיפוץ המבנה עד לאישור פרוגרמה חינוכית להפעלת מועדוני הנוער.

14. תב"ר מס' 1005 – שיפוץ מבני ציבור – מועצה

	תקבולים:
₪ 50,000	קרן פיתוח
<u>₪ 50,000</u>	

	תשלומים:
₪ 50,000	עבודות קבלניות
<u>₪ 50,000</u>	

הצבעה פה אחד.

8. דיון וקביעת סדר קדימויות לתכנית פיתוח רב שנתית לשנים 2006-2008.

הדיון בסעיף זה יובא לישיבה מיוחדת.

9. אישור הסכם פיתוח לתכנית ה. צ/1-1 / 122 / 30 עמוס עזאני לא נכח בדיון.

אבי הררי : אני מבקש להביא הצעת החלטה לעניין הסכם הפיתוח.

הצעת החלטה לעניין פיתוח מתחם ה. צ/1-1 / 122 / 30

ע"מ לקדם את עניין זה תוקם וועדה מצומצמת שתבדוק את אפשרות פיתוח המתחם על בסיס המודל של מתחם "גיליץ" ותוודא שמתאפשר בדרך זו פיתוח מלא כדי לאפשר בנייה למגורים ומגורים בפועל במתחם. הוועדה תגיש את מסקנותיה/המלצותיה לאישור המועצה תוך 30 יום מהיום. המועצה תתכנס מיד לאחר קבלת מסקנות/המלצות הוועדה לישיבה שלא מהמניין לצורך דיון וקבלת החלטה בעניין זה. חברי הוועדה המוצעים הינם: ממלא מקום ראש המועצה – אבי איזנמן, אבי הררי. חברי המועצה – יאיר אפל, נחמיה יעקב, קרן כצמן, דיויד וודיס, יול ברדוש. מומחים מקרב עובדי המועצה כגון: מזכיר, מהנדס או כל גורם אחר שהוועדה תמצא כנחוץ.

הצבעה פה אחד.

10. אישור חוק עזר לאבן-יהודה העמדת רכב (והחנייתו) התשס"ו 2006

עו"ד חיה גוגיג מציינת כי חוק העזר אושר במליאת המועצה. אנו נדרשים לאשרו.

הצבעה פה אחד.

11. דיון תשובת ויצ"ו בעניין החלטת המועצה ועניין תב"ר מס' 992 הקמת מבנה תיאטרון בהדסים ע"ס 300,000 ₪.

עמוס עזאני: נפגשתי עם הנהלת הדסים. נאמר לי כי עקרונית אין להם כל התנגדות לבקשת המועצה להשתמש במתקני הכפר אך יש לשלם עבור ההוצאות כגון חשמל, ניקיון וכדומה. על כן אני ממליץ לאשר את התב"ר ולמנות וועדה לגיבוש ההסכמות עם הנהלת ויצ"ו הדסים.

הצעת החלטה:

1. לאשר את התב"ר ע"ס 300,000 ₪.
2. למנות וועדה לגיבוש ההסכמות. חברי הוועדה: אבי אייזנמן, רובי גוברין, דני בן-ארי

הצבעה פה אחד

12. אישור זכויות מים מ"מקורות"

ז'ן זהראנו: כידוע 2 בארות של המועצה אינן ראויות לספק מי שתייה. על כן המועצה רוכשת מים מחב"מ "מקורות". המועצה מספקת מבאר בורסה מים לחקלאות. אספקת מים ממקורות כרוכה ברכישת זכויות מים בנוסף לתשלום השוטף בגין המים עצמם.

קיימות 3 אפשרויות לתשלום לחב"מ "מקורות" בגין זכויות המים:

- א. תשלום שוטף בחשבון המים החודשי, בסך 0.25 ₪ לכל מ"ק מים שנצרך ע"י המועצה.
 - ב. תשלום חד פעמי לרכישת זכויות המים לחב"מ "מקורות", בסך כ- 3,250 ₪ לכל מ"ק מים.
 - ג. תשלום חד פעמי כנ"ל, לרכישת זכויות המים, תוך המרת זכויות ברישיון ההפקה הקיים שיש כיום למועצה, לטובת חב"מ "מקורות". במקרה זה הסכום לכל מ"ק מים הוא 1,625 ₪, (50% מהסכום בסעיף הקודם).
- המלצת גזבר המועצה היא: רכישת זכויות מים, תוך המרה. (סעיף ג' דלעיל).

הצעת החלטה:

- א. לפעול על פי אפשרות ג'.
- ב. גזבר המועצה ומהנדס המועצה ינהלו מו"מ עם חב"מ "מקורות" להקטנה העלויות.
- ג. מאושר תב"ר בסכום שייקבע בין גזבר המועצה וחב"מ "מקורות" בגין רכישת זכויות המים.

הצבעה פה אחד.

13. קבלת החלטה בעניין פיתוח ה. צ/ 212 מערב

עמוס עזאני: אני מבקש להביא מס' נתונים טרם נקבל החלטה

נושאים עקרוניים לשיקול לקראת החלטה:

- הכספים למימון עליהם ניתנה התחייבות, נמוכים מגובה ההוצאה לפיתוח לביצוע שלב א'.
- לקראת שלב ב' - פיתוח מלא, אין הערכה ריאלית של הכנסות למרות שהמועצה תידרש לבצע זאת בכל מקרה.
- לא ידוע כמה מגרשים ייבנו בפרויקט. יש לזכור שב- 212 מזרח נבנו עד היום כ- 1/3 מהמגרשים. (4 שנים לאחר תום ביצוע תשתיות).
- הניסיון מ- 212 מזרח מלמד שצריך לקבוע באיזה שלב תתחייב המועצה לפיתוח המלא. (אחרי 60% בניה או אחרי פרק זמן שיקבע, כמו תחילת שלב ב' רק שנתיים לאחר תום השלמת שלב התשתיות התת קרקעיות).

השלבים שיש לבצע במידה ותתקבל החלטה לפיתוח:

- א. היום זו רק החלטה עקרונית.
- ב. השלב הבא הוא של גבית הכספים עליהם קבלנו צ'קים עפ"י לוח הזמנים של פריסת הצ'קים. יידרשו כתבי ערבות על צ'קים דחויים.
- ג. תידרש הכנת תב"רים לאישור המועצה ומשרד הפנים.
- ד. ההודעות לבעלי הצ'קים יצאו השבוע ובשבוע הבא והפירעון יהיה מיד לאחר חול המועד.

תנאים למימוש פיתוח המתחם:

- א. שולמו כל ההתחייבויות כפי שנתנו ע"י בעלי הקרקעות עד להחלטה היום ועל פי הסיכום שעליו החליטה המועצה.
 - ב. אישור התב"רים מותנה בתשלום התחייבות כל הבעלים (2/3-126).
היה ומשרד הפנים לא יאשר התב"רים – לא יבוצע הפיתוח ולא תהיה למועצה כל מחויבות לבעלי המגרשים והצ'קים יוחזרו לבעליהם.
- לצורך ביצוע גביית האגרות וההיטלים והגברת הגביה בפרויקט זה ואחרים העומדים על הפרק, יש לאשר עובד נוסף במחלקת הגביה (עובד חברת גביה).

תמונת המצב ונתונים:

1. עפ"י החלטת המועצה ביצוע פיתוח עם תשלום עבור 180 מגרשים .
נכון להיום הגיעו להסדר תשלום עבור 126 מגרשים ועבור 2 מגרשים שולם 1/3 .
(עפ"י טבלה מפורטת המצ"ב).
2. ההכנסה מבעלי מגרשים הצפויה: 10 מלש"ח .
ההוצאה הצפויה כ- 14 מלש"ח.
3. אין להתווכח על חישוב אומדן המועצה – לא נתבסס על אומדנים אחרים.
מתוך 126 מגרשים, 32 מהם שייכים לבעלים של 4 מגרשים ויותר.
הועד הגיש מכתבי התחייבות של כ- 40 בעלי מגרשים שהביעו נכונות לשלם היטלי השבחה 30 יום מתום ביצוע פיתוח התשתיות התת קרקעיות . להתחייבות זו אין ערך משפטי ואי אפשר להסתמך עליה.
יש להניח שבמידה ואכן ישולמו היטלים אלה הרי הם נכללים במסגרת פוטנציאל הבניה של בעלי המגרשים.

