

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מספר 35 (17/20) - 03.12.2020

- הישיבה התקיימה ביום חמישי י"ז כסלו תשפ"א, ה - 03.12.2020, בבית איזיקסון, בבית הספר החקלאי פרדס חנה כרכור.
- משתתפים:** הגר פרי יגור - ראש המועצה, יואב קעטבי, יעקב צדקה, אפריים מעודה, אביעד סיני, אורי פרץ, נתנאל קסטן, דוד כמוס, נחמיה מנצור, נחום גנצרסקי, יוני חכימי, מור כהן עמר, טל דנטס.
- נוכחים:** רו"ח אורלי ירדן - גזברית המועצה, אדר' אריה רפפורט - מהנדס המועצה, עו"ד ג'ובראן ג'ובראן - יועמ"ש המועצה, לינוי כהן ארבל - מנהלת לשכת ראש המועצה.
- נעדרו:** אלדד בר כוכבא, אייל כגן.

הישיבה מצולמת, מוקלטת, ומתומללת בשידור חי באתר המועצה.

סדר היום:

1. אישור הסכם פיתוח – 71 יח"ד בשכונת רמז (תב"ע ש/648) מול משרד הבינוי והשיכון - מצ"ב
2. אישור מכירת נכס בגוש 10074 ח"ח 383, במסגרת הליך של פירוק שותפות - מצ"ב
3. אישור עבודה נוספת – אורלי אבני - מצ"ב
4. תב"רים - דצמבר 2020

מהלך הישיבה:

סעיף 1 על סדר היום: אישור הסכם פיתוח - 71 יח"ד בשכונת רמז (תב"ע ש/648) מול משרד הבינוי והשיכון

ג'ובראן ג'ובראן: ערב טוב, למעשה, מי שלא זוכר, הסכם זה הינו גרסה שנייה להסכם שכבר אושר כאן במועצה, נערכו בו מספר שינויים ולכן הבאנו אותו עוד פעם לאישור המועצה. בהסכם פיתוח זה כמו כל הסכם מול משרד הבינוי והשיכון נוטל על עצמו ביצוע עבודות ציבוריות כגון; תשתיות, ביוב, מים, כבישים.

קובי אלון: לפי הסכם הפיתוח המקורי שהוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון הסכום לפיתוח היה די זניח, ולכן תגובתנו הייתה שנדרשת השקעה נוספת לתשתיות שתומכות בשכונה. ניהלנו מאז מספר פגישות עם אגף התקציבים במשרד השיכון והצלחנו להשיג תוספת של 4.5 מליון ש"ח, (3.5 מש"ח לקו הביוב שנתן מענה לשכונה, ועוד מליון ש"ח לשדרוג רחוב אנקור). מעבר לכך, נפעל לצמצום הכנסת הכלים הכבדים דרך השכונה על מנת למזער את המטרד לתושבים.

יוני חכימי: במידה והיו שינויים בסכומים, זה יהיה על חשבון המועצה? מי יישא בשינוי המחיר, והאם זה כלול בחוזה?
ג'ובראן ג'ובראן: אין שינויים. יש תוכניות שמשרד השיכון צריך לעבוד לפיהן ואם יהיה שינוי זה משרד השיכון יבקש את השינוי לתוספות.

אריה רפפורט: הסכום של הפיתוח שנקבע בהסכם מבוסס אחרי תכנון מפורט של כל התשתיות פיתוח של השכונה, מכסה לא רק את הכבישים והתשתיות אלא גם גן ציבורי בשצ"פ ולוקח בחשבון את הניהול ושינוי בלתי צפוי מראש. קשה לי להאמין אך, ככל שהעבודות יחרגו מזה משרד השיכון אמור לבצע את כל העבודה. הפיתוח אמנם תחום בסכום אבל ההסכם שמוצע הוא על קבלת הפיתוח.

טל דנטס: האם נבדקו העצים באיזור?

הגר פרי יגור: אבהיר כי כל תב"ע וכל בקשה להיתר מלווה בנספח עצים כחוק. אנצל הזדמנות זו על מנת לעדכן כי, חברת סונול הגישה תביעה נגדי ונגד המועצה בשל המאבק למניעת כריתת שדרת הברושים במגד (דרך פיק"א).

אריה רפפורט: אציין כי החורשה הנמצאת בתחום המתחם הזה הינה חלק מהשצ"פ, והופכת לנכס מהשכונה.

הצבעה

בעד - 12 (הגר פרי יגור, יואב קעטבי, יעקב צדקה, אפריים מעודה, אביעד סיני, אורי פרץ, נתנאל קסטן, נחמיה מנצור, דוד כמוס, נחום גנצרסקי, יוני חכימי, מור כהן עמר)

נמנע – טל דנטס.

מליאת המועצה מאשרת את הסכם הפיתוח ל - 71 יח"ד בשכונת רמז (תב"ע ש/648), מול משרד הבינוי והשיכון.

סעיף 2 על סדר היום: אישור מכירת נכס בגוש 10074 ח"ח 383, במסגרת הליך פירוק שותפות

גיוראן ג'ובראן: זהו סעיף שאני ביקשתי להכניס לאישור מליאת המועצה, מדובר במושע בחלק של 71/200 מבעלות של מגרש מקרקעין, ויתרת השטח בשותפות עם חברה בשם ע.ע. יסודות. שטח החלקה הכולל הינו 1,001 מ"ר ומתוכו 383 מ"ר בידי המועצה. החברה הגישה תביעה לפירוק השותפות במסגרת חוק המקרקעין ומעוניינת לרכוש את חלקה של המועצה.

