



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

פרוטוקול מס' 7/2017

מישיבת מליאה שלא מן המניין שהתקיימה ביום ראשון כה' באייר התשע"ז ה- 21/5/2017
בשעה 18:00 בעירייה

נוכחים:

מר יעקב אדרי – ראש העירייה
מר יוסי כדורי – סגן ראש העירייה
מר יצחק תורג'מן – חבר עירייה
מר אברהם כהן – חבר עירייה (לא משתתף בהצבעה)
מר שמחה יוסיפוב – חבר עירייה
מר אלי אנקונינה – חבר עירייה
מר אלכסנדר זרצקי – חבר עירייה
מר רחמים (רמי) ראובן – חבר עירייה
מר איליזירוב אבניל – חבר עירייה

חסרים:

מר ארקדי גדילוב – סגן ראש העירייה
מר גולן מסיקה – חברת עירייה
מר יוסי פייאסרוב – חבר עירייה
גב' ילנה זסלבסקי – חברת עירייה

מוזמנים:

מר יעקב כהן – גזבר
עו"ד אריאל ארונוביץ – יועץ משפטי
אינג' יהושע אבישר – מהנדס העירייה
אינג' אורן אליתים – מהנדס יועץ לעירייה

סדר יום:

- (1). אישור הסכם לביצוע עבודות פיתוח – שכונת אור ים.
- (2). אישור תבר"ם.

יעקב אדרי – ברצוני להודיע שבסוף החודש אצא לחופשה פרטית של שבועיים, אחזור מהחופשה למספר ימי עבודה ולאחר מכן בסוף יוני אצא לחופשה נוספת.

כ"כ במחצית יולי אצא לחופשה פרטית נוספת.

ברצוני להיכנס לנושא הראשון שזה אישור ההסכם.

לאחר שנתיים של ישיבות נחתם לפני 4 חודשים הסכם טרום חובה שהובא ואושר במליאה.

לאחר אישור ההסכם נמשך המו"מ בהתאם לחוק, הוקמה ועדה שניהלה את המו"מ, לצוות צורפו עו"ד ושמאי.

ברצוני להודות לצוות שעמל יום יום על הנושא הזה, יחד איתי פעל ארקדי גדילוב סגן ראש העיר שתרים רבות לקידום ההסכם ועל כך תודתי.

עו"ד אריאל, יעקב הגזבר, יהושע המהנדס ואורן שהצטרף אליהם.

הסכום המינימלי שתקבל העירייה הינו 117 מיליון ₪.

אמורים לקבל גם החזרים מהועדה, נקבל גם מהסכם שב"ס וכן ממניהל מקרקעי ישראל.

ההסכם הוא יותר טוב ממה שחשבנו בתחילה.
הבשורה היא שיהיו 165 דירות לזוגות צעירים, בסוף החשבון יהיו מעל 250 יחידות דיור לזוגות צעירים.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

ברצוני לדאוג לזוגות צעירים תושבי העיר.

ישנם 76 זוגות עם זכאות במחיר למשתכן.

ברצוני להודות לארקדי ויוסי כדורי על עמידתם ותרומתם לגבי הדאגה לזוגות הצעירים.

נתנו פתרון בגדול ולא בקטן.

בתוכנית המזרחית יהיו גם מאות דירות במסגרת מחיר למשתכן.

לדעתי יש בזה מענה הולם לזוגות הצעירים.

אורן אליתים – שלום רב לכל המשתתפים,

ההסכם המפורט המוצג היום הוא המשך ישיר למוזכר העקרונות אותו אישרתם בסוף שנת 2016 אשר נחתם ב- 15/12/2016.

ההסכם כיום מפורט ומגן על האינטרסים של העירייה בצורה טובה יותר.

להלן סקירה מספרית על הפרוייקט:

אומדן גביה של אגרות והיטלים לרבות היטל שצ"פ שאושר ע"י חברת הבקרה של משרד הפנים (חברת גיגה) עומד על כ- 270 מלש"ח בשונה מהמס' שהוצג בוועדה המקצועית שכלל חיוב גם מגרשי רמ"י.

בהסכם הסופי סוכם כי הגביה על מגרשי רמ"י לא תכלול במקורות העירייה ומנגד, העירייה תחזיר לחברה את הסכומים שתגבה מרמ"י ועל כן פוטנציאל הגביה ירד מכ- 283 מלש"ח לכ- 270 מלש"ח.

