

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



תאריך: 01-09-2016  
כ"ח אב תשע"ו

### פרוטוקול

לישיבה שנערכה ב: 01-09-2016

כ"ח אב תשע"ו

מס' ישיבה: 13/2016

**נושא: ישיבת מליאה שלא מן המניין**

**פורום: מליאה**

מקום: עיריית אור-עקיבא

### נכחו מחברי הפורום:

ראש העירייה	יעקב אדרי
מ"מ ראש העירייה	שלומי אבני
סגן ראש העיר	יוסי כדורי
חבר עירייה	מר רחמים (רמי) ראובן
חבר עירייה	גולן מסיקה
חבר עירייה	יצחק תורגימן
חבר עירייה	שמחה יוסיפוב
חבר עירייה	אלי אנקונינה
חבר עירייה	איליזרוב אבניל
חברת עירייה	ילנה זסלבסקי
<b>חסרים:</b>	
סגן ראש העירייה	ארקדי גדילוב
חבר עירייה	אברהם כהן
חבר עירייה	יוסי פייאסרוב

### השתתפו:

גזבר	יעקב כהן
יועץ משפטי	אריאל ארונוביץ
מהנדס	אינג' אורן אליתים

### סדר יום:

תוכנית אור ים – היטל השבחה.

**יעקב אדרי** – בטרם פתיחת הישיבה אבקש אישורכם להוסיף לישיבה אישור שני תבריי"ם של משרד החינוך עבור הנגשת כיתות לליקויי שמיעה בבית ספר נתיבות דרור כיתה אחת על סך 30,000 ₪ ובבית ספר רבי עקיבא הנגשת שתי כיתות על סך 60,000 ₪.

כ"כ דיווח על המשלחת למולדובה מפי חברת העירייה הגב' ילנה זסלבסקי.

### החלטה מקדימה

נושא העירייה מאשרת תב"ר עבור הנגשת כיתה לליקוי שמיעה בבית ספר נתיבות דרור על סך 30,000 ש"ח ותב"ר הנגשת שתי כיתות בבית ספר רבי עקיבא על סך 60,000 ש"ח.

### דיווח המשלחת למולדובה

**ילנה זסלבסקי** – הזמינו אותנו לביקור במולדובה, היו קצת קשיים במעברי הגבול, התנאים היו קצת קשים.

קיבלו אותנו מאוד יפה, קיימנו מפגש עם כל נציגי העירייה והתאגידים, התברר שהממשלה נמצאת במצב רגיש ואין תיאום בין הממשל להנהגה בערים.

הבנו שהם לא משקיעים ואין להם תמיכה מהממשלה, יש להם בעיות ביוב ומים.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



כל מולדובה מתמודדת מול תופעת ההגירה של צעירים שמעדיפים להישאר בקישנייב, הם אנשים פשוטים וחמים.

השתתפנו בטקס יום העצמאות שלהם, הענקנו להם זר לרגל השתתפותם במלחמה בנאצים, לכבודנו הם קיימו ערב עם עובדי העירייה ויש מה לתרום אחד לשני.

אין שם קהילה יהודית למעט בית עלמין שהוא מוזנח והם מבקשים עזרה.

**שמחה יוסיפוב** – בזמנו פניתי לליברמן שירתם ויסייע בנושא.

**ילנה זסלבסקי** – היו שם יהודים ועם הזמן זה השתנה, ביקרנו בין היתר במנזר וכן בכלא לנשים.

**יעקב כהן** – ביום האחרון נסענו ממולדובה לאודסה, היה לנו יום קשה, אך הביקור היה מוצלח.

**יעקב אדרי** – פתחנו את שנת הלימודים בשעה טובה כמעט באפס תקלות, ברצוני להודות לצוות החינוך ולמערכת החינוך ובראשם יוסי כדורי, סיגל אלבו, אורלי בוסידן ועוד.

**שלומי אבני** – אני מכיר ויודע מה ההשקעה הגדולה שהושקעה בהכנות לחינוך.

**רחמים ראובן** – עלי לציין שהשנה לא קיבלנו כספים לשיפוצים אך כולם בסוף קיבלו מענה וישר כוח.

**יוסי כדורי** – יצאנו הבוקר בשעה 15:07 כצוות והשתדלנו לבקר בכל הגנים, היה לנו רגע של נחת, כל הצוות שהיה ראש העירייה, אנוכי, רחמים ראובן, גולן מסיקה ומנהלת האגף ממש נהננו, כל האגף השקיע במהלך התקופה, עלי לציין שאני ממש מתרגש, אני יודע שסיגל אלבו משקיעה ימים כלילות.

