

פרוטוקול ישיבת מועצה שמן המניין מס' 53/16

מיום 31 למאי 2022

נוכחים: אבי הררי – ראש המועצה

לימור גיל שני – סגנית ראש המועצה

מיגל אבינועם – חברה

שיר אידלסון – חברה

יוכי פרי – חברה

יוסי אלבז – חבר

הילה קולט – חברה

זוהר אברמוב – חבר

זיו קמיני – סגנית ראש המועצה

נעדרו: דרור ריבובסקי – סגן ראש המועצה

משומר לוי – חבר המועצה

משתתפים: אלי גטר – מנכ"ל המועצה

עו"ד קרן קדמי – יועמ"ש

שירה שאול – מבקרת המועצה

אדר' עמוס ברנדס – מתכנן תכנית המתאר לאבן יהודה

על סדר היום:

1. אישור דרור ריבובסקי כסגן ממלא מקום ראש המועצה לפי סעיף 14 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975

2. אישור תב"רים:

- א. תב"ר מס' 1578 – פרוגרמה לשטחי ציבור
- ב. עדכון תב"ר מס' 1492 – תכנון וביצוע תוספת בבתי-הספר היסודיים (בכר, בית אבי וראשונים)
3. אישור פרוטוקול ועדת שמות מיום 20.3.22 (רצ"ב)
4. אישור פרוטוקול ועדת ביקורת מיום 11.5.22 (רצ"ב)
5. אישור פרוטוקול הועדה למיגור אלימות מיום 18.5.22 (רצ"ב)
6. אישור פרוטוקול הועדה למיגור סמים ואלכוהול מיום 18.5.22 (רצ"ב)

סדר היום:

אלי גטר: בפתח הישיבה נבקש להוסיף סעיף לסדר היום. מבקש מראש המועצה להציג את הבקשה להוספת סעיף לסדר היום:

אבי הררי: כפי שאתם בוודאי זוכרים בישיבת המועצה מיום 28.4.22 אישרתם תב"רים לתכנון של מתחם 5 ומתחם 9. בימים האחרונים למדנו מהתקשורת שוועדת שרים החליטה להכריז על "מתחם 5", מתחם מרכזי שנמצא בלב הישוב שלנו, כעל "מתחם מועדף לדיור", וזאת בעקבות בקשה שהוגשה ע"י גורמים פרטיים. עדיין לא קיבלנו את ההחלטה הכתובה, כך שיכול להיות שהדיווחים אינם מדוייקים. אנחנו לא יודעים אם ועדת השרים החליטה רק להכריז על מתחם 5 כעל מתחם מועדף לדיור, או שגם החליטה מי יבצע את התכנון של המתחם – היזמים הפרטיים או המועצה. מכיוון שמתחם 5 ממוקם בלב הישוב, וכולל שטחי ציבור נרחבים, וביניהם פארק ציבורי ומבני ציבור, אני חושב שחשוב שאתם כחברי מועצה, וכן הציבור שמאזין לנו, תבינו מה המשמעויות. לכן אני מבקש את רשותכם להעלות על סדר היום סעיף נוסף בעניין זה. הזמנתי גם את האדריכל עמוס ברנדס, כדי שיסביר לכם מבחינה מקצועית על מה מדובר.

זוהר אברמוב: אני מתנגד להוספת הסעיף לסדר היום. אני לא מכיר את החומר.

שיר אידלסון: בישיבה קודמת קיבלנו החלטה בנושא מתחם 5. כל הישוב מדבר על נושא זה ואתה אומר שלא מכיר את החומר.

זוהר אברמוב: למה מביאים את הנושא ברגע האחרון

אבי הררי: יש זמן קצוב להגיש התנגדות למרות שהמועצה טרם קיבלה את החומרים ואת החלטת הוועדה.

זוהר אברמוב: אני מבקש לשאול את היועמ"ש האם ניתן להוסיף סעיף לסדר היום ללא הסכמת כל חברי המועצה

עו"ד קרן קדמי: יש לקבל את הסכמת כל חברי המועצה.

אלי גטר: לא ניתן לקבל החלטה אבל לשמוע את עמוס ללא קבלת החלטה ניתן לדעתי ככל שלא תתקבל החלטה בנושא.

אבי הררי: אני מבקש מאדריכל עמוס ברנדס להציג את הדברים.

להלן עיקרי הדברים כפי שהוצגו ע"י עמוס ברנדס.