סך עבודות הביצוע לרבות תקורות העירייה והחברה מסתכמות בכ- 500 מלש"ח.

העירייה לא תידרש להוסיף סכום העולה על מקורותיה, קרי פוטנציאל גביה ע"ס כ- 270 מלש"ח ו- 45% (היטל השבחה העומד על כ- 226 מלש"ח) העומד על כ- 117 מלש"ח סה"כ כ- 287 מלש"ח.

יתכן ועלויות הפיתוח יגדלו עקב מרכיב בלתי צפוי, יש להבהיר כי אנו נמצאים כעת בשלב סוף תכנון ראשוני ותחילת תכנון מתקדם, כמו כן סביר כי החברה תקבל הנחות קבלניות על מרכיב עבודות הביצוע בשיעור 15%-30%.

בכל מקרה העירייה לא תידרש להגדיל את מקורותיה, החברה תישא בכל העלויות הנוספות.

צריך לקחת בחשבון כי פיתוח השכונה צפוי לארוך כ- 7 – 10 שנים הכולל התייקרויות, אחזקה שוטפת במהלך הביצוע ועוד.

החוזה כולל נספחים טכניים וכלכליים המגדירים את מועדי התשלום, מועדי השיווק, אופן הקיזוז ומתן אישורים לטאבו, לוי"ז לתכנון וביצוע מבנה חינוך וציבור אשר כידוע הינם באחריות העירייה.

יעקב אדרי – צריך גם להזכיר את נושא הפיתוח של המגרשים כולל הפיתוח של כל מגרשי החנייה שיעמיס על הפיתוח עוד 22 מיליוני ₪ והחפ"ק הסכימו לכך.

יוסי כדורי – ברצוני לדעת על בניית מוסדות החינוך האם אין בהסכם אפשרות שבמידה ולא נוכל להקים את המוסדות שהם יקימו אותם?

יעקב אדרי – דנו בזאת לפני כן ותקבל תשובה.

אינג' יהושע אבישר – אתן סקירה לגבי מערכות הניקוז והביוב, פיתוח שצפ"ים ועוד הכל נלקח בחשבון על רמה גבוה, כולל שבילי אופניים, נגישות לנכים וספסלים.

כל הדברים נדונו לעומק בכדי שכל המגרשים יפותחו ברמה הכי גבוה, מה שחשוב בפרוייקט זה ההשקעה המסתכמת בכ- 402 מיליוני ₪.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

יוסי כדורי – יש לויז' להסכם זה?

יעקב אדרי – עו"ד אריאל והגזבר יתייחסו לזה.

אינג' יהושע אבישר – צריכה להיות התאמה בין הקמת השכונות והקמת מבני חינוך וציבור.

עו"ד אריאל ארנובניץ – בהסכם שמובא לאישורכם נצמדנו לעקרונות שאושרו על ידכם במזכר העקרונות ואפילו שיפרנו כמה מהעקרונות לטובת העירייה, כמו כן ישמנו לקחים שהפקנו מהסכם הפיתוח הראשון שכרתנו עם חברת נווה אור.

להסכם מעלות רבות שעל חלקן שמעתם זה עתה מהמהנדסים וברשותכם ברצוני לציין עוד שתי מעלות חשובות ביותר שוודאי יעניינו את הגזבר.

אחת, כל סכום שהעירייה תגייס לטובת התשתיות ברובע יותר בידי העירייה דהיינו יקוזז מהיטל ההשבחה שהעירייה משקיעה בתשתיות (עד 45%).

שנית, כל תוספת בנייה של יחידות דיור הן בהקלה (שב"ס) ובין בתוספת ע"פ תוכנית תניב לקופת העירייה את מלוא אגרות והיטלי ההשבחה בעדן מבלי שהעירייה צריכה להחזיר לחברה לפיתוח קיסריה ולו שקל אחד.

לסיכום אוכל לומר כי מדובר בהסכם טוב לעירייה שמהווה אבן דרך היסטורית לפיתוח שלה ואני מקווה שגם אתם תראו בו ככזה ותיטלו חלק מכריע בו באישורו.

ביחס לשאלתו של סגן ראש העירייה מר יוסי כדורי, חשוב שתדעו שסעיף 198 א' רבתי לפקודת העיריות מאפשר פטור ממכרז רק לעבודות תשתית ולא לבניית מוסדות ציבור ולכן לא נוכל למסור לחברה לפיתוח קיסריה את ביצוע המבנים הללו ללא מכרז.