**יעקב אדרי** – ברצוני להודות לאינג' אליתים אורן לרגל סיום תפקידו, עלי לציין שהוא עשה עבודה יסודית וטובה, למעשה החל מהיום הוא משמש כמהנדס עמידר.

התכנסנו היום בנושא של תוכנית אור ים שנמצאת בשלבי אישור סופיים, כידוע לכם מנינו שמאי ועו"ד שמלווים את המהנדס, היועץ המשפטי והגזבר במו"מ מול קיסריה, מדובר בתוכנית בת 3,380 יחידות דיור, כפי שצינתי התקיימו דיונים במשך כשנה וחצי בינינו.

בינתיים נפתח גם משא ומתן בין מדינת ישראל, רשות המיסים וקרן הברון רוטשילד.

במהלך ההדיינות עלה נושא שהמינהל יקח את השטח והוא ישמור אותה ואני מתנגד לכך, עוד נושא שצף זה שיו"ר הקרן ינאי הודיע שהוא מסיים את תפקידו בתוך חודש ימים.

הוא התקשר אלי וביקש ממני ואף הציע לי לשבת איתם על מנת להגיע להסכם.

ישבנו איתם ואני ברשותכם מבקש מאינג' אורן אליתים להציג את הנושא.

**אורן אליתים** - התוכנית למעשה עומדת להסתיים, היה דיון בהתנגדויות, ממתניים להחלטה למתן תוקף בסביבות אוקטובר היינו במו"מ מול קיסריה במהלך כשנה וחצי.

במסגרת חוק ההסדרים במשק, המדינה נסללה הדרך לחתימת הסכמי פיתוח בתוכניות שהן מעל 100 יחידות דיור.

בתוכנית הזו ישנם הרבה מטלות לביצוע, כולל שינוע של כ-1 מיליון קוב חול.

עלויות הפיתוח כ-450 מיליוני ש"ח, מהיטלים יש הכנסות בכחחצית מכספי הפיתוח.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



מדובר בשכונה באיכות גבוה ואפשר לומר סופר איכותית, מדובר בגוף ביצועי שמיטטי שמסוגל להרים ולפתח שכונה זו כמו פארק התעשייה בקיסריה.

יש בתוכנית גם הוצאות בסעיפים בלתי צפויים, יש הרבה הוצאות של שידרוג תחנת שאיבה, קווי נפט ועוד.

ישנם דברים רבים שיחולו על החברה לפיתוח קיסריה, אני מעריך שאור עקיבא תקבל סכום של מעל 100 מיליון ש"ח שישמש עבור שידרוג השכונות הוותיקות כולל הקמת בניין עירייה ועוד.

הדבר הזה יצעיד את אור-עקיבא 50 שנים קדימה.

עלול להיווצר מצב שבו השכונה תשווק בשלבים מגרש אחרי מגרש, קיים גם סיכוי שהמינהל ירצה לקחת את השטח לשיווק שלו.

**יעקב אדרי** – למינהל יש מגרש ל-140 יחידות דיור.

**אינג' אורן אליתים** – כפי שאמרתי קיימת סכנה שהמינהל יקח את השטח וייעד אותו לבנייה לזכאי דיור ואז ננציח את המצב של העיר כפי שהוא, אם המינהל יקח את הקרקע הוא יעביר לעירייה רק 12% מהיטל חלף השבחה ואז העירייה לא תקבל דבר מזה וגם עבודות הפיתוח יהיו במשך שנים רבות.

אין עדיין שומה והתוכנית טרם הופקדה, אך אנחנו יודעים שהעירייה תקבל מעל 100 מיליון ש"ח מה שאנחנו מצליחים להשיג במסגרת ההסכם, קיסריה תישא בכל תוכניות הפיתוח והעירייה תקבל מעל 100 מיליון ש"ח.

עלויות הקמת מיבנים ציבוריים יהיו על משרדי הממשלה ההוצאות מסתכמות בכ- 500 מיליון ש"ח ויש כבר 250 מיליון מהכנסות שונות.

אני חושב ואני ממליץ בפני חברי העירייה שיאמצו את ההצעה.

**עו"ד אריאל ארונוביץ** – הזכיר אינג' אורן לפני כן שההסכם המתוכנן יעשה מכוח התיקון בחוק ההסדרים וזה נכון, זו תהיה למעשה הפעם השנייה שאנו עושים זאת (הפעם הראשונה הייתה הסכם הפיתוח עם חברת נווה אור) בהתאם לתיקון לחוק הסכם הפיתוח שאת המתווה שלו הערב לאשר יובא כמובן לאישורכם בנוסח הסופי כפי שגם היטל השצפים יובא לאישורכם (חוק עזר) לפני העברתו למשרד הפנים.

