

**ישיבת מועצה מס' 44/14**  
**מיום 31 לאוקטובר 2012**

**נוכחים:** עמוס עזאני – ראש המועצה  
יאיר אפל – סגן ראש המועצה  
גוון צרויה – חברה  
דודו עמר – חבר  
עו"ד נחמיה יעקב – חבר  
פרידה דרוק – חברה  
קרן כצמן – חברה  
דויד וודיס – חבר  
סער קימל – חבר  
עו"ד מורן מן – חבר

**חסרים:** אבי הררי – סגן ראש המועצה

**משתתפים:** אשר שמע – גזבר  
אינה קיסילנקו – מהנדסת המועצה  
עו"ד חיה גוגיג – יועצת משפטית

**רשם:** אלי גטר: מזכיר המועצה

**על סדר היום:**

1. אישור תב"ר מס' 1255 – תוספת שני חדרים על גג המועצה
2. אישור תב"ר מס' 1212 – תכנון וביצוע רח' ההדרים – הגדלה
3. אישור תב"ר מס' 1324 – השלמת עבודות פיתוח ה.צ. 177 – הגדלה
4. אישור תב"ר מס' 1258 – תוכנית אב לניקוז
5. אישור תב"ר מס' 1204 – פיתוח תב"ע 306 – עדכון
6. אישור תב"ר מס' 1259 – רכישת מחשבים מפות ומקורנים לבתי הספר " בכר " ו" בית אבי".
7. אישור תב"ר מס' 1260 – בניית 2 גנ"י במתחם ה.צ. 244

8. אישור תב"ר מס' 1256 – תכנון מפורט תב"ע 244 א'  
 9. אישור תב"ר מס' 1257 – תכנון מפורט תב"ע 267 א'  
 10. אישור מינויה של הגב' נוסל כדירקטור ב"מעיינות השרון".

**סדר היום:**

**1. אישור תב"ר מס' 1255 – תוספת 2 חדרים על גג המועצה**

בנייה קלה	כ- 150,000 ₪
תוספת 10%	<u>15,000</u> ₪ - תכנון ופיקוח
סה"כ	₪ 165,000

**מקורות מימון:** קרן פיתוח

**אינה קיסילנקו:** תוספת החדרים נחוצה לטובת חדר שרתים של כל מחשוב המועצה והחדר השני לטובת מוקד עירוני.

**הצעת החלטה:** לאשר את התב"ר

**הצבעה פה אחד**

**2. אישור תב"ר מס' 1212 – תכנון וביצוע רח' ההדרים – הגדלה**

אומדן מתכנן	₪ 3,500,000
חיזוק תשתיות	₪ 180,000
תוספת בצ"מ 10%	<u>368,000</u> ₪
סה"כ	₪ 4,048,000
תוספת תכנון ופיקוח 10%	<u>405,000</u> ₪
סה"כ כולל תכנון ופיקוח	₪ 4,453,000
תוספת מע"מ 17%	<u>757,000</u> ₪
סה"כ	₪ 5,210,000
תב"ר קיים תכנון	₪ <u>230,000</u>
התוספת לתב"ר קיים	₪ 4,980,000

**מקורות מימון:** קרן פיתוח

**אינה קיסילנקו:** תחום העבודות מכיכר רח' ההדרים – המייסדים ועד לרח' תל-צור ביצוע מדרכות שבילי אופניים גינון מפרצי חניה וחיזוק תשתיות

**הצעת החלטה:** לאשר את התב"ר

**הצבעה פה אחד**

### 3. אישור תב"ר 1234 – השלמת עבודות פיתוח ה.צ. 177 – הגדלה

תב"ר קיים 745,000 ₪  
תוספת לתב"ר קיים 150,000 ₪

מקורות מימון: קרן פיתוח

אינה קיסילנקו: ביצוע עבודות במתחם ה.צ. 177 תוספת של 150,000 ₪

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר

**הצבעה פה אחד**

### 4. אישור תב"ר מס' 1258 – תכנית אב לניקוז

הצעת מחיר של מתכנן ע"ס 135,000 ₪  
בתוספת למדידות ולהצעות 10% 15,000 ₪  
הסכום המבוקש 150,000 ₪

מקורות מימון: קרן פיתוח

אינה קיסילנקו: ועדת התכנון המחוזית דורשת לבצע תכנית אב לניקוז

קרן כצמן: אנחנו מאשרים עכשיו תב"ר על דבר שכבר אישרנו בעבר, את הגדלת ההיטלים. זה אמור היה להיות לפני שאישרנו את המיסוי.