הליך פירוק שותפות יכול להתבצע במספר אפשרויות: אפשרות ראשונה; מכירת כלל השטח לצד שלישי

אפשרות שנייה; חלוקה בעין, קרי יצירת חלקה נפרדת בבעלות המועצה. אפשרות זו איננה אפשרית מבחינה תכנונית, אך גם אם כן המגרעה של חלופה זו היא שיהיה למועצה הפסד מאי ניצול שטח, מכיוון שלמעשה שטח מינימלי ליחידת מגורים הינו 250 מ"ר, וחלקה של המועצה יעמוד על 355 מ"ר, כך שיוצא ששטח של כ - 100 מ"ר ירד לטמיון במובן מספר יח"ד, ועל החלקה ניתן יהיה להקים רק יחידה אחת. התקבול בגין מכירת מגרש זה יהיה בהתאם. חלקו של היזם יקנה לו הקמת 2.56 יחידות ולמעשה יוכל להקים 3 יחידות. אפשרות שלישית; מכירת החלק לשותפים, למעשה אפשרות זו הינה הליך פירוק שיתוף פשוט וקל, החסרון הינו שחלקה של המועצה במושע, ושווי החלק "ייפגע" מעובדה זו.

לכן הצעתי פתרון כדלקמן: מכירת חלקה של המועצה במסגרת ההליך לחברה ע.ע. יסודות השותפים למגרש, שבבעלותם החלק היותר גדול של המגרש, לפי שווי שוק מתוך כל החלקה וללא הפחתה בגין מושע. כך נמקם את ההכנסה בגין מגרש זה.

גיל סגל, שמאי הוועדה, ערך שמאות מקרקעין, וחוות דעתו מצורפת לפניכם, לפיה, שווי חלק זה הינו 1,066 מליון ש"ח.

לאחר התייעצות שקיימתי ביחד עם מהנדס המועצה, אריה רפפורט, ועם שמאי הוועדה, גיל סגל, הגענו למסקנה שהמסלול העדיף שממקסם את ההכנסה למועצה הינו הליך פירוק השותפות ומכירת החלק של המועצה לחברת ע.ע. יסודות.

יוני חכימי: אני תולק חד משמעית. רק ה 250 מ"ר של יחידת הדיור שמתוך החלק של המועצה במגרש, אם נמכור אותה בנפרד נרוויח יותר בשוק החופשי. מציע הצעה נגדית לצאת למכרז.

נחום גנצרסקי: זה בניגוד לחוות הדעת של שמאי מקצועי.

גיוראן ג'ובראן: גיל סגל הגיש שומה שהיא מתן ביטוי של ערך מקסימלי ל - 383 מ"ר האלו. עם שווי איני מתווכח.

הגר פרי יגור: יש שמאי מקרקעין לוועדה, יש יועץ משפטי למועצה ולוועדה, ויש מהנדס וועדה. אנחנו נסמכים על דעת אנשי המקצוע.

נחום גנצרסקי: המועצה, או כל גוף ציבורי אחר, במכירת קרקעות נסמכים על שמאות מקרקעין. זו הדרך שצריך ללכת בה.

הגר פרי יגור: מעלה להצבעה את אישור מכירת הנכס בהליך של פירוק שותפות

הצבעה

בעד - 10 (הגר פרי יגור, יואב קעטבי, יעקב צדקה, אפריים מעודה, אביעד סיני, אורי פרץ, נתנאל קסטן, דוד כמוס, נחמיה מנצור, נחום גנצרסקי)

נגד - 3 (טל דנטס, יוני חכימי, מור כהן עמר)

מליאת המועצה מאשרת את מכירת נכס בגוש 10074 ח"ח 383, כפי שהוצע.

סעיף 3 על סדר היום: אישור עבודה נוספת - אורלי אבני

קובי אלון: אורלי היא מנהלת הספריות שלנו, מנהלת מוערכת במועצה. משרד התרבות והספורט שמנהל בעצם את מערך הספריות בממשלה, פנה אל אורלי אבני בבקשה לפקח מטעם המשרד על ספריות, כמובן לא בתחום השיפוט שלנו. אנחנו כמובן ממליצים, ומבקשים לאשר את העבודה הנוספת.

הגר פרי יגור: מוסיפה כי מדובר בסה"כ בכ - 4 שעות שבועיות שלא יפריעו לעבודתה במועצה.

הצבעה

בעד - פה אחד (13)

מליאת המועצה מאשרת עבודה נוספת לאורלי אבני.

סעיף 4 על סדר היום: תב"רים - דצמבר 2020

אורלי ירדן: מציגה את התב"רים לחודש דצמבר 2020.



הצבעה

בעד - פה אחד

- מליאת המועצה מאשרת את התב"רים לדצמבר 2020:
- 2116 - מרחבי למידה - בביהס שדות (חדש)
 - 2117 - מרחבי למידה - בביהס חקלאי (חדש)
 - 2118 - מרחב למידה - בביהס שבילים (חדש)
 - 2119 - מרחב למידה - בביהס אלונים (חדש)
 - 2120 - מרחב למידה - בביהס מעיינות (חדש)
 - 2049 - סלילת רחוב התנאים (הגדלה)
 - 957 - ביצוע שביל אופניים לתחנת רכבת (הגדלה)
 - 2096 - פעולות בטיחות בדרכים 2020 (הגדלה)
 - 739 - התייעלות אנרגטית בשיתוף חברת חשמל (הגדלה)
 - 2052 - עיר חכמה - רכישת מצלמות ומוקד רואה (הגדלה)
 - 2122 - רכישת רכב לועדה החקלאית (חדש)

- ישיבה נסגרה: 18:28
- רשמה: לינוי כהן ארבל.

הגר פרי יגור
ראש המועצה