אגב גם נוסח חוק העזר יותאם לנוסח שאישר משרד הפנים לכ- 30 רשויות מקומיות לפנינו כדי למנוע התנגדותו לו, תשומת ליבכם רק לכך שכל הסכומים שמוזכרים כאן הם בגדר זהירות ולא סופיות.

**יעקב כהן** – מציע לאשר את המתווה כפי שמוצע.

**רחמים (רמי) ראובן** – צריך לתת את הדעת לגבי הצפיפות בתוכנית, הדבר הטוב שהעירייה תקבל כספים רבים לטובת הישוב הוותיק, מגיע כל הכבוד לכל מי שמטפל בתוכנית.

**שלומי אבני** – מעבר לדברים שנאמרו אני חושב וגם מבקש להיות חלק מהמתווה כי מדובר מעל 100 מיליון ש"ח ומבקש לשקול שסכום זה ייהפך לדברים מניבים, רשויות חזקות שמיטטי כסף בונות אזורי תעשייה ומבנים שמניבים כספים נוספים לעירייה.

מדובר בנכסים מניבים לעתיד יש לנו ראש עיר שידוע כיצד להשיג כספים ממשרדי ממשלה לשם שיפוץ שכונות ותיקות.

**יעקב אדרי** – הנושא של השימוש בכספים אלו הוא בידי העירייה.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



**שלומי אבני** – מבקש להסדיר את הנושא בשימוש בכספים אלו גם בהסכם.

**יעקב אדרי** – המנדט הוא של העירייה.

**שמחה יוסיפוב** – אני שמח על ההסכם מ-2010 שהצלחנו בו, אני שמח שב-2016 מדברים עדיין על השכונה, בזמנו התוכנית נקראה על שם אור קיסריה כיום שמה שונה, אני באמת שמח שהתוכנית הגיעה להפקדה אני רוצה לברך את אינג' אורן שמבין עניין ושהוא קידם את התוכנית.

שקיסריה לא יספרו לנו סיפורים שרמ"י יקחו מהם את השטח, בזמנו ביקשתי מהם 10 מיליון ₪ לבניית הקאנטרי והם סירבו בטענות שונות.

צריך לדעת מה גובה היטלי ההשבחה.

קחו לדוגמא את עיריית אשקלון בכספים הרבים שיש להם, אותי מעניין השמאות ואני מציע לכם לשקול האם לקבל כעת 100 מיליון ₪ כאשר יש סיכוי שנקבל 250 מיליון ₪.

אני רוצה לדעת בדיוק מה גובה היטלי ההשבחה, אני יודע מי הם קיסריה, נוכחנו בזאת במסגרת ההסכם שהשגנו איתם על הפארק.

אני לא מוכן להגיע להסכם איתם, אין לנו עוד אדמות צריך להודות לעירייה הקודמת שעשתה למען אור עקיבא ולא לעצמי.

אני שמח לדבר על 1,000 דונם של השכונה ועוד 1,000 דונם מבנימינה ואסור לוותר על אדמות אלו.

אני חוזר ומבקש לדעת מה גובה השמאות.

**יעקב אדרי** – שמחה, להזכירך שקיבלנו מקיסריה 17 מיליון ₪ עבור הבריכה.

**אינג' אורן** – אין טעם להמתין כי המועד הרלוונטי הוא מועד אישור התוכנית, השומה תהיה עבור אותו יום, גם אם נחכה שנים קדימה הדבר לא ישנה.

נכון להיום בשל עזיבת סגן יו"ר הקרן התקדמנו בהסכם כי כל השנים הללו ההסכם נגרר ונסחב לריק.

אני חושב שמה שאתה מקבל פה זה גוף מוביל ומבצע.

**שמחה יוסיפוב** – קיסריה חושבת שהעירייה תתלהב מסכום זה, למשל מהמשולש שיש בו את שכונת 13 קיבלנו לא מעט כסף מהם.

תדעו שאם קיסריה באים ומציעים את הסכום של 100 מיליון ₪ זה חשוד כי הם יודעים שהסכום מתקרב ל-250 מיליון ₪ ואני יודע שנקבל את זה מהם, עם קיסריה צריכים להיות זהירים מאוד.