1. תכנית המתאר - סטטוס:

- א. 11/2021 הוחלט עקרונית להפקיד אותה.
- ב. נדרש תיקון ביחס לשטח החריגה המותרת מגבולות התמ"מ. 10%.
- ג. מתקיים דיון בפרשנות המשפטית - איך מתייחסים לשטחים שהיו בנויים או מאושרים בזמנו.
- ד. באמצע יולי דיון נוסף בלשכת התכנון המחוזית.
- ה. משפיע ישירות על גבולות המתחמים החדשים בתכנית המתאר ועל האפשרות לקדם אותם בועדה המחוזית או בותמ"ל.
- ו. מתחם 5 ("לב המושבה") דווקא ברובו בתחום השטח המאושר בתמ"מ ולכן נכון לקדם אותו בועדה המחוזית ואת האחרים אולי בותמ"ל (שגובר על תמ"מ), תלוי בפרשנות המשפטית לגבי התמ"מ.

2. תכנית המתאר - מטרת המתחמים החדשים למגורים:

- א. על פי תכנית המתאר אין לאבן יהודה מטרה להגדיל באופן ניכר את גודל האוכלוסיה.
- ב. אבל יש בעייה של מחסור בשטחי ציבור גדולים.
- ג. לכן שלושה מתחמים חדשים למגורים נקבעו בתכנית המתאר כדי לאפשר הפרשה של שטחי ציבור גדולים הנדרשים ליישוב: בתי ספר על יסודיים, פארק מרכזי, מרכז תרבות ועוד.
- ד. אין כאלה כיום ביישוב והמנגנון בתכנית המתאר מאפשר להימנע מהפקעה של כאלה מקרקעות פרטיות בתשלום.
- ה. המנגנון מעניק, במסגרת מתחמים של איחוד וחלוקה, זכויות בניה למגורים לבעלי קרקע, שיפצו על הפרשה לשטחי ציבור.
- ו. לכן לכל אחד מהמתחמים נקבע היקף הפרשה של שטחים כללי ישובים נדרשים על פי הפרוגרמה של הגידול העתידי של התכנית עד קיבולת של כ- 47,000 תושבים.

3. מתחם 5 בתכנית המתאר:

- א. המתחם המרכזי והחשוב ביותר בלב המושבה. כ- 380 דונם. גבולות השטח כאמור יתכן וישתנו.
- ב. תכנית המתאר הגדירה בו הפרשות לצורכי ציבור כלל ישוביים: 21 דונם לבית ספר על יסודי, 20 דונם לפארק עירוני מרכזי מול בית העיריה העתידי, 15 דונם למרכז תרבות ישובי ושימושים ציבורים נוספים ושטח נוסף לבית ספר יסודי לטובת המתחם הותיק/רזרבה. זאת בנוסף למילוי כל הצרכים של המתחם עצמו (בתי ספר יסודיים, גנים, מעונות וכו').
- ג. 1,476 יח"ד בצפיפות 9 יח"ד לדונם. המינימום המותר על פי תכניות ארציות.
- ד. בניה מדורגת בגובה מ- 3 קומות צמוד לקיים ועד 9 קומות בקצה המערבי ביותר של הישוב.
- ה. שמירה על אופי המושבה.

4. מתחם 5 - תכנית לב המושבה:

