

יום ראשון כ"ו שבט תשע"ה  
15 פברואר 2015

**פרוטוקול ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 36 מיום 15.2.2015**

**נוכחים:** דוד יוסף, ליאת בן בסט, עופר בוזי, ז'אנה כהן, איילה ברטה, סבח יוסף, עוזי אהרון, ליאור אגאי.

**חסרים:** דוד חיון, ננה חן, ליאת שוחט, אפי גוטמן, ימית קרקוקלי, טל אשכנזי, יחזקאל שקד.

**משתתפים:** רמי בן סעדון, חמאני דוד.

**על סדר היום:**

1. אישור להגדלת תב"ר 1333 ביטול הפקעה חלקה 35 גוש 7218, בית טורשי ע"ס 1,500,000 ₪.
2. אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין הסוכנות היהודית להחכרת מקרקעין, חלק מחלקה 8 בגוש 6879.
3. אישור חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד - 2014.
4. עדכוני תקציב לשנת 2015.

(הישיבה נפתחה בשעה 18:05)

**סעיף מס' 1 - אישור להגדלת תב"ר 1333 ביטול הפקעה חלקה 35 גוש 7218, בית טורשי ע"ס 1,500,000 ₪**

**ראש העירייה:**

מבקש לאשר הגדלת תב"ר 1333 על סך 1,500,000 ₪ לביטול הפקעה חלקה 35 גוש 7218, בית טורשי.

מקורות מימון: קרנות הרשות.

ועדת הכספים המליצה לאשר הגדלת התב"ר.

להלן מובאים דברי הסבר במכתבה של עו"ד שלומית שפינדל, היועצת המשפטית לעירייה.

**מחלקה משפטית**

י"ט בשבט, תשע"ה  
8 בפברואר, 2015

לכבוד  
ראש העיר  
חברי מועצת העיר  
אור יהודה  
א.ג.נ.,

**הנדון: בית טורשי - ביטול הפקעה**

1. בשנת 1997 נחתם בין העירייה וחברת טרשי את עובדיה השקעות בנין ופיתוח בע"מ הסכם פינני-פיצוי שהוגש בתוך חוברת הפינויים לאישור משרד הפנים ואושר על ידי המחוז. הפינוי התבקש בשל הפקעת השטח על ידי העירייה לצורכי חניה.
2. העירייה לא הצליחה לעמוד בהתחייבותה על פי ההסכם ולא שילמה לחברה את סכום הפיצוי. במהלך השנים פנתה החברה לעירייה פעמים רבות לקבלת הפיצויים אולם לא נענו.

3. לימים התברר כי אין עוד צורך בהפקעה וכי העירייה יכולה למצוא פתרונות חניה אחרים, ולאור זאת החל שוב מו"מ בין הצדדים במגמה להשיב את יעוד הקרקע למגורים, תוך פיצוי החברה בגין כל השנים בהם הופקעה זכותה של החברה בשטח ונשללה ממנה האפשרות לבנות בחלקה.
4. בשנת 2005 נערך הסכם עם החברה והובא לאישור מועצת העיר, על פיו, על מנת לפצות את החברה, העירייה תיזום תכנית נקודתית על החלקה לבניית 17 יחידות דיור, על התב"ע יחולו ההוראות הבאות: א) לא יחולו היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע; ב) חיוב 50% היטלי פיתוח בגין השטח המבונה; ג) לא יחול חיוב היטל השבחה. הסכם זה אושר פה אחד.
5. התב"ע הופקדה בסופו של דבר על ידי הועדה המחוזית לבניית 16 יחידות דיור [במקום 17 יח"ד] ולאחר דיון בהתנגדויות לתכנית אושרו בניית 10 יח"ד במקום 16.
6. כדי להימנע ממאבק משפטי בין העירייה והחברה בדבר גובה הפיצוי שהובטח לחברה ואשר העירייה לא יכלה לספק אותו, הוחלט כי העירייה תשלם לחברה תוספת של פיצוי כספי על פי שומת שמאי אשר יפצה אותה בגין 6 יח"ד שנמנעו ממנה לבניה. סכום הפיצוי נקבע על ידי השמאי על סך של 630,000 ₪, אולם החברה סירבה לקבל זאת והסכום עוגל ל- 700,000 ₪. בהתאם לחו"ד של עו"ד הלל קרונפלד לח"מ, מיום 14 בדצמבר 2010, סכום זה הנו סביר בהתחשב בזמן שחלף ממועד עריכת שומת השמאי וכן לאור עליית מחירי הדירות שחלה ממועד עריכת השומה ועד מועד מתן חוות הדעת (כשנתיים).
7. ביום 7 באוגוסט 2011 נחתם הסכם נוסף בין החברה לבין העירייה וניתנה חוות דעת נוספת של עו"ד הלל קרונפלד מיום 27 בדצמבר 2011.
8. לאור האמור, אנו סבורים כי יש לכבד את ההסכם שנחתם בין החברה לבין העירייה, כמפורט לעיל.
9. הפיצוי המפורט בסעיף 4 תורגם לערכים כספיים ולסכום זה התווסף גובה הפיצוי הכספי בסך של 700,000 ₪ ובסה"כ מבוקש לאשר תב"ר בסכום של 1,500,000 ₪.

