



ב"ה, ג' אדר ב, תשע"ט
10 מרץ, 2019
ישיבות מועצה - 9849

**פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 7
שהתקיימה ביום ד', ג' אדר ב, תשע"ט
6.3.19 בחדר הישיבות במועצה**

	נוכחים:	אסף מינצר טוביה ארליך צביקה רוזן ליאורה ברלינר	ראש המועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
21:00		מנחם לנדאו ארי ציגלר לירן בן שושן	חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
19:23		אפרת רוזנבלט	חברת מועצה
	לא השתתפו:	רחמים אשואל	חבר מועצה
	משתתפים:	אסף שפירא אשי דל - עו"ד אסף וולף - אדר' עתליה צבי ענת פרידמן-עו"ד תושבים ואורחים	מנכ"ל המועצה יועמ"ש המועצה מהנדס המועצה גזברית המועצה מנהלת פרויקטים

ישיבת מועצה מס' 7 – סיכום ישיבה

**1. היערכות המועצה לפיתוח ובינוי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך בשכונת ה – 310, תב"ע
125/13/3**

אסף מינצר:

אני שמח לראות את כולכם. הערב נשתף אתכם בהיערכות הראשונית ובהתלבטויות שלנו בנושא פיתוח השכונה. נושאי השצי"פים והפארקים לא ידונו היום משום שהם נמצאים בתכנון מפורט ומפותחים ע"י חברת ערים. מחר יתקיים סיור במבני הציבור ואשמח לראותכם גם מחר כמובן. (מציג על הלוח את המצגת המצ"ב ע.פ.)

אנחנו עומדים בפני קליטת שכונה גדולה בפעם הראשונה באלקנה, כל מחלקות המועצה מתכוננות לכך מזה חודשים רבים ואנחנו אף לומדים מרשויות אחרות שעשו זאת לפנינו. היערכות המועצה אינה רק בינוי ופיתוח אלא כמובן גם קליטה מיטבית של התושבים החדשים.

אסף וולף:

תכנון מגרש 100 - אנו רואים את מבנה הישיבה הקיימת (שקופית 4) וצריכים כעת להוסיף כיתות לימוד לישיבה, מגרש ספורט, תוספת כיתות חינוך מיוחד ומבנה בית מדרש. האופציה הראשונה היא זו המוצעת בשקופיות 5 + 6.

אסף מינצר :

המדובר בישיבה אזורית, התכנון שלנו מתייחס לגידול האוכלוסייה המבורך ולרצון שלנו לקלוט גם ילדי חינוך מיוחד. התכנון כולל גם תוספת חניה של כ- 20 מכוניות לטובת מורים או הורים שמגיעים מהחלק העילי.

אסף וולף :

הכניסה צריכה להיות בסופו של יום בחלק התחתון של הישיבה. גם בית המדרש המתוכנן בשתי החלופות נמצא בחלק התחתון. האוטובוסים של התלמידים יגיעו אל מפרץ החניה התחתון או יורדו ע"י הורים בכניסה העילית.

ארי ציגלר :

6 החניות התחתונות אינן מספקות לשם הורדת תלמידים.

אסף מינצר :

המדובר בתכנון מיטבי ביחס לתוואי השטח הקיים. תכנון בית המדרש, ללא קשר למיקומו, יאפשר לשכונה החדשה בשלב הראשוני, מקום תפילה בשבתות.

אסף וולף :

(מסביר את האופציות השונות ואת החתכים הרלוואנטיים על גבי המצגת ע.פ.)

ארי ציגלר :

מדוע מתוכננות רק 6 חניות לכיתות הגנים?

אסף וולף :

הדרישה היא ל 4 חניות כמו כן, קיימים מפרצי חניה לפני העיקול לטובת הורדת תלמידי הישיבה.

אסף מינצר :

קירות התמך הן החלק היקר ביותר בתוכניות המוצעות. כדוגמא, פיתוח המגרש של ישיבת ימה עלה 15 מיליון שקלים והיה ברובו במימון משרד החינוך.