- א. בעלי קרקע במתחם התארגנו והציגו טיוטת תכנית בשנת 2018.
- ב. ב- 2019 התקיימו 2 דיונים בתכנית בלשכת התכנון המחוזית והיא גם הוגשה לותמ"ל.
- ג. התכנית כללה מגדלים נפרדים של הרבה מאד קומות והייתה לחלוטין לא תואמת את תכנית המתאר ואת רוח המושבה.
- ד. הוגשה גם לותמ"ל והצוות המייעץ דחה אותה.
- ה. באמצע 2021 הוגשה תכנית חדשה ישירות לותמ"ל.
- ו. אני לא מכיר אותה. המועצה קיבלה מצגת מהותמ"ל (לא מהיזמים) בספטמבר 2021.
- ז. אנחנו לא יודעים אם התכנית שהוחלט להכריז עליה כתכנית מועדפת למגורים היא מה שרואים במצגת.
- ח. לא קיבלנו את החומר שנדון והוגש להכרזה.
- ט. המועצה התנגדה להכרזה ובכל זאת הצוות המייעץ לותמ"ל, בניגוד לפעם הקודמת, המליץ להכריז על המתחם כמתחם מועדף למגורים וועדת השרים אישרה זאת בשבוע שעבר.
- י. אם לא תשתנה ההחלטה, למעשה תקודם התכנית על ידי היזמים בותמ"ל.
- יא. מטרת היזמים, באופן ליגיטימי לחלוטין, למכסם את זכויות הבניה והרווח שלהם.
- יב. מטרת הותמ"ל לאשר כמה שיותר יחידות דיור ובמיוחד באזורי ביקוש.
- יג. יכולת ההשפעה של המועצה בותמ"ל קטנה יחסית, במיוחד אם היא לא יזמת התכנית.
- יד. כבר כיום, במצגת שקיבלנו בזמנו 1728 יח"ד, שזה 17% (252) יח"ד יותר מהכתוב בתכנית המתאר.
- טו. תמ"א/4/35 שאושרה בשבוע שעבר קבעה רף מינימום חדש של 10 יח"ד לדונם במקום 9. כלומר עוד 10% דירות.
- טז. סביר מאוד להניח שבתהליך התכנון והאישור בותמ"ל ידרשו להגדיל עוד את הצפיפות וכמות יח"ד.
- יז. המשמעויות התיכנוניות - אם המועצה לא תהיה מעורבת לעומק:
 1. שינוי מהותי באופי הישוב - צפיפות וגובה.
 2. שינוי מהותי בכמות יח"ד.
 3. גם אם יפרישו בתכנית את שטחי הציבור שנקבעו במתאר ברמה כלל ישובית, אז הפרוגרמה של תכנית המתאר שוב לא תספיק בגלל תוספת יח"ד ושוב יהיו חסרים מגרשים גדולים לשטחי ציבור. דורש ראייה מערכתית כלל ישובית.

4. המתחם חייב מערכת דרכים שתחבר אותו למערכת הסובבת. קיים במתאר ולא קיים בתמ"ל. כלומר, כל התנועה החדשה תעמיס על מערכת התנועה הקיימת בתוך הישוב והיציאות ממנו, אם חיבורים אלה לא יכללו.
5. היעדר תשתיות כלל ישוביות שיתנו מענה. אי אפשר לפתור מתחם בתוך עצמו בלבד.
6. גריעה של חלק מהשטח המותר מעבר לתמ"מ בתכנית זו, שמשמעותה שמתחמים אחרים, לפחות בחלקם, יכול להיות שלא ניתן יהיה לאשר בתכנית המתאר ויהיה ניתן לקדם רק בותמ"ל, בניגוד לתכנית המתאר שתאושר ולא בטוח שהותמ"ל יסכים.
7. המועצה הציעה לקדם ביוזמתה ובהובלתה מתחם זה בותמ"ל, יחד עם מתחם 9 דרומי לתעסוקה. אותו אי אפשר לקדם כנראה לבד בותמ"ל (רובו תעסוקה) ולמועצה תהיה בעייה קשה אם יאשרו רק את המגורים במתחם 5, בלי לאשר במקביל תעסוקה, כי המועצה צריכה מקורות הכנסה מארנונה עסקית כדי לתת שירותים ברמה גבוהה. מגורים הם נטל על המועצה.
8. לסיכום: צריך התאמה לתכנית המתאר, שעוד לא ברור מה יהיו גבולות המתחמים והכמויות בה.
9. למעשה תכנית מפורטת תעמיד עובדות לתכנית המתאר ובמיוחד במקום החשוב ביותר למועצה, במרכז הישוב, בלי שלמועצה תהיה שליטה על התכנון.

אבי הררי: אחרי שעמוס הציג את הדברים, אני חושב שברור שהישוב שלנו נמצא במאבק על אופיו, על הנראות שלו, על שטחי הציבור שאמורים לשרת את כלל הציבור באבן-יהודה. ההחלטה להכריז על המתחם בעל מתחם מועדף לדיור היא בעייתית, אבל בעייתית הרבה יותר לתת ליזמים פרטיים לבצע את התכנון הזה. תכנון של מתחם כזה, שכולל שטחי ציבור, ממוקם במרכז הישוב ועתיד להשפיע עליו רבות, חייב להתבצע על ידי המועצה.

לימור גיל שני: אני פונה לזוהר, האם לאור הדברים שנאמרו אתה מתנגד להעלות להצבעה קבלת החלטה שעל המועצה לעשות כל שביכולתה כדי להילחם בכל הדרכים. זוהר אתה חבר מועצה אחראי.

זוהר אברמוב: אני מתנגד לקבלת החלטה.

שיר אידלסון: הסקירה שקיבלנו מעמוס ברנדס ברורה. צריך להילחם בתכנית.

מיגל אבינועם: זה סרט אימה. צריך לפעול בכל הדרכים.

יוסי אלבז: צריך לטפל מיידית בהחלטת הותמ"ל. התכנית שהוגשה יכולה למוטט את הישוב. צריכים לעצור את התכנית בכל דרך.

מיגל עזבה את הישיבה.

סדר היום:

1. אישור דרור ריבובסקי כסגן ממלא מקום ראש המועצה לפי סעיף 14 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975

אבי הררי: אני מבקש לאשר את סגן ראש המועצה דרור ריבובסקי בסגן ממלא מקום ראש המועצה.

הצבעה פה אחד

2. אישור תב"רים:

א. תב"ר מס' 1578 – פרוגרמה לשטחי ציבור

תקבולים:

היטל השבחה	₪ 200,000
סה"כ	₪ 200,000

תשלומים:

תכנון ופיקוח	₪ 200,000
סה"כ	₪ 200,000

אבי הררי: לאחר שביצענו סקר נכסים מבוקש לאשר פרוגרמה לשטחי ציבור

הצבעה פה אחד

ב. עדכון תב"ר מס' 1492 – תכנון וביצוע תוספת בבתי-הספר היסודיים (בכר, בית אבי וראשונים)

<u>תקבולים:</u>	<u>תקציב מאושר</u>	<u>תקציב מעודכן</u>	<u>הפרש</u>
משרד החינוך	₪ 5,489,000	₪ 13,889,239	₪ 8,400,239 -
קרנות הרשות	₪ 6,233,000	₪ 10,102,761	₪ 3,869,761
מים	₪ 2,278,000	₪ 2,278,000	-----
סה"כ	₪ 14,000,000	₪ 26,270,000	₪ 12,270,000

תשלומים:

עב' קבלניות	₪ 11,234,000	₪ 23,157,600	₪ 11,923,600
רכישת ציוד יסודי	₪ 366,000	₪ 712,400	₪ 346,400
הוצ' תכנון ופיקוח	₪ 2,400,000	₪ 2,400,000	-----
סה"כ	₪ 14,000,000	₪ 26,270,000	₪ 12,270,000

אבי הררי: מדובר בעדכון תב"ר לתכנון וביצוע תוספת כיתות בבתי הספר בית-אבי וראשונים.

הצבעה פה אחד

3. **אישור פרוטוקול ועדת שמות מיום 20.3.22 (רצ"ב)**

אבי הררי: פרוטוקול הוועדה הועבר לעיונכם. מבוקש לאשר את הפרוטוקול.

לימור גיל שני: אני מבקשת לזמן אותי לוועדת השמות בישיבה הקרובה.

אבי הררי: מנכ"ל המועצה ידאג לזמן את סגנית ראש המועצה לישיבת הוועדה הקרובה.

הצבעה פה אחד

4. **אישור פרוטוקול ועדת ביקורת מיום 11.5.22 (רצ"ב)**

זוהר אברמוב: מבקרת המועצה היא גם ממונה על תלונות הציבור. נדרש כי כל התלונות של התושבים יעברו דרך מוקד המועצה כך שניתן יהיה לבדוק ולבחון את כל התלונות.

אבי הררי: בימי שישי "בשולחנו" אני מציין בכל שבוע כי תלונות הציבור צריכות להיות דרך מוקד המועצה.

זוהר אברמוב: בדו"ח המבקרת נבדק מערך פינוי האשפה, מנכ"ל המועצה התבקש להשתתף בישיבת הוועדה והשיב לשאלות חברי הוועדה וכן סקר את התהליכים שבוצעו.

שירה שאול: תוך חודשיים יובא הדו"ח לדין ולאישור בישיבת המועצה.

5. **אישור פרוטוקול הועדה למיגור אלימות מיום 18.5.22 (רצ"ב)**

אבי הררי: מבוקש לאשר את פרוטוקול הוועדה.

הצבעה פה אחד

6. **אישור פרוטוקול הועדה למיגור סמים ואלכוהול מיום 18.5.22 (רצ"ב)**

אבי הררי: מבוקש לאשר את פרוטוקול הוועדה.

הצבעה פה אחד

זיו קמיני: בישיבת המועצה מיום 30 לאפריל 2022 האשים חבר המועצה זוהר אברמוב אותי וחברי מועצה נוספים בניגוד עניינים, דבר שלא היה ולא נברא. אני מבקשת התנצלות מזוהר.

זוהר אברמוב: אני מתנצל שהדברים לא נבדקו על ידי. אני אכתוב מכתב התנצלות.

אבי הררי
ראש המועצה

אלי גטר
מנכ"ל המועצה