**יעקב אדרי** – אני גם מכיר את קיסריה, עליי לציין שאין בכוונתנו לוותר אפילו על שקל אחד.

**עו"ד אריאל ארונוביץ** – הסכם הפיתוח שהמתווה מובא לאישורכם הערב שונה מההסכם מחברת נווה אור בכך שהוא לוקח בחשבון השקעה של עד מחצית היטל ההשבחה הצפוי לצימצום הפער בין עלות עבודות הפיתוח לבין פוטנציאל האגרות והיטלי הפיתוח, אני מזכיר לכם שבמקרה של חברת נווה אור החברה קיבלה שומת היטל השבחה של כ-8 מיליון שקלים, אך פנתה לשמאי המכריע והביאה להפחתתה לכש-2 מיליון ₪ וגם על סכום זה ערערה לוועדת הערר כשטענתה שהיא לא צריכה לשלם מאומה, לכן בהסכם עם קרן קיסריה טמון אלמנט מרכזי של וודאות.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



**אינג' אורן אליתים** – השמאות נעשתה בתיאום עם הועדה, כל זמן שאין פרסום ברשומות אין שמאות, לא אמרתי שאין שמאות, יש כאן צוות שעובד מזה שנה וחצי אנחנו יודעים את המספרים.

**אלי אנקונינה** – בטח יש הערכות של השמאות.

**אינג' אורן אליתים** – יש הרבה הוצאות פיתוח, כבישים, קירות אקוסטיים, תחנות שאיבה ועוד הרבה מטלות ואת הכל הם יבצעו.

**עו"ד אריאל ארונוביץ** – יש לנו חוקי עזר אך הם לא יכסו את הוצאות הפיתוח, לפי הנראה הפער הוא קרוב ל-1/4 מיליארד ₪ וגם זאת לאחר שתאשרו את היטל השצפים, חשוב להבין שזה עתה עידכנו את תעריפי הסלילה והניקוז כך שלא נוכל לעדכנם ב-5 השנים הבאות וכן שאנו מנועים חוקית מלעדכן את היטלי המים והביוב.

נכון שברירת המחדל שהעירייה מבצעת עבודות פיתוח תמורת גביית היטלי פיתוח אולם בשל הפער האדיר וחוסר היכולת של העירייה להתמודד עם פרויקט בסדר גודל כזה, החלופה של ההסכם היא למעשה אי פיתוח השכונה.

**רחמים ראובן** – אני מסתכל על זה בפאן אחר.

אני לא מסתכל על מה שיש על העץ, אותי מדאיג כעת השכונות.

**שמחה יוסיפוב** – פארק התעשיות ב-2022 יעבור לתחום שיפוט של אור עקיבא.

**יעקב אדרי** – אין הסכם כזה, אני לא יודע איפה ראיתה זאת אני לא אומר אני עשיתי, אני תמיד אומר אנחנו עשינו.

**רחמים ראובן** – מחלק את הנושא לשניים.

**פרק א'** – זה מה שאורן אמר שמדובר בשכונה בבנייה גבוהה, צפיפות נמוכה.

אני מסתובב הרבה ואני רואה מה קורה בשכונות הותיקות ששם כל התשתיות קורסות.

אני מסתכל שיש לנו הזדמנות לקבל סכום של 100 מיליון ₪ שזה לא מעט.

משרד השיכון עשה שיפוץ של 4 בניינים בכ-1.5 מיליון ₪ ואז צריכים לחשוב על הסכום הזה שישנה את פני הישוב.

**יעקב אדרי** – הישוב הותיק כולל שכונת אורות.

**שמחה יוסיפוב** – רמי, אני מבין את דבריך, אך אם קיימת אפשרות לקבל 250 מיליון ₪ למה לא לחכות?

**ילנה זסלבסקי** – לא קיבלתי שום חומר לפני הישיבה הדברים האלו הינם משמעותיים ביותר לעתיד אור עקיבא וצריך לקיים דיון יסודי יותר.

לדעתי אם קיסריה תפתח את האזור לא יהיה סיכוי לתושבי אור עקיבא לגור שם בשל העלויות שיהיו שם.

**אורן אליתים** - מדובר בשטחים ירוקים וחומים גדולים ששם יבנו מוסדות רבים שיתנו מענה לשוב הותיק.

הנושא הוא חשוב ביותר ולכן ראש העירייה החליט להביא אותו בפניכם, מה שאנחנו מציינים בפניכם שעיריית אור עקיבא תקבל מעל 100 מיליון ₪.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



גם תוצאות המכרז יכניסו לעירייה עוד הרבה כסף.