לירן בן שושן :

מיקום מפרץ החניה אינו הגיוני, היה עדיף להותיר את הכניסה העילית. מיעוט התלמידים שיגיעו לכניסה העילית לא יפגום במהות החינוכית של הישיבה הדורשת תפילת בוקר בבית המדרש.

צביקה רוזן :

נראה לי לא הגיוני שהאוטובוס יעשה סיבוב בתוך השכונה על מנת להוריד תלמידים.

אסף וולף :

תכנון התנועה והחניה יבוצע על ידי יועץ תחבורה תוך התחשבות בכל השיקולים הרלוונטיים.

אסף מינצר :

זהו תכנון ברמת פרוגרמה, אנחנו עוד לא הגענו לתכנון מפורט עם יועצים. אנו מציגים לכם את השימושים הטובים ביותר האפשריים במסגרת המתאר הקיים. השכונה תוכננה בשנת 2003 בלי הרבה שטחי ציבור עם עלויות פיתוח גדולות מאוד בשל תוואי השטח. אנו כבולים למצב הקיים בשטח.

טוביה ארליך :

איזה חסרון יש בכל אופציה?

אסף וולף :

האופציה הראשונה עדיפה מבחינתי, כאשר מגרש הספורט נמצא בלב בית הספר.

צביקה רוזן :

האם יש היתכנות לעשות סובה במקום מגרש החניה העילי? או להוסיף חניות בתוך תוואי הישיבה?

אסף וולף:

על פניו, אין שם מקום לסובת סיבוב. חשוב לפתור את החסר בחניות. בכל מקרה, יבחנו כל האפשרויות.

זהבה גנץ:

לא ברור מדוע המקווה מתוכנן בסמוך לבתי הכנסת, זה לא הגיוני.

אסף מינצר:

אנחנו כמועצה, שילמנו למתכננים על מנת שינסו לכלול במגרש הקיים את כלל הצרכים של התושבים. כמו כן, חסכנו לתושבים הרבה יותר ממיליון שקלים ע"י ביצוע החציבות. לדעתנו לא מספיקות זכויות הבניה הקיימות בתוכנית לטובת כלל הצרכים. בתשובה לזהבה, מאחר וניתן לבנות מבני ציבור רק בשטחים חומים. כמו כן, זו הייתה עמדת המועצה הדתית בתחום גדרי הצניעות ונערכה פגישה עם רב הישוב ויו"ר המועצה הדתית כולל סיור במקום.

ליאורה ברלינר:

מרחק ההליכה משכונת השמונים למקווה הקיים הינו זהה. אני חושבת שכדאי להרחיב את בית הכנסת התחתון על חשבון המקווה.

אסף מינצר:

זוהי הצעה תכנונית, מטרת המועצה לאפשר את מירב מבני הציבור בשכונה. אנו נתחשב כמובן ברצון התושבים.

טוביה ארליך:

אני מציע שתקום וועדה של נשים שתמליץ למועצה היכן להקים אותו.

אסף מינצר:

רעיון מצוי. אני מציע שהוועדה הנשית תצטרף למועצה הדתית ולרב וידונו יחדיו בעניין.

ארי ציגלר:

היכן הכניסה למגרש 102? נראה שיש בעיית הנגשה.

אסף מינצר:

יש גישה מלמעלה וגישה מלמטה. (מצייג הדמיה של בית מדרש בקומת העמודים של ישיבת ימ"ה ע.פ.) חשוב לי לומר שבית המדרש המתוכנן, והלוואי שיימצא תקציב עבורו, ישמש בשלב הראשוני גם את תושבי השכונה החדשה ומכאן חשיבותו הכפולה. הגדלת הזכויות המבוקשות דורשת במקביל הוספת יחידות דיור לפי מפתח של משרדי הממשלה השונים.

לירן בן שושן:

היום מה מאושר לנו לפי התב"ע?

אסף וולף:

אחוזי הבנייה על מגרש 102 מאפשרים בנית 1,608 מ"ר וחושבו בשנת 2003 עפ"י המפתח הרלוונטי.