אגב גם בדין הוקדם לפני חקיקת הסעיף וכשהסכמי פיתוח שכאלו היו טעונים אישור משרד הפנים המצב לא היה שונה.

יעקב כהן – האם יש מה להוסיף אחרי כל הדברים שנאמרו על ידי חברי?

אני חושב רק על המהנדס ועל העומס שהוא יצטרך להתמודד מולו בהמשך.

יעקב אדרי – לדעתי נצטרך להקים מינהלת, הם יעמידו לרשותנו משרדים שישמשו אותנו.

יהיה מתחם שלם של המנהלת ואני שומע שכל המתחם ישאר לעירייה.

אברהם כהן – יש לי בקשה לגבי המפרטים של ספסלים ותאורה גם לגבי השכונות הישנות.

יצחק תורג'מן – לגבי היטל סלילה ששמענו עליו כעת האם זה יחול על הבתים של הישוב הותיק?

היושע, כמה בתי כנסת ומקוואות אמורים להיות?

יהושע אבישר – תיכננו את כל המוסדות והמיבנים שצריכים להיות בשכונה וזה מופיע בפרוגרמה.

יעקב אדרי – אמורים להיות 3 בתי כנסת ו-3 מקוואות.

יצחק תורג'מן – הייתי רוצה שישקלו בניית תיכון חרדי.

שמחה יוסיפוב – אני חושב שצדקתי בזמנו לגבי האומדן של 260 מיליוני ₪, לדעתי העירייה מוותרת על כ-140 מיליון ₪ וגם על אגרות והיטלים.

יעקב אדרי – שמחה, מה הכוונה לאגרות והיטלים? האם אתה מכיר את החוק?



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

עו"ד אריאל ארנובין – אנחנו לא מוותרים על אגרות והיטלים אלה מקזזים הוצאות, החפ"ק הם קבלן שלנו.

שמחה יוסיפוב – אני חושב שאסור לנו לוותר על היטלי השבחה, היה אפשרי גם להשאיר 143 מיליון ₪ לישוב הותיק.

יעקב אדרי – השארתי גם כסף לקדנציה הבאה, ברצוני לציין לפרוטוקול ששמחה התחיל בזה.

שמחה יוסיפוב – אני אומר פשוט כי ממש כואב לי, הם נותנים לנו סכומים קטנים כאילו שהם עושים לנו טובה.

הם פשוט רוצים לבנות ולהרוויח ומהר.

יעקב אדרי – הקבלנים האחרים שבונים פה לא רוצים להרוויח?

שמחה יוסיפוב – לדעתי אסור לוותר על היטלי השבחה, כל הכספים שיתקבלו שיכנסו לקופה ממנה יבוצעו כל העבודות.

יוסי כדורי – יום זה הוא יום חג, הולכים לחתום על הסכם שהוא היסטורי ולדעתי היינו צריכים להרים כוסית יין.

ברצוני להודות ליועץ המשפטי, לגזבר, למהנדס יהושע אבישר ולאינג' אורן אליתים שמלווה אותנו.

זכינו בהסכם מכובד כולל 266 דירות לזוגות צעירים, בעזרת השם נעשה ונצלית.

רחמים (רמי) ראובן – קודם כל יש פה כמה בשורות טובות בהסכם זה.

(1). הכפלת העיר.

(2). רמה גבוהה של מתכננים שחשבו על הפרט הכי קטן.

(3). אנחנו נקבל כסף שיכנס לטובת השכונות הותיקות, כך שכל תושב יתבשר שאין לו במה להתבייש היכן שהוא גר.

(4). הקצאת דירות בסטנדרט מחיר למשתכן לתושבי העיר בלבד.

ברצוני להודות לכל הצוות הבכיר שליווה את ההסכם, כ"כ ברצוני להודות לראש העירייה על עמידתו להשגת הסכם הטוב ביותר למען התושבים.

לסיום מודה על כל המהלכים ונוודה שהדברים יתבצעו בהתאם לסיכומים ואת זה אני מבקש מיהושע אבישר ואורן אליתים.

יעקב אדרי – באחת הישיבות של המליאה אביא לכם מצגת לגבי טיב הביצוע שיהיה בשכונה.

לפני חודש ביקר כאן שר האוצר וכל אנשי צוותו רוצים לקחת את כל השכונה בכדי לבנות לזוגות צעירים במחיר למשתכן.