שיקולים ונק' למחשבה :

1. קיימת אפשרות של ביטול התשלום ע"י בעלי המגרשים אחרי החלטת המועצה וזאת בטענות שונות.
2. על אף שהמועצה תוציא חיובים (רק על הקרקע), הגביה תאריך זמן ואפשר שלא ירצו לשלם אלא רק באמצעים משפטיים.
3. יש **סיכון של דרישה לאישור תוכניות בניה** עוד לפני תום עבודות תשתיות. המועצה חייבת להחליט על מועד ראשוני למתן אישור לתוכניות בניה – זה בסיס גם להנחיה לשרונים למתן היתרי בניה.
4. המועצה חייבת להודיע על הארכת תקופת אחזקת הצ'קים עד למועד גבייתם ,
(אם יוחלט על ביצוע פיתוח) או על מועד החזרתם (במידה ולא יוחלט על פיתוח).

עודד גלברמן נציג פורום 212 מערב: אני מבקש להביא בפני חברי המועצה את הנתונים הבאים:

במהלך ארבעת החודשים האחרונים מועצת אבן-יהודה בשיתוף פורום תכנית ה. צ. 212 מערב, המורכב מ- 16 בעלי מגרשים במתחם, הובילו תכנית לאיסוף כספי הפיתוח הנדרשים לפיתוח החלק המערבי של מתחם 212.
במהלך שבוע, שאין לו אח ורע בכל השלטון המקומי, בעלי המגרשים נתבקשו לשלם תשלום מלא (על

התשתיות והבנייה, כ- 80,000 ש"ח למגרש 330 מ"ר) על פיתוח מגרשם כתנאי לפיתוח המתחם. פורום התכנית העביר למועצה שמות וכתובות של 97% מבעלי המגרשים במתחם, בנוסף אנשי הפורום יצרו קשר עם כל בעלי הקרקעות בעידוד ובהסברים על חשיבות איסוף הכספים. הסכומים וההתחייבות שנאספו במהלך שתואר:

צ'קים שנאספו: כ- 130 יח"ד תשלום מלא	9.8 מיליון ש"ח
5 יח"ד ע"ש המועצה (המועצה תרוויח מהשבחת המתחם ותוכל לממש את הרווחים על המגרשים עם אישור התכנית)	0.4 מיליון ש"ח
צ'קים וערבויות בנקאיות	10.2 מיליון ש"ח
התחייבויות להיטל פיתוח: 16 יח"ד – תשלום מלא דוד אהרון (עסקת קומבינציה עם מש' ריבובסקי) 1 יח"ד – תשלום מלא עופר שני 11 יח"ד – תשלום חלקי הורוביץ	1.75 מיליון ש"ח
התחייבויות להיטל השבחה: 35 יח"ד (לפי 140 אלף ש"ח) והעברה של 90% למועצה)	4.41 מיליון ש"ח
צ'קים, ערבויות בנקאיות והתחייבות בכתב	16.36 מיליון ש"ח
113 יח"ד תשלום חלקי – שליחת הודעות תשלום ע"י המועצה (לפי 50% מבעלי הקרקעות ישלמו תשלום חלקי על פיתוח הקרקע, לפי 36,000 ש"ח למגרש 330 מ"ר) למועצה יש יכולת להפעיל הוצאה לפועל כלפי מסרבי התשלום (על חובת המועצה לאכוף את החוק בהתאם).	4.07 מיליון ש"ח
סה"כ כולל גביית המועצה	20.4 מיליון ש"ח

הסכום הנדרש לפיתוח שלב א' של המתחם הינו מוערך בכ- 12 מיליון ש"ח (ע"פ נתונים מחברת ד. א. ל), הסכומים שנאספו עד היום והתחייבות הקיימות מבטיחות כי המועצה לא תצטרך להוציא כספים לפיתוח המתחם.

בתקופה האחרונה, התרחשה התעוררות במתחם. אישור הפיתוח יגרום לקניית עשרות מגרשים ע"י בעלים פרטיים שישלמו את היטלי הפיתוח וההשבחה. התכנית הנ"ל אמורה בסופו של דבר להכניס למועצה סכום כולל של 86 מיליון ש"ח !! (מחושב לפי עלות של 80,000 ש"ח היטל פיתוח ו- 140,000 ש"ח היטל השבחה כפול 390 יח"ד. סכום הנ"ל נותן למועצה יתרה של עשרות מיליוני שקלים בהשוואה לסכום הכללי הנדרש לפיתוח המתחם!!!

המתחם הנ"ל אושר לבנייה למעלה מ- 5 שנים וזאת בהתאם ליוזמת המועצה המקומית אבן-יהודה אשר דחפה וקידמה את שינוי ייעוד הקרקע. אי פיתוחו גורם לנזק כספי גבוה לבעלי המגרשים.

עלות הנזק הכולל ל- 150 יח"ד מאז המפגש מול עמוס עזאני בקיץ 2004 הינו 14 מיליון ש"ח (לפי הפסד של \$ 1,000 עלות שכירות חודשית).

לאור כל האמור לעיל אנו פונים אליכם בבקשה לאשר את פיתוח התכנית. אין שום סיבה שהמועצה תגרום לסבל נוסף לבעלי המגרשים. אנחנו מקווים כי המועצה תאשר את הפיתוח ותפעל ליישום הפיתוח בזמן המינימאלי הנדרש לכך.

התקיים דיון בהשתתפות עמוס עזאני, אבי הררי, יאיר אפל, עו"ד נחמיה יעקב, עו"ד יול ברדוש, קרן כצמן, דויד וודיס, אורנה דקל.

הצעת החלטה: קרן כצמן

1. המועצה תחליט מיד על אישור הפיתוח במתחם ה. צ. 212 מערב

2. המועצה תאשר תב"ר כנדרש

הצבעה: בעד 2

נגד 4

ההצעה נדחת.

הצעת אבי הררי:

המועצה רואה בעין יפה את פיתוח 212 מערב. ע"מ לקדם את עניין זה תוקם ועדה מצומצמת שתבדוק שנית את היקף ההכנסות המדויק והצפוי לעומת ההתחייבויות העתידיות בגין הפיתוח הצפוי ותוודא שהכספים שנתקבלו יחזו עם מימוש ההתחייבויות לתשלום עתידיות של בעלי המקרקעין מאפשרים פיתוח מספק – שלב א' כדי לאפשר בניה למגורים ומגורים בפועל במתחם. הוועדה תתכנס ותגיש את מסקנותיה/המלצותיה לאישור המועצה עד לתאריך 9.4.06. המועצה תתכנס מיד לאחר קבלת מסקנות/המלצות הוועדה לישיבה שלא מהמניין לצורך דיון וקבלת החלטה סופית בעניין זה בלבד.

חברי הוועדה המוצעים הינם:

ראש המועצה – מר עמוס עזאני

סגן יו"ר המועצה – אבי הררי

חברי המועצה – קרן כצמן, דויד וודיס.

מומחים מקרב עובדי המועצה כגון מזכיר, מהנדס או כל גורם אחר שהוועדה תמצא כנחוץ.

הצבעה בעד 4 ההצעה התקבלה

14. אישור מינוי חבר בוועדת תנועה – מר אבי פישביין

עמוס עזאני: קורות החיים נשלחו אל חברי המועצה. המועמד מתאים וראוי.

הצעת החלטה: לאשר את המינוי.

הצבעה פה אחד.

15. אישור מינוי חבר בוועדת תנועה – מר אורי כרמיל

עמוס עזאני: קורות החיים נשלחו אל חברי המועצה.

המועמד מתאים וראוי.

הצעת החלטה: לאשר את המינוי.

הצבעה פה אחד.

16. אישור תב"ר מחשוב ראשי מערכת. עבור גינות ציבוריות ע"ס 114,000 ₪

לבקשת חברי המועצה הסעיף ירד מסדר היום.
יובא באופן מפורט לישיבה הבאה.

17. פתיחת חשבון בבנק הפועלים להפרדת חשבון ההכנסות מאגרת שמירה.

הצעת החלטה: לאשר פתיחת החשבון כנדרש בחוק.

הצבעה פה אחד.

18. אישור פרוטוקול ישיבת ועדת הביקורת מיום 25.1.06

הפרוטוקול הועבר לעיון חברי המועצה מבעוד מועד. לא היו שאלות בנושא.

עמוס עזאני

אלי גטר

ראש המועצה

מזכיר המועצה