אסף מינצר:

אני רוצה לציין שיש משקל לשינוי תב"ע שהוא המתנה של זמן עד לאישור התוכנית החדשה ועד שלא תאושר התוכנית, ככל הנראה לא נוכל לקדם בנייה כלשהי. אנחנו רוצים ומתכננים להגדיל את הזכויות וצריך להבין שיש גם מחירים לכל דבר.

אסף וולף:

(מצייג את החלופות השונות לתכנון מגרש על גבי המצגת 600 ע.פ.)

אסף מינצר:

מטרתנו כמועצה למצוא פתרונות בינוי נאותים לזוגות הצעירים ולנצל את המגרשים החומים בצורה המיטבית והמורחבת ביותר. מגרש 600 מוגדר בתב"ע המאושרת כ"שטח מגורים עתידי לתכנון". אני מאמין שהסיבה שהמגרש לא תוכנן לכתחילה היא מדינית בלבד.

אסף וולף:

הרעיון הוא מצד אחד להוסיף יחידות דיור לזוגות צעירים דיור למשתכן והוספת שטחים חומים הנחוצים לכלל השכונה. ככל הנראה יש התניה של פתרון אחד עם משנהו אך זה לא ברור באופן חד משמעי.

אסף מינצר:

המדינה יכולה באפשרות זו להפחית את עלות הקרקע לטובת דיור לזוגות צעירים ואנו יכולים לתכנן מבני ציבור על שטח חום חדש נוסף שייוצר ויפתור את הבעיה של מחסור בשטחים חומים בשכונה.

אסף וולף:

באופציה השנייה המוצעת אנו רואים תוספת של 2 כיתות מעון.

לירן בן שושן:

גם כאן יש חוסר מהותי של חניות.

אסף וולף:

זהו תכנון עקרוני אך לא מפורט עדיין.

אסף מינצר:

המדובר בהוצאות פיתוח עצומות משום שזהו מדרון של הר למעשה. ככל שתהיינה יותר יחידות, עלות הפיתוח תהיה יותר קטנה.

ארי ציגלר:

למה תלו את 2 כיתות המעון במספר יחידות הדיור?

אסף וולף:

אפשר להוריד בניין ולהוסיף במקומו עוד מבני ציבור. זאת האופציה שבחרה המתכננת להציג, אפשר כמובן לשנות בתקווה שהתוכנית תאושר.

אסף מינצר:

יש גם אופציה שלישית, שכאן במגרש 600 לא יהיה הבינוי לזוגות צעירים ומאחר שהשטח המיועד למבני ציבור לא יהיה פרקטי הרי שאנחנו נגיש בקשה לשינוי תב"ע שתגדיל את ניצול שטחי הציבור ותחליף את בין שטחים ירוקים לשטחים חומים. הבעיה – ייתכן שלא נקבל את מבוקשנו וייתכן שגם אם נקבל את מבוקשנו או חלק ממנו, הבינוי יתעכב. כלומר, ייתכן שלא ניתן יהיה להפיק היתרי בניה על מגרש 102 עד להחלטה בעניין שינוי התב"ע. זוהי הקרקע האחרונה באלקנה מבחינת אדמות מדינה למעט השטח של האשקוביות.

יוני חדד:

האם ניתן לבנות על השטח המשולש מול שערי תקווה? והאם צביון של יישוב כפרי לא מגביל אותנו במספר יחידות הדיור המתוכננות?

אסף מינצר:

השטח המשולש לא בר בנייה בשל בעיות במינהל האזרחי.

ליאורה ברלינר:

צריך למצוא מקום אחר לבינוי לזוגות לצעירים, אך לא בשכונת ה – 310.

אייל שועי:

יש שטחים שלמים שמתפנים באשקוביות, אני מציע שיבנו שם.

לירן בן שושן:

אין בעיה של מגורים לבני אלקנה שהרי אנחנו מאכלסים כרגע 310 יחידות דיור. לא בטוח שצריך לבנות דיור למשתכן באלקנה. לא צריך לתלות את זה בשכונה הזו.

ליאורה ברלינר:

בינוי בשכונת האשקוביות הוא פתרון מצוין לזוגות צעירים כדיור למשתכן ויש בו צורך.

אסף מינצר:

דיור למשתכן חוסך כ – 300,000 ₪ לכל תושב. אני מאמין שיש צורך בפתרון לזוגות צעירים באלקנה, לא לכולם יש יכולת כלכלית לרכוש בתים פרטיים. גם כאשר יסתיים התכנון על האדמות פרטיות, לא נוכל להבטיח מחירים זולים. מטרת היזם למכור ברווח גדול ככל האפשר.

אייל שועי:

שכונת האשקוביות בנויה על אדמות מדינה. רובה מתפנה בעקבות המעבר לשכונת ה – 310 לכן הפתרון הנכון הוא דווקא במקום האשקוביות.

מושיק קופמן:

שכונת ה – 310 הגיעה למלוא המיצוי שלה. אני לי מכיר פתרון אחר לזוגות צעירים, אולי הפתרון של אייל הוא הנכון. בכל אופן, לדעתי בינוי בשכונת ה 310 לא רלוונטי גם במחיר של אי הגדלת זכויות בניה בשטחים החומים.

מני לנדאו:

יש לנו אחריות כוללת גם כלפיי הצעירים ביישוב ואי אפשר לנתק בין הדברים חייבים למצוא פתרון עבורם ואם לא ניתן לאכלס את האשקוביות והפתרון הראלי הוא במקומם זה מה שצריך לעשות.

ארי ציגלר:

מדוע דווקא תוכניות של בינוי למשתכן ניתן לקדם במהירות גדולה יחסית? אני חש שיש כאן הצגת נתונים שמפחידים את הציבור, כאילו לא ניתן יהיה לבנות דיור לצעירים. המועצה בקדנציה הקודמת דנה במבני הציבור, ואין מבנים כאלה בשכונה הזו. המחירים של אגרת מבני הציבור היו גבוהים מאוד למרות הדירות הקטנות יחסית והעלו את מחיר הדירות באופן משמעותי. באופן כללי, עלות הנכסים באלקנה קפצה בזכות השכונה הזו. חבל שרק עכשיו חושבים על הזוגות הצעירים וכואב לי על כך.

אסף מינצר:

בנוגע לאגרת מבני הציבור, כל המציעים ידעו היטב מהו מחיר ההיטלים טרם הגשת ההצעות על הקרקע. הכל היה ידוע היטב לכל היזמים והקבלנים. כל אגרה שתושב שילם ירדה לו ממחיר הקרקע. תפקידי להציג את הנתונים של מבני הציבור כמו שהם ואת החלופות השונות ולא לייפות את המציאות. אנחנו מעוניינים להרחיב את שטח מבני הציבור בשכונה הזו כי הצורך מובן.

אפרת קופמן:

אם אדמות המדינה האחרונות הן באשקוביות למה לא לבנות שם, מה הסטטוס של אדמה זו כיום? האינטרס הציבורי ליצירת דיור מוזל לצעירים הינו חשוב ביותר, זאת לא סיבה לצופף את שכונת ה – 310.

אסף מינצר:

כרגע המצב הוא שמשרד השיכון אינו מאפשר לנו לאכלס את האשקוביות בבני אלקנה בשל הנחייה של היועץ המשפטי לממשלה.

יוני חדד:

למה לתכנן על שטח קטן כ"כ כשיש שטח גדול ושטוח באשקוביות?

לירן בן שושן:

זה דיון נפרד, את האשקוביות משכירים מעמידר לא רוכשים.

מני לנדאו:

לאכלס אותן זה לא אופציה כרגע בכלל.

אסף מינצר:

לעניין השאלה שעלתה בעניין מעונות, אנו מגישים כל שנה בקשות למעונות למשרד התמי"ת אך בד"כ לא מאשרים לנו לבנות. המעונות הקיימים באלקנה משרתים רק את אלקנה ולכן אנו לא במצוקת מקום היום.

לירון צרפתי:

למה הבקשה להוספת השטחים החומים תלויה בבינוי יחידות נוספות למגורים?

אסף מינצר:

קמ"ט אפוטרופוס שהוא מטעם משרד האוצר עשוי לא לחתום על תוכנית שעניינה רק שטח חום מבלי שיש הכנסות למדינה.

אפרת רוזנבלט:

אשמח לראות את התוכניות עם החלופות השונות של כל השכונות לרבות שטחי ציבור ושטחים ירוקים לכל האזור. כלומר, תמונה הכוללת בשקף אחד עם חלופות שונות. צריך גם לבחון את ההיבט התחבורתי הכולל כאינטרס יישובי.

מני לנדאו:

אני חושב, כמו תושבים אחרים, שהחלופה השלישית למגרש 600 היא זו הרלוונטית. כדאי לנסות לגשת למינהל ולבקש הגדלת שטחי ציבור ורק אם לא מצליחים לקבל את אישורם לכך, לבחון פתרון חלופי אחר. לאור זה מתחדד הצורך להביט בצורה כוללת על כל היישוב ולמצוא פתרונות למשפחות הצעירות.

צביקה רוזן:

האם המחיר של פגיעה באחוזי הבנייה שלא יוגדלו בשטחי הציבור היא כדאית? האם דווקא חובה עלינו לתכנן שכונה לדיור בר השגה דווקא בשטח של מגרש 600? יש להביט על המכלול היישובי.

אסף מינצר:

היה לי חשוב להציג את כל השיקולים, את כל הבעד ונגד בכל רעיון ופתרון שניסונו. אני בעצמי נוטה לפתרון השלישי, קודם כל לקדם את הרחבת השטחים החומים גם במחיר של עיכוב זמנים לבינוי השטחים הללו. חובתנו לדאוג לדיור למשתכן באלקנה לטובת הדור הצעיר והדבר בדמנו. האשקוביות היום לא עומדות להשכרה לזוגות הצעירים והן לא פתרון, אנחנו עומדים על הרגליים האחוריות על מנת ששכונת האשקוביות לא תאוכלס על ידי שוכרים דיירי דיור ציבורי מחוץ לאלקנה..

אסף זימרת:

האם המועצה לא יודעת שאנו נכנסים לדירות בקרוב?

אסף מינצר:

אנו מבקשים שהדיונים ולוחות הזמנים המעודכנים יהיו ישירות מול מחלקת ההנדסה על מנת שאנו נהיה מעודכנים בזמן אמת על התקדמות הדברים. יש לוודא שכלל ההתחייבויות של חברת ערים בנוגע לפיתוח יתממשו.

אסף זמרת:

בעוד 5 חודשים מהיום חצי מהפרויקט שלנו יהיה מאוכלס וכל הפרויקט כולו יסתיים עד חודש ספטמבר. הלחץ על חברת ערים הוא בנושא חיבורי החשמל.

אסף מינצר:

אני מציג את היערכות מחלקת ההנדסה בבינוי מבני ציבור לטובת אלקנה: מתנ"ס חדש שנמצא מול הספרייה הציבורית וליד אולם הפיס בשטח של 550 מ"ר אשר כרגע מצוי בתכנון מפורט נצא למכרז ונבצע אותו. אנחנו בונים בקומה העליונה של הפיל הלבן מרכז חדשנות שצריך להסתיים בחודש מרץ. המדובר בחממה טכנולוגית שתיתן מענה לכל הקהלים בכל הגילאים. המרכז יכלול כיתת מחשבים, שולחנות עבודה פרטניים, מדפסת תלת מימד וכן הלאה.

ארי ציגלר:

חיפשתי ולא מצאתי מתי התקבלה החלטה להפוך את אולם שחקים למרכז חדשנות?

אסף מינצר:

זהו חלל בבעלות המועצה שאנו השמשנו שכן רובו היה "פיל לבן". בעבר המועצה החליטה לממש, ניסתה למכור חלקים ממנו ומכרה שטח קטן בלבד. המתנ"ס הוא זה שמקים ומבצע את ההפעלה.