עמוס עזאני: אין קשר בין הדברים. ההיטלים היו מבוססים על אומדן שנערך.

קרן כצמן: בישיבה הקודמת אמרתי בדיון אותם דברים כשנתבקשנו לאשר את המיסוי שאלתי היכן תכנית האב? לבוא חודש אחרי שקיבלנו החלטה כה קשה ועכשיו אומרים לנו כמה כל דבר עולה? זה עגלה לפני הסוסים.

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר

בעד: עמוס עזאני, מורן מן, נחמיה יעקב, סער קימל, דודו עמר, דויד וודיס, גוון צרויה, יאיר אפל  
נמנע: פרידה דרוק  
נגד: קרן כצמן

### 5. אישור תב"ר מס' 1204 – פיתוח תב"ע 306

תב"ר קיים לתכנון	780,000 ₪
עבודות סלילה ותנועה	6,050,000 ₪
עבודות תאורה וניקוז	2,500,000 ₪
ניהול ופיקוח 4%	342,000 ₪
סה"כ תוספת	<u>8,892,000 ₪</u>
סה"כ תב"ר	9,672,000 ₪

מקורות מימון: קרן פיתוח

אינה קיסילנקה: ביצוע עבודות סלילה תאורה וניקוז במתחם אזור התעשייה, תכנית הפיתוח ב"שרונים". ניתן להוציא תכניות להיתר בניה ולכן אנו חייבים להתקדם עם תכנון הפיתוח.

יאיר אפל: דמי ניהול ופיקוח 4% הינם גבוהים ועשויים ליצור מצב של "ניפוח הצרכים". מקובל 2%.

אינה קיסילנקה: 2% כבר לא קיים בדמי פיקוח וניהול, נדרש, יותר מקצועיות.

אשר שמע: מדובר ב- 4% הכוללים את כל ההוצאות כולל מדידות וכל היועצים האחרים.

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר

**הצבעה פה אחד**

### 6. אישור תב"ר 1259 – רכישת מחשבים מפות ומקרנים לבתי ספר בכר ובית אבי

תקבולים ממפעל הפיס	457,976 ₪
תשלומים רכישת ציוד	457,976 ₪

אשר שמע: התקבולים הם ממפעל הפיס

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר

**הצבעה פה אחד**

## 7. אישור תב"ר מס' 1260 – בניית 2 גנ"י במתחם ה.צ. 244

מבנה גנ"י בגודל 256 מ"ר	1,170,000 ₪
עלות פיתוח גינון והשקיה כולל מתקני משחק	650,000 ₪
ציוד גנים	210,000 ₪
תכנון ופיקוח 10%	<u>203,000 ₪</u>
סה"כ לתב"ר	2,233,000 ₪

מקורות מימון: משרד החינוך : 1,342,154 ₪  
קרן פיתוח : 890,846 ₪

עמוס עזאני: מדובר בבניית 2 גנ"י במתחם ה.צ. 244 בקרן הרחובות המייסדים-השומרון. לאחר דיונים במשרד החינוך בשבוע שעבר קיבלנו הרשאה לבניית 2 השנים

הצעת החלטה: לאשר את התב"ר

### **הצבעה פה אחד**

מורן מן: אני מציע כי נתייחס לתב"ר מס' 8 – תב"ע 244 א' ולתב"ר מס' 9 – תב"ע 267 א' ונדון בהם ביחד.