### **בברכה,**

**שלומית שפינדל, עו"ד**  
**יועצת משפטית לעירייה**

**ראש העירייה:**

מי בעד?

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** הגדלת תב"ר 1333 ביטול הפקעה חלקה 35 גוש 7218, בית טורשי ע"ס 1,500,000 ₪, מאושרת.

**סעיף מס' 2 - אישור הסכם בין עיריית אור יהודה לבין הסוכנות היהודית להחכרת מקרקעין,  
חלק מחלקה 8 בגוש 6879**

מבקש לאשר הסכם בין עיריית אור יהודה לבין הסוכנות היהודית להחכרת מקרקעין, חלק מחלקה 8 בגוש 6879, המוכרים כבית וינר ובהם פועל מוזיאון מורשת יהדות לוב. להלן מובאים דברי הסבר במכתבה של עו"ד שלומית שפינדל, היועצת המשפטית לעירייה.

**המחלקה המשפטית**

י"ג שבט, תשע"ה  
2 בפברואר, 2015

אל: ראש העירייה  
חברי מועצת העיר  
א.ג.נ.,

**הנדון: בקשה לאישור הסכם התקשרות - חוזה חכירה בין עיריית אור יהודה לבין המגבית  
המאוחדת לישראל**

1. הסוכנות היהודית בנתה במשך שנים פרויקטים חינוכיים רבים באמצעות כספי תרומות אשר גויסו על ידה. הפרויקטים נבנו בשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות ובהתאם לצורכיהן.
2. אחד מהתנאים שהוצבו על ידי התורמים היה כי זכויות החכירה במקרקעין עליהם הוקמו הפרוייקטים תירשמנה על שם הסוכנות היהודית. ואכן, ביום 12.3.2009 אישרה מועצת העיר התקשרות בהסכמי חכירה בין העירייה לבין הסוכנות היהודית ו/או מגביותיה ביחס לחלק מהפרוייקטים הקיימים בעיר והסכמים אלה הועברו לאישור שר הפנים, כמתחייב על פי דין וזכויות החכירה אף נרשמו על שם הסוכנות היהודית.
3. הפרויקט שבנדון הינו מרכז וינר המשמש כיום כמרכז מורשת, אשר נבנה על ידי הסוכנות היהודית על חלק מחלקה 8 בגוש 6879 (להלן: "המקרקעין"), וכאמור לעיל על העירייה לחתום עם הסוכנות היהודית על הסכם חכירה מתאים ויש לרשום את זכויות החכירה במקרקעין אלו על שם הסוכנות היהודית.
4. יצוין, כי העירייה הפקיעה את המקרקעין מאת מינהל מקרקעי ישראל דאז (להלן: "המינהל"), לאחר שהמקרקעין הוחכרו לסוכנות היהודית על ידי המינהל. ייעוד המקרקעין הנ"ל, בהתאם לתכנית המפורטת מאא/159במ5, הנו למבני ציבור והמקרקעין רשומים כיום ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין [מצ"ב נסחי רשום מקרקעין].
5. לאור האמור, על העירייה לדאוג כי המקרקעין יוחכרו מחדש לסוכנות היהודית, ללא תמורה, ובאותם תנאים בהם הוחכרה הקרקע לסוכנות היהודית בחכירה המקורית מהמינהל.
6. יצוין, כי בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009 מיום 6 בינואר 2009 הודן בהתקשרויות במקרקעין עם הסוכנות היהודית, הרשות המקומית מתבקשת לשתף פעולה עם הסוכנות היהודית במקרים האמורים לעיל.
7. לאור האמור, מועצת העיר מתבקשת לאשר ברוב חבריה החכרת המקרקעין הנ"ל לסוכנות היהודית וחתימה על הסכם חכירה מתאים שיערך על ידי המחלקה המשפטית וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

בכבוד רב,  
שלומית שפינדל, עו"ד  
יועצת משפטית לעירייה

**ראש העירייה:**

מי בעד?

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** ההסכם בין עיריית אור יהודה לבין הסוכנות היהודית להחכרת מקרקעין, חלק מחלקה 8 בגוש - בית 6879, מאושר.

**סעיף מס' 3 - אישור חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד - 2014**

**ראש העירייה:**

מבקש לאשר חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד - 2014.  
 חוק העזר הקיים הינו משנת 1958. תעריפי דמי השתתפות הקבועים בו, נמוכים ולא מכסים את עלויות פיתוח ועבודות תיעול בעיר במיוחד בשכונות החדשות ובאזורי התעשייה.  
 תעריפי דמי השתתפות הקבועים בו בחוק העזר המוצע נקבעו על מנת לממן את עלויות פיתוח תשתיות תיעול בתחום העיר.  
 להלן מובאים דברי הסבר במכתבה של עו"ד שלומית שפינדל, היועצת המשפטית לעירייה.

י"ט בשבט, תשע"ה  
 8 בפברואר, 2015

**מחלקה משפטית**

לכבוד  
 ראש העיר  
 חברי מועצת העיר  
 אור יהודה  
 א.ג.נ.,

**הנדון : אישור חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד-2014**

- בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים 2/1998 ו- 3/2006, נדרשת העירייה לתקן את חוק העזר שבנדון, שחוקק בשנת 1958, ולהתאים את תנאיו ותעריפיו להיום. התