

## פרוטוקול ישיבת מועצה מס' 59/15

מיום 31.1.18

### משתתפים: אבי הררי – ראש המועצה

דרור ריבובסקי – סגן ראש המועצה

ערן אליאס – משנה לראש המועצה

דודו עמר – חבר

יפה עובדיה – חברה

יוסי אלבז – חבר

אנינה דינר – חברה

עמרי פלד – חבר

### חסרים: זיו קמיני – סגנית ראש המועצה

עוז כהן – סגן ראש המועצה

לימור גיל שני – חברה

### נוכחים: אשר שמע – גזבר

אינג' אינה קיסילנקו – מהנדסת

עו"ד קרן קדמי – יועמ"ש

גלית פלג – מבקרת

### על סדר היום:

1. קריטריונים לשלביות ועקרונות פיתוח בתחום הישוב.
2. גלית פלג – מבקרת המועצה – אישור לעבודה נוספת.
3. מינוי נציג – ממונה על הטרדה מינית.
4. אישור פרוטוקול ועדת שמות והנצחה
5. אישור תב"ר 1447 מרחבי חינוך ביה"ס "בכר"

## סדר היום:

### 1. קריטריונים לשלביות ועקרונות פיתוח בתחום הישוב.

**אבי הררי:** עפ"י נתוני הלמ"ס לשנת 2016 בישוב כ- 13,500 תושבים. תכנית המתאר הכוללנית (בהכנה) אמורה לאפשר את הגדלת הישוב לכ - 38,500 תושבים. כיום בישוב כ- 3,505 יחידות דיור מאוכלסות. בתכניות מאושרות עוד כ- 3,375 יח"ד. רובן על קרקעות פרטיות. סה"כ קיימות ומאושרות כיום 6,880 יח"ד. דהיינו כבר כיום תכניות מאושרות המאפשרות כמעט הכפלת אוכלוסיית הישוב. עפ"י תכנית המתאר בטווח הארוך תהיה קיבולת של כ- 11,000 יח"ד בישוב.

מימוש תכניות הפיתוח הרבות המאושרות בישוב מחייב הגדרת קריטריונים ועקרונות, אשר יאפשרו לישוב קטן כאבן-יהודה להתמודד עם קצב הפיתוח ולתת מענה לצרכי ושירותי ציבור, וכן לתחבורה ולתשתיות לטובת התושבים הקיימים והעתידיים. מובן מאליו שישוב כמו אבן-יהודה איננו יכול להתמודד עם פיתוח בו זמני ומיידי של כל התכניות המאושרות היום, הכוללות תוספת של אלפי יחידות דיור, ומעבר לקשיים הפיזיים-אובייקטיביים (כח-אדם, היקפי תקציב, החלפת תשתיות וכו'), הדבר גם איננו נכון מבחינה תכנונית ויפגע באוכלוסייה הקיימת וכן באוכלוסייה העתידית.

מונה בפניכם מסמך מיום 2.1.2018, שמנסה להגדיר קריטריונים ועקרונות לאורם ייבחנו התכניות המאושרות המוצעות לפיתוח ויקבע סדר פיתוחן בישוב.

המסמך הוכן על ידי הכלכלן רן חקלאי בשיתוף פעולה עם אדריכל תכנית המתאר עמוס ברנדס, מהנדסת המועצה והיועמ"ש, שהשקיעו מחשבה רבה בגיבוש הקריטריונים המוצעים.

להלן הקריטריונים המוצעים לשלביות ועקרונות פיתוח בישוב-

### 1. הבטחת מענה מלא למבני ושטחי ציבור לטובת התושבים שיגורו בתחום התכנית

#### הקריטריון:

תנאי לתחילת פיתוח של תכנית יהיה הבטחת מענה מספק של צרכי הציבור הנדרשים לטובת התושבים שיגורו בה: מעונות יום, בתי-ספר יסודיים, בתי-ספר על-יסודיים, שטחים ציבוריים פתוחים וכל הנדרש עפ"י התדריך לתכנון שטחי ציבור של מינהל התכנון. הבחינה תבוצע בשני מישורים:

- א. פיזי – וידוא כי קיימים מוסדות עם קיבולת מספקת בקרבת מקום (עפ"י דרישות המרחקים בתדריך), או קרקע זמינה לשימושים הנדרשים.
- ב. כלכלי – מקורות מימון ויכולת כלכלית להקמת המבנים הנדרשים/לפיתוח הנדרש.

#### הסבר:

בישוב אושרו במשך שנים רבות תכניות בניה בהיקפים שונים, ללא ראייה כוללת, או בחינת ההשלכות של תכנית אחת על רעותה, או על כלל הישוב. התכניות יצרו "פאזל" של אזורי פיתוח ב"תפזורת", באופן שנושאים תחבורתיים ותשתיתיים לא קיבלו מענה. יתרה מזו, הבעיה המרכזית הינה שברבות מהתכניות לא ניתן מענה אמיתי לצרכי ציבור. הופרשו 40% לצרכי ציבור, אך רובם שטחים קטנים, בלתי שימושיים (למעט לגני-ילדים, שצ"פים קטנים וכדומה), או שטחים שארתיים. למעט במספר תכניות גדולות, לא הופרשו מגרשים גדולים לבתי-ספר יסודיים ועל-יסודיים. הגישה שהתכנית "איננה גדולה מספיק כדי ליצור סף כניסה לבית-ספר" ולכן "תכניות אחרות" יתנו מענה גם לתכנית זו, הינה שגויה ביסודה והביאה למצב שמימוש תכניות שכאלה, ללא פתרונות כוללים טרם מימושו, יגרמו למצב שלא יהיו בתי-ספר שיוכלו לשרת את התושבים החדשים שיאכלסו את תחומן, ו/או מבני ציבור נוספים. לאור זאת מומלץ לקבוע, כי תכניות קטנות ובינוניות בתחום הישוב תפותחנה לאחר שיובטח כי יינתן מענה במיקום סמוך למבני ציבור האמורים לשמש את התושבים שיאכלסו את התכנית הקטנות והבינוניות הנ"ל, לרבות קיומם של בתי-ספר שיוכלו לקלוט תושבים נוספים אלו.

## **2. הבטחת מענה מלא לתשתיות לטובת התושבים שיגורו בתחום התכנית**

### **הקריטריון**

תנאי לתחילת פיתוח של תכנית יהיה הבטחת מענה מלא לתשתיות הנדרשות לטובת התושבים שיגורו בה: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת ועוד. הבחינה תבוצע בשני מישורים:

- א. פיזי – הבטחת קיומן של תשתיות קוויות (למשל קווי ניקוז וביוב), מתקני תשתית (למשל תחנות שאיבה וחדרי מיתוג) ופתרונות קצה (למשל שדרוג מכון הטיהור לביוב).
- ב. כלכלי – מקורות מימון ויכולת כלכלית להקמת התשתיות ו/או החלפת תשתיות קיימות בתחום התכנית וכל הנדרש לצורך חיבורה לתשתיות ברמה נאותה מחוץ לה.

### **הסבר**

התשתיות ביישוב אבן-יהודה ישנות מאד ורבות מהן דורשות החלפה או שדרוג עם פיתוח חדש. טרם החלטה על פיתוח של כל תכנית יש לבחון היטב מצב כל התשתיות הנדרשות לשם מימושה ויכולת המועצה/תאגיד המים והביוב לשדרג אותן ולתת מענה. יש לזכור שלא מספיק פיתוח בתחום תכנית מסוימת, שכן ככל שאין מענה מבחינת קיבולת או מצב קו התשתית בהמשך, אין פתרון מערכתי מספק המאפשר פיתוח התכנית.

## **3. הבטחת מענה תחבורתי לטובת התושבים שיגורו בתחום התכנית ובסביבתה, לרבות עמידה בתנאי שלביות סטטוטוריים**

### **הקריטריון**

תנאי לתחילת פיתוח של תכנית יהיה הבטחת מענה לצרכים התחבורתיים של התושבים שיגורו בתכנית ותושבי הסביבה. הבחינה תבוצע בהיבטים הבאים:

- א. מענה מערכתי מספק – יכולת כניסה ויציאה בשעות השיא ליישוב וממנו לפי תחזיות תנועה ובהתייחס לתכניות אחרות הנמצאות בפיתוח/אמורות להיות מפותחות ביישוב.
- ב. מענה נקודתי – התחברויות למערכת הסובבת, לרבות "צנטורים" בתוואי דרכים חסומות בתחום הישוב (חלקן דורש תחילה פתרון סטטוטורי).
- ג. עמידה בהתניות סטטוטוריות – למשל התניות שלביות הקיימות בתכניות בצפון הישוב ביחס להתקדמות כביש 561.
- ד. מענה של תחבורה ציבורית.
- ה. כלכלי – מקורות מימון ויכולת כלכלית של המועצה לביצוע הנדרש, או הבטחת ביצוע ע"י גופים חיצוניים (למשל משרד התחבורה או חברת נתיבי ישראל, היכן שרלוונטי).

### **הסבר**

כבר כיום סובל הישוב מבעיות תחבורה קשות וככל שתגדל האוכלוסייה בעיות אלה יחמירו, אם לא יינתנו פתרונות תחבורה הולמים, אשר יגדילו את קיבולת התשתית התחבורתית. בין אלה יש לציין את ביצוע כביש 561 והחיבור אליו, ושיפור דרך הדסים בצפון הישוב, שיפור היציאה הדרומית לכיוון כביש 553 ושיפור במחלף הדרים (בפנייה מ-553 לכיוון דרום) בדרום הישוב, "צינטורים" של כבישים (בעיקר כבישי אורך צפון-דרום) בתוך הישוב (כולל הליכים סטטוטוריים הנדרשים לשם כך), שיפורים נקודתיים בתשתית התחבורה בתוך הישוב וכן פיתוח וחיזוק התחבורה הציבורית מהישוב ואליו.

#### 4. צמידות דופן וצמצום מובלעות

##### הקריטריון

תינתן עדיפות לפיתוח שכונות בלב שטחים מבונים ובצמידות דופן לקיים.

##### הסבר

עקרון צמידות הדופן מפחית את עלויות הפיתוח ואת עלויות מימון הפיתוח המושתות על המועצה, זאת מאחר שהוא מייצר רצף פיתוח של תשתיות תוך התבססות על תשתיות קיימות. כמו כן מאפשר רצף של פיתוח פיזי, אשר לא משאיר מובלעות מוזנחות בין שטחי מגורים.

#### 5. פעימות פיתוח סבירות בגודלן ביחס ליכולותיה של המועצה

##### הקריטריון

ככלל לא יפותח תחום של יותר משלוש תכניות במקביל, וזאת כדי להבטיח יכולת ניהול וביצוע של הפיתוח ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במגבלות כח האדם, תשומות הניהול והתקציב הקיימות במועצה. במקרים מיוחדים כגון כמות קטנה של יח"ד (תכניות קטנות), ניתן לשקול פרטנית חריגה מהמגבלה האמורה.

##### הסבר

פעימות פיתוח אלו יבטיחו, כי תשומות הניהול וכח האדם של המועצה (או של מי מטעמה) יספקו לניהול נכון של הפיתוח. עוד יהיה בפיתוח בפעימות כאמור, כדי לוודא התנהלות תקציבית נשלטת ומחושבת. במקרים מיוחדים כגון כמות קטנה של יח"ד (תכניות קטנות), ניתן לשקול פרטנית חריגה מהמגבלה האמורה.

#### 6. הבטחה של פיתוח מקביל של שטחי מגורים ושטחים שאינם למגורים – מקורות הכנסה למועצה

##### שיאפשרו מתן שירותים

##### הקריטריון

פיתוח שטחי המגורים יהיה צמוד ומקביל, עד כמה שניתן, לפיתוח שטחי התעסוקה והמסחר הן על מנת לאפשר מגוון מקומות עבודה לאוכלוסייה החדשה והן על מנת לשמור על איזון תקציבי של הרשות המקומית. מוצע כי לצורך כלל אצבע, הנחת העבודה תהיה כי תוספת של יח"ד אחת מצריכה בנייה מקבילה של כ- 30 מ"ר תעסוקה/מסחר.

##### הסבר

הבטחת היציבות הפיננסית של המועצה והאפשרות להעניק שירותים ברמה גבוהה לאוכלוסייה הקיימת והעתידית חייבת להתאים לקצב פיתוח שטחי התעסוקה והמסחר בישוב, ובעיקר לשלבי הביצוע של אזורי התעסוקה של הישוב. ללא מקור מימון להענקת שירותים ברמה מספקת לתושבים הקיימים והעתידים, יתדרדר הישוב ואיכות החיים בו.

#### ערן אליאס: מה המשמעות של הקריטריונים ?

עו"ד קרן קדמי: כיום המועצה נמצאת בשלבים שונים של פיתוח תשתיות בתחומן של שלוש תוכניות- תוכנית אזור התעשייה (תוכנית 306) ושתי תוכניות לשכונות למגורים- 244 ו- 151. שתי תוכניות המגורים הינן תוכניות קטנות הצמודות דופן לשכונות קיימות. אנחנו גם נמצאים במשך זמן במו"מ לעניין פיתוח תוכנית 267 (תוכנית 'חממי'). כיום אנחנו בהליך גישור במסגרת עתירות שהוגשו לבימ"ש. ככל שנגיע להסכמות או ככל שבימ"ש יפסוק, המועצה תחל בפיתוח תחומה של תוכנית זו.

אלו התוכניות שהחלטתם לגביהן בעבר כי יבוצע בהן פיתוח תשתיות. אלא שיש עוד מספר לא מבוטל של תוכניות תקפות, אשר בעלי הזכויות בהן מבקשים מהמועצה לבצע פיתוח תשתיות מידי בתחומן. תוכניות אלו טרם נכנסו לתוכניות העבודה של המועצה, וכשיגיע המועד שניתן יהיה לשקול הכנסת תוכניות נוספות לתוכנית העבודה, על המועצה יהיה לקבוע מי מהן תפותח קודם ומי מאוחר יותר. לצורך כך מוצעים הקריטריונים.