בישיבה היום אני לא רוצה להעלות לדיון האם צריך פיתוח נוסף או לא?  
הסיבה פשוטה, התכניות הללו מאושרות כבר ביזמת היזמים ובאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ולא בהחלטת המועצה. התכניות המאושרות הללו זו עובדה עמה אנו מתמודדים בישיבה זו.

מבחינה עובדתית – משפטית זו חובתה של המועצה לקדם את התכנון של שתי שכונות אלו. זו חובה שבחוק והמימון מגיע מהיטלי השבחה והפיתוח.

ברור לי כי צריך לאשר את התב"רים כי זו חובתנו החוקית.

עוד ברור לי כי האישור היום, משמעותו היא כי בטווח של שנה וחצי עד שנתיים מהיום. אנו צפויים ומחויבים לבצע ולהשלים את עיקר הפיתוח של שתי השכונות בערך כולל ריאלי של 25 מיליון ₪.

גם זה בפני עצמו לא בעיה.

הקושי הוא באפשרות שלמועצה לא יהיה את מלוא הכסף במועד. גם להשלים את הכסף של הפיתוח של 4 השכונות שכבר באכלוס, וגם להוציא את 25 מיליוני השקלים על השכונות החדשות.

יש להבין כי אישור התקציבים כיום, פותח פתח ליזמים לחייב את המועצה גם להשקיע את יתרת 25 מליון. אם לא מרצון אז באמצעות בית משפט. הם יוכלו להעלות ובצדק טענה של הסתמכות על אישור תב"ר התכנון כמועד לתחילת מירוץ הזמנים.

כשאני בוחן סדרי עדיפויות, ברור כי חובתה הראשונה של המועצה, עפ"י דעתי, זה להשלים את הפיתוח של 4 השכונות המתאכלסות כעת על כל מרכיבי הפיתוח, ובכלל זה מוסדות ציבור ופיתוח סביבתי.

זה לא סביר שאנשים יהיו באתר בניה.  
אנשים שילמו ממיטב כספם וזו זכותם לחיות בסביבה מטופחת וליהנות מהשקעתם בנכס.

זו חובתה של המועצה לספק את זה לתושבים. היא כבר קיבלה את הכסף על כך.  
הכסף הזה הוא כסף שהתושבים שילמו לקבלן עבור דירתם והוא העביר זאת למועצה בהיטלי פיתוח והיטלי השבחה.

עוד עניין שמטריד אותי בהקשר הזה, הוא שפיתוח הוא עניין אינטגרטיבי בו שלב אחד מגיע אחר שלב אחר. ולפיכך צריך לטפל בפיתוח באופן מסודר ומאורגן. לא הייתי רוצה לראות פיתוח קדימה של שכונות חדשות מבלי שנבדקו תחילה העומסים וההשתלבות של הפיתוח החדש, בתוך המערכת הקיימת שעתידה לקלוט אותו.

אנחנו עלולים למצוא עצמנו, אם לא נעבוד באופן מסודר עם צווארי בקבוק לא פתורים.

על מנת לפתור בעיות אלו, כלומר להשלים את הפיתוח המלא והשלם לתושבי 4 השכונות המתאכלסות, ולא להיאלץ להתמודד בבית משפט מול תביעות יזמי 2 השכונות החדשות, שכונות שאנחנו אחראים אף להן. אני מציע לאשר את הפיתוח תחת ההסתייגות שעקרונותיה הם:

אנו מאשרים את התקציב לתכנון לשכונות החדשות, אך מודיעים כי ביצוע עבודות הפיתוח בפועל יעשה רק לאחר שיושלם הפיתוח הכולל ב- 4 השכונות שבאכלוס (212 מזרח ומערב, 177, גילצ והמושבה הירוקה) ולאחר שיבדקו ויבחנו העומסים וההשתלבות של השכונות החדשות בתשתיות הישוב הקיים.

ובלשון ההסתייגות המחולקת לכם:

- תב"רים מס' 1256 ו- 1257 מאושרים בכפוף לכך, שהמועצה מחויבת שהתחלת פיתוח התשתיות בשתי שכונות חדשות אלה, תהיה רק לאחר השלמת מלוא הפיתוח בארבע השכונות האחרות המתאכלסות ובכלל זה הפיתוח הסביבתי ומבני הציבור המתבקשים.

- המועצה מודיעה ליזמים, כי על פי העיקרון של ראשון ראשון ואחרון אחרון, ראשית תשקיע בהשלמת הפיתוח בשכונות שכבר בבניה ורק לאחר מכן תשקיע בהכנת התשתיות בשכונות חדשות.

### **הרציונל:**

1. כיום יש באבן יהודה ארבע שכונות שנמצאות בשלבי אכלוס שונים. השלמת התשתיות לשכונות אלה חשובה והכרחית, הן מבחינת ההיגיון התכנוני, הן מבחינת הצורך בהגדלת עומסים באופן הדרגתי, הן מבחינת הטיפול והשמירה על הסביבה, ובעיקר מבחינת השירות לתושב הדורש, ובצדק, שירותים ופיתוח סביבתי כראוי לו.

מתוך כך, על המועצה ראשית לדאוג להשלמת הפיתוח בשכונות אלה ולא להשקיע תקציבים בשכונות שטרם נבנו, אם הדבר בא על חשבון השכונות שכבר נמצאות בשלבי אכלוס.

2. המועצה לא תעכב בכך פיתוח עתידי, עפ"י חובתה, אלא תפעל עפ"י סדר עדיפות הגון ובשקיפות מלאה.

3. איש לא יוכל לטעון כי הסתמך על אישור התקציב ולא היה מודע לכך שתחילה יש להשלים את הפיתוח בשכונות שכבר נמצאות באכלוס וקודמות בתור, עפ"י לוחות הזמנים.

4. תושבי ארבע השכונות החדשות שנמצאות בשלבי אכלוס יידעו את עוצמת והיקף מחויבות המועצה לטפל בתשתיות השכונות הללו, עד להשלמתן המלאה.

5. פיתוח התשתיות במושבה יהיה על בסיס תכנוני ראוי, ויתקדם באופן הדרגתי תוך שימת לב לתכנית הכוללת ולהגדלת העומסים באופן הדרגתי על המושבה ועל התשתיות שלה.

אני יודע כי יש כאלו שאומרים שאי השלמת התשתיות לא נובע משאלה של כסף, אלא שהמועצה לא רוצה להשלים פיתוח ואח"כ להתמודד עם פגעים.

הטענה הזו, גם אם פעלו לאורה בעבר, אינה נכונה בעיני. אנחנו צריכים ליצור עבור התושבים סביבת חיים מכבדת וראויה שבעבורה שלמו ממיטב כספם בכל מצב. זה לא סביר שהם יחיו בתוך אתר בניה.

ולעצם גופה של הטענה, אם קבלן בניה יפגע בתשתיות, יתקן אותם הוא על חשבונו! ואם לא יתקן על חשבונו נתקן זאת אנחנו על חשבונו! ויש לנו כלים לאכוף זאת בדמות ערבויות!

כך נוהגים במקומות אחרים.

אסור לנו להפוך את התושבים לבני ערובה של היזמים!

שמעתי כי טוענים כי יש כסף גם לשכונות החדשות וגם להשלמת הפיתוח ב- 4 השכונות המתאכלסות.

אדרבא, אם יש כסף גם לזה וגם לזה אז מדוע לא לאשר את הסייג, הוא הרי לא יתממש. בנוסף הסייג יבטיח לתושבים כי המועצה מחויבת להשלים את הפיתוח אצלם לפני שתשקיע במקום אחר.

אי קבלת הסייג מחשיד את התושבים. קבלת הסייג תוריד את החשש.

יש גם כאלו שטוענים שמכיוון שיש כסף, אפשר לבצע גם וגם במקביל.

ההיסטוריה מלמדת אותנו שזה לא עבד ככה ולא עובד ככה.

יותר מכך, ואפילו נניח שיש כסף לגם וגם, זה כשלעצמו אינו פותר את הסוגיה התכנונית והדרישה הצודקת של התושבים שאם תתחייב המועצה למתווה אז יהיה סדר בפיתוח והם יהיו ראשונים.

אכן יהודה אינה צריכה להיות אתר בניה עבור היזמים, אלא מושבה המתפתחת באופן מתוכנן ואינטגרטיבי בהתאם לאופיה!

מושבה הנותנת לתושביה שירותים טובים כראוי להם.

### **סיכום:**

עמוס, אני משוכנע כי אין לך ולשאר חברי המועצה התנגדות להצעת, כי הרי ברור כי מצד אחד חשוב לך לפתח את הישוב ומצד שני חשובה לך טובת התושבים. אחרי שהעליתי את טיעוני אני מבקש לקבל את ההסתייגות להכניס אותה לגוף ההחלטה ונוכל לצאת לדרך לטובת כולם.

**עמוס עזאני:** נושא גילץ מטופל בכל הנושאים ע"י המועצה. יש תשובות לוועד השכונה ואנו בקשר ישיר איתם. עוז קיבל 2 מכתבים בנושא.

מורן, אתה לא השתתפת באף דיון בנושא גילץ ומעולם לא נשאת דגל למען רווחתם, מה קרה עכשיו? אני מזכיר לוועד השכונה שלפני מספר שנים הם היו באותו מצב של השכונות החדשות וביקשו שנפתח את השכונה כדי שיוכלו לבנות. יכולנו לתת להם את התשובה שמורן מציע עכשיו. לא עשינו זאת ולא השבנו בשלילה.

אני מזכיר שהתחלפו בשכונה זו 3 יזמים וכל פעם היה צורך לבחון את ההסכמים מול המועצה. אני מזכיר לנציגי השכונה בה.צ. 212 מערב הנוכחים במקום שהם התחננו שנפתח להם את השכונה מאחר והם רצו לבנות את ביתם. לו סירבנו להם כעצת מורן, גם היום בתיים לא היו נבנים. באשר לשלבי הבניה, מאחר ופעם אחת ביצענו פיתוח רחב וקבלני הבתים הפרטיים הרסו את התשתיות (ביוב, מדרכות, תאורה) ונדרשנו לתיקונים בכסף רב, קיבלה המועצה החלטה על פיתוח עילי בהתאם להתפתחות הבניה (בשלבים).

יש לציין שעפ"י חישוב שעשינו, מקורות ההכנסה מה.צ. 267 א' ו-ה.צ. 244 א' הם כ- 28 מיליוני שקלים, וזה בלי גנים ותוספות אחרות. הניצול הכספי הוא מושכל ועפ"י דין.

**דויד וודיס:** חבל לי מאד, שנושא כזה מועלה כל פעם, ופוגע בדיון המהותי. כל התכניות שעשינו בשתי הקדנציות היו שלפי התקדמות השכונות מפתחים את התשתיות. יש מצב שהתכניות מתפרסות על פני כמה שנים. זה המצב. איך אנו אמורים לזרז את הפיתוח? אולי אפשר לקבל הסבר מאשר ומאינה?

**פרידה דרוק:** עולה כאן איזושהי הסתייגות, שהיא נכונה מבחינת השכל. אולי תשתפו אותנו בדיונים. למה לא משתפים אותנו בזה? אולי צריך לשנות את השיטה? בואו נבחן את זה.

**גוון צרויה:** עונת הבחירות התחילה. כל אחד בא עם טיעונים דמוגיים. הדיון פה הוא לא ענייני.

**קרן כצמן:** כל פעם מגיעים לישיבה עוד נושאים כבדים על מיליוני ₪, שמשפיעים על חיי התושבים בישוב כשכולם בלחץ.

**עמוס עזאני:** אני מחויב עפ"י החוק להעביר לך את החומר 10 ימים מראש, כדי שאת תוכלי לבוא ולשאול שאלות ולקבל את כל המידע הנדרש עוד קודם הישיבה, ולא לטעון שאין זמן. יש מספיק זמן לענות על כל השאלות.

**מורן מן:** סגן ראש המועצה ויו"ר סיעתי מר אבי הררי מבקש להודיע כי לא יוכל להשתתף בישיבה נוכח ישיבה במרכז השלטון המקומי שנקבעה לו זה מכבר. סגן ראש המועצה ביקש לפיכך לדחות את ישיבת המועצה הזו, על מנת לדון בנושאים החשובים שעל הפרק, אולם, מכיוון שתאריך הישיבה היה נוח לרוב חברי המועצה לא ניתן היה לדחות את הישיבה.



## **8. אישור תב"ר 1256 – תכנון מפורט תב"ע 244 א'**

אומדן עלויות לפרויקט	6,952,150 ₪
תכנון כביש וניקוז	115,000 ₪
תאורה	60,000 ₪
תיאום מערכות ובינוי	139,000 ₪
ניהול ופיקוח	<u>278,000 ₪</u>
סה"כ	592,000 ₪

**מקורות מימון:** קרן פיתוח

**עמוס עזאני:** לאחר שערכנו דיון אבקש לאשר את התב"ר.

**מורן מן:** אני מבקש לאשר את התב"רים כפוף להסתייגויות כפי שאציין:

- תב"רים מס' 1256 ו-1257 מאושרים בכפוף לכך, שהמועצה מתחייבת שהתחלת פיתוח התשתיות בשתי שכונות חדשות אלה, תהיה רק לאחר השלמת מלוא הפיתוח בארבע השכונות האחרות המתאכלסות ובכלל זה הפיתוח הסביבתי ומבני הציבור המתבקשים.  
- המועצה מודיעה ליזמים, כי על פי העיקרון של ראשון ראשון ואחרון אחרון, ראשית תשקיע בהשלמת הפיתוח בשכונות שכבר בבנייה ורק לאחר מכן תשקיע בהכנת התשתיות בשכונות חדשות.

### **הצבעה:**

בעד הצעת ראש המועצה לאשר את התב"ר ללא הסתייגות – 5 – עמוס, יאיר, גוון, דודו, דויד  
בעד הצעת מן מורן – 3 מורן, קרן, פרידה  
נחמיה יעקב לא נכח בהצבעה

**הצעת ראש המועצה התקבלה**

**9. אישור תב"ר מס' 1257 – תכנון מפורט תב"ע 267 א'**  
אומדן עלויות לפרויקט 12,000,000 ₪

תכנון כביש וניקוז	₪ 309,000
תאורה	₪ 135,000
תיאום מערכות	₪ 240,000
ניהול ופיקוח	<b>₪ 480,000</b>
סה"כ	₪ 1,164,000

**מקורות מימון:** קרן פיתוח

**אינה קיסילנקו:** מדובר במתחם שמדרום לגני שרונים עבור ביצוע תכנון כבישים ניקוז תאורה ותיאום מערכות.

**עמוס עזאני:** לאחר הדיון שנערך אבקש לאשר את התב"ר

בעד הצעת ראש המועצה ללא הסתייגות 6 – עמוס, יאיר, גוון, דודו, דויד, סער

בעד הצעת מורן מן – 3 – מורן, פרידה, קרן

**הצעת ראש המועצה התקבלה ללא הסתייגות**

**10. אישור מינוייה של הגב' נוסל כדירקטור במעיינות השרון**

**סער קימל:** האם היא מקבלת שכר? האם היא תהיה מוכנה לתרום את השכר שלה לרווחה? למען המושב? אולי יש מישהו מהישוב שיהיה מוכן לעשות זאת בהתנדבות?

**עמוס עזאני:** אינני יודע אם היא מקבלת שכר. מכל מקום דינה כדין כל הדירקטורים האחרים.

**הצעת החלטה:** לאשר את מינויה של הגב' נוסל כדירקטור ב"מעיינות השרון".

**הצבעה פה אחד**

עמוס עזאני  
ראש המועצה

אלי גטר  
מזכיר המועצה