ארי ציגלר:

אשמח לראות החלטה בנדון.

אסף מינצר:

אנו מקימים גם אולם כנסים רב תכליתי מעל הספרייה הציבורית ששטחו כ- 300 מ"ר. כפי שרואים במצגת, אנו בונים את שלב ב' של פארק הגורן וכן אנו בעיצומו של בינוי בקריית החינוך, אולם ספורט, בי"ס למחוננים, כיתות אולפנה. כמו כן, בחלק מעלויות הפיתוח והמכרז של 12 היחידות בסמוך לשכונת המדורגים נבצע גם גידור באזור המלאכה.

לנושא 2 לסדר היום – סקירת הבינוי וכו..

אסף מינצר

מציג את התב"ע הקיימת

מני לנדאו:

יש להתייחס במסגרת הפיתוח ואישור היתר בניה לזוכים במכרז לנקודות הבאות א. פיתרון למצוקת החניה הגדולה בשכונה ובעיקר לאור כך שהולכים להוריד את החניות לאורחים הקיימות היום. 2. גידור והפרדה מאזור התעשייה. 3. בניית הכביש החדש. 4. מתן פתרונות לשטחים ירוקים באזור ולאור הורדת פס הדשא הקיים

אסף מינצר:

לעניין החנייה- בבינוי החדש של 12 היחידות אנחנו דרשנו שתי חניות לכל דירה ותוספת לחניות ציבוריות. כל שאר הדברים שהעלה מני ילקחו בחשבון

לירן בן שושן:

האם המבנה השני יבנה על השטח הקיים בסוף השכונה?

אסף מינצר:

כן.

2. אישור פתיחת חשבונות עזר בבנק דקסיה לשנים 2019-20 לצורך מענקי מפעל הפיס

אסף מינצר:

אנו משיגים תקציבים ממפעל הפיס עבור בינוי מבנים שונים. התשלום לקבלנים בגין החשבונות שהם מגישים מתבצע ישירות ממפעל הפיס באמצעות חשבונות עזר שמפעל הפיס דורש שנפתח בבנק דקסיה. אנו נדרשים ממפעל הפיס אחת לשנתיים לאשר במועצה פתיחת חשבונות עזר אלו (נעשה גם במועצה הקודמת לגבי השנים הקודמות).

מפעל הפיס רוצה לוודא שאמות המידה שהוא נותן נשמרות בחשבונות ייעודיים ולא ניתן לגעת בהם על מנת שהכספים לא ילכו למקומות שליליים במועצות גרעוניות.

מני לנדאו:

מיהם מורשי החתימה?

עתליה צבי:

מורשי החתימה של המועצה.

הצבעה:

בעד – 8 פה אחד

3. אישור פרוטוקולים

אסף מינצר:

הערות החברים הוטמעו בפרוטוקולים ואני מודה לחברים עליהם. אני מבקש לאשר את פרוטוקולים 2 – 6.

אפרת רוזנבלט:

האם ההערות שלי נלקחו בחשבון?

אשי דל- עו"ד – יועמ"ש המועצה:

התייחסו להערות שלך לפרוטוקולים והן שולבו בהם.

ארי ציגלר:

אני חושב שיש שמות של חברי וועדות שהושמטו, לא מצאתי אצלי את הרשימה המעודכנת. למשל צור בדש הושמט לדעתי.

לירן בן שושן:

אריק גרניט יהיה במקומי בוועדת כספים.

צביקה רוזן:

אכן אישרנו את אריק גרניט לוועדת כספים.

אפרת רוזנבלט:

לא הספקתי לעבור על כל הפרוטוקולים.

אסף מינצר:

אם תרצי להעיר בהמשך, לא תהיה בעיה.

הצבעה לאישור פרוטוקולים 6-2:

בעד – 7 מינצר, ארליך, רוזן, לנדאו, ברלינר, בן שושן וציגלר.
נגד – 1 רוזנבלט

הישיבה ננעלה.

מאושר להפצה

רשמה:
ענת פרידמן-עו"ד
מנהלת פרויקטים