ברור שהמועצה לא יכולה לבצע פיתוח תשתיות בבת אחת בתחומן של כל התוכניות המאושרות מבחינות רבות, ועליה לעשות כן בהתאם ליכולותיה ולסדרי עדיפויות, שבאים לידי ביטוי במסמך האמור. הרעיון הוא לתעדף בין התוכניות הרבות המאושרות בישוב.

דבר נוסף, שהינו משפטי יותר- מומלץ כי יקבע, שתנאי מקדמי לבחינת אפשרות להכניס את פיתוח התשתיות בתחומה של תוכנית מסויימת (בייחוד אם מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים) לתוכנית העבודה של המועצה, יהיה רישום הפרצלציה של התוכנית בטאבו.

**אבי הררי:** אישור ביצוע פיתוח תשתיות ללא בקרה ותעדוף יביא לקריסה של הרשות המקומית. אנחנו חייבים להיות נאמנים לדרך שתשמור על איכות ויציבות של הרשות המקומית.

**ערן אליאס:** כל הכבוד. זה יסייע מאד למועצה להתנהל לפי הקריטריונים.

#### הצעת החלטה:

א. לאשר את הקריטריונים לשלבויות ועקרונות פיתוח תוכניות בתחום היישוב אבן יהודה, כמפורט במסמך נושא תאריך 2.1.2018, שהכין רן חקלאי.  
ב. תנאי מוקדם לבחינת אפשרות הכנסת פיתוח תשתיות בתחום תכנית חדשה לתוכנית העבודה של המועצה יהיה רישום פרצלציה של התוכנית בטאבו.

הצבעה פה אחד

## 2. גלית פלג מבקרת המועצה - אישור לעבודה נוספת

גלית יצאה מחדר הישיבות בשל הדיון בעניינה.

**אבי הררי:** גלית פלג מבקרת המועצה עובדת בחצי משרה במועצת בנימינה-גבעת עדה ובחצי משרה במועצה אצלנו.

עפ"י החוק על המועצה לאשר לה לעבודה בעבודה נוספת. חברי המועצה קיבלו את הצהרת הגב' פלג בדבר עבודה נוספת (מצורף לפרוטוקול), וכן את חו"ד היועמ"ש (המצורפת לפרוטוקול) המאשרת כי לאחר שעברה על השאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים שמילאה גלית מבקרת המועצה, סבורה היועמ"ש כי אין חשש לניגוד עניינים בין תפקידה כמבקרת המועצה לבין תפקידה הנוסף כמבקרת המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה. בנסיבות העניין מבוקש לאשר למבקרת המועצה, העובדת בחצי משרה באבן יהודה, עבודה נוספת כמבקרת המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה בחצי משרה.

הצבעה פה אחד

## 3. מינוי נציג ממונה על הטרדה מינית

**אבי הררי:** מבוקש לאשר את הגב' חגית זהבי מנהלת מחלקת הרווחה לממונה על הטרדה מינית.

הצבעה פה אחד

#### 4. אישור פרוטוקול ועדת שמות והנצחה

**אבי הררי:** פרוטוקול ועדת ההנצחה מיום 9 לינואר 2018 הועבר לעיון חברי המועצה (ומצורף לפרוטוקול). אני מבקש לציין פעם נוספת כי לא נאפשר הנצחת אנשים בשמות רחובות, כיכרות וכיו"ב. נאפשר הנצחה על גבי ספסלים, פרגולות וכיו"ב עם כיתוב שנאשר. שמות רחובות יהיו כפי שנהוג עד היום – פרחים, עצים.

אני מבקש לאשר את הפרוטוקול  
הצבעה פה אחד

#### 5. אישור תבר 1447 – מרחבי חינוך ביה"ס "בכר"

##### תקבולים:

משרד החינוך	₪ 80,000
קרנות הרשות	<u>₪ 40,000</u>
סה"כ	₪ 120,000

##### תשלומים:

תכנון ופיקוח	₪ 10,000
עב' קבלניות	<u>₪ 110,000</u>
סה"כ	₪ 120,000

**אבי הררי:** מבוקש לאשר את התב"ר למרחבי חינוך בביה"ס "בכר".  
משרד החינוך אישר הקצבה ע"ס 80,000 ₪ והשתתפות המועצה היא ע"ס 40,000 ₪.

הצבעה פה אחד

אבי הררי  
ראש המועצה

אלי גטר  
מזכיר המועצה