**יעקב אדרי** – אנחנו נביא את ההסכם בפניכם, אנחנו כעת רוצים לאשר את המתווה.

**אינג' אורן אליתים** – המתווה מדבר על זה שעלויות הפיתוח גבוהות באופן משמעותי עד כדי כפולות ממוטנציאל הגבייה של אגרות והיטלים בתוקף וזאת לאחר שנלקח בחשבון היטל השצפים בטרם אושר על ידי משרד הפנים, כי אנחנו מכניסים מראש כ- 60 מיליון ש"ח היטל שצפים אל מול הוצאות הפיתוח הגבוהות הנאמדות בגובה של 480 מיליון ש"ח נדרשת השתתפות העירייה מעל כמחצית היטל ההשבחה שיתקבל מהועדה לתיכנון ובניה שומרון (45%) ככל שעלויות הפיתוח יהיו נמוכות יותר יגבר הסיכוי כי אחוז ההשתתפות של העירייה יקטן, כלומר יישאר יותר כסף בקופת העירייה, יש לציין כי במסגרת ההסכם החברה לפיתוח קיסריה תתכנן את מבני הציבור, עד שיגיע התקציב ממשרדי הממשלה יש אפשרות שגם אנחנו נתכנן את מבנה הציבור והחינוך.

גם אם עלויות הפיתוח יגדלו אל מעבר למצופה העירייה לא תשקיע בשום אופן מעבר למחצית היטל ההשבחה שיתקבל מהועדה המקומית לתיכנון ובניה שומרון.

כ"כ במסגרת ההסכם תקדים החברה לפיתוח קיסריה את כספי ההשבחה ללא קשר לשימוש השטחים בפועל ע"פ המתחייב בחוק.

### יעקב אדרי

- (1). הדבר הנוסף שהמתווה המוצע נתמך על ידי היועץ המשפטי, הגזבר והמהנדס העיר.
- (2). ההסכם המפורט שיתגבש יובא לאישור מועצת העיר.

**ילנה זסלבסקי** – בתיאוריה קיסריה יכולה לפתח וגם אור-עקיבא?

**יעקב אדרי** – בחוק יש אפשרות שהעירייה תבצע את הפיתוח.

**ילנה זסלבסקי** – החברה תפרסם מכרז ותבחר בקבלן מבצע ומה לגבי מעורבות בשכונה?

**יעקב אדרי** - הפיקוח יהיה שלנו כמו עם תוכנית נווה אור (חברת אופארק).

**אינג' אליתים אורן** – לבוא ולומר שהעירייה תעשה את הפיתוח זה יומרני מדי.

יש פערים בהוצאות הפיתוח של 250 מיליון ש"ח אז תשכחו מכך שהעירייה יהיה לה את זה ואו שקיסריה תיתן את זה.

ידוע שקיסריה מסוגלת להשקיע את כל הכספים עבור הפיתוח.

**ילנה זסלבסקי** – אני מציעה שלא להצביע עבור המתווה היום.

**יעקב אדרי** – אור עקיבא לא מסוגלת עם כל הרצון שלה להוציא את הפרוייקט הזה.

מי שחושב ואומר את זה טועה ומטעה, אין את המתכננים ולא הכסף.

קיסריה לא יפרסמו מכרז מבלי שיקבלו אישור המהנדס.

אנחנו איתם כבר במו"מ קרוב לשנה וחצי.

**אלי אנקונינה** – ברצוני לברך על המוגמר, כפי ששמחה אמר מדובר בפרוייקט שנדון כבר מספר שנים כמו שנאמר שמדובר במתווה ושההסכם יובא לדיון בפני המליאה.

# עיריית אור עקיבא

## לשכת מנכ"ל



**שמחה יוסיפוב** – אני מציע שעד שלא נקבל את השמאות המדוייקת לא להביא להצבעה.

**יעקב אדרי** – ברצוני לומר שלא יהיה הסכם מבלי שתונח השמאות.

**שמחה יוסיפוב** – אז בשביל מה להצביע על זה היום?

**יעקב אדרי** – אני שוב אומר שכל המספרים יובאו בפניכם וגם ההסכם יונח בפניכם, אני שוב מציע לאשר את המתווה כפי שהוצג.

**שמחה יוסיפוב** – עם קבלת הערכת השמאי לשולחן העירייה ואז נחליט, כעת לא (אני נגד).

ילנה זסלבסקי –אני נמנעת.

### החלטה 1

נושא

בעד אישור המתווה - 8

נגד אישור המתווה (שמחה יוסיפוב) - 1

נמנע (ילנה זסלבסקי) - 1

ראש העירייה מודיע שסגן ראש העירייה ארקדי גדילוב השאיר בידי מכתב שבו הוא תומך במתווה.

בכבוד רב

יעקב אדרי  
ראש העירייה

רחמים צאלח  
מנכ"ל העירייה