הודעתי להם שלא נתפשר על זה ואנחנו נבנה את השכונה הזאת ע"פ התב"ע.

הם הודיעו לי שהם מוכנים לעשות איתנו הסכם גג שבו נקבל עוד כספים במידה ונסכים, הצעתי להם את השכונה המזרחית שתתוכנן במחיר למשתכן.

היו הרבה שינויים והרבה ויכוח עד שהגענו לזה, כל הכספים שיתקבלו יושקעו בישוב הותיק.

המינהל גם יכניס לנו כספים.

תכנית שב"ס גם תכניס כספים.

משרדי הממשלה השונים שיעבירו כספים הם יכנסו לקופת העירייה.

יתכן שנקבל עד 200 מיליון ₪, לדעתי עשינו את ההסכם הטוב ביותר.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

אלי אנקונינה – לדעתי ההסכם הוא הסכם טוב על פניו, הצוות המקצועי עשה עבודה טובה.

הדבר שמשך את תשומת ליבי זה מה שיוסי כדורי העלה בעניין מבנה הציבור. כ"כ מה לגבי הריביות שנצטרך לשלם עבור הכספים.

יעקב אדרי – סוכס שלגבי 14 מיליון ₪ שקיבלנו אנחנו פטורים מתשלום ריבית, אנחנו ניקח מהקופה כספים בהתאם לצרכים שלנו מבלי לשלם ריבית.

עו"ד אריאל ארונוביץ – זו בדיוק דוגמא לאחד השיפורים שהכנסנו בהסכם לעומת מזכר העקרונות בעוד במזכר החברה לפיתוח קיסריה היא שהכתיבה את קצב תשלום המקדמה ע"ח היטלי ההשבחה ללא קורלציה לקצב מימוש הזכויות על ידה באופן שבו יכלה למעשה לחייב אותנו בריבית בהתאם לרצונה, הרי שבהסכם שלנו זאת וקבענו שהעירייה היא זו שתכתיב את קצב תשלום המקדמה בהתאם לקצב שהיא מעוניינת בו ובקורלציה למימוש הזכויות על ידי החברה כדי להימנע מתשלום ריבית ניקח כסף רק בהתאם לצרכים.

יעקב אדרי - לסיום ברצוני להביא את אישור ההסכם להצבעה כולל אישור רשימת התבריי"ם כמפורט: כ"כ ברצוני לציין את תמיכתם בהסכם ובתבריי"ם של סגן ראש העירייה מר ארקדי גדילוב וחבר העירייה מר גולן מסיקה

שם תב"ר	סכום באלפי ₪	הערות
תשלום ראשון (בוצעה חלוקה)	14,000	
שיפוץ בתים משותפים לרבות תכנון ופיקוח	15,000	
פיתוח תשתיות (כבישים, חניות, מדרכות ותמרור, צביעה, מעקות, תאורה, תשתיות תת קרקעיות, וכל הנלווה)	15,000	
תכנון מוסדות חינוך, קהילה, עירוניים, תכניות מגירה, שירותי ייעוץ ומדידות.	10,000	
מוסדות חינוך וציבור לרבות מתקני ספורט ונופש – הקמה והתאמות לרבות שיפוצים והצטיידות	22,000	
שיפוץ מרכזים מסחריים בשטח ציבורי	4,000	
פיתוח שצפים, כיכרות, מצלמות, מוטמנים, גידור מתחמים, מתקני משחק, ריהוט והצללה	10,000	
שיקום אזור תעשייה – כבישים ומדרכות, כיכרות, שילוט, גינון ויתר תכסית, תשתיות תת קרקעיות	6,000	
החלפת מערכות חשמל בישוב, עמודים, מרכזיות, פנסים.	3,000	
מימון מחלקת ההנדסה שנים 2017, 2018	16,300	
מיחשוב תשתיות, שרתים ותוכנות אתר חירום והתאוששות.	1,000	
טרקטורים ורכבים	1,000	
סה"כ	117,300	

החלטה

- 7 - בעד אישור ההסכם לביצוע עבודות פיתוח בשכונת אור ים
- 1 - נגד אישור ההסכם
- 1 - לא משתתף בהצבעה

כ"כ המליאה מאשרת את רשימת התבריי"ם כמוצע בטבלה.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

בכבוד רב

מר יעקב אדרי
ראש העירייה

מר רחמים צאלח
מנכ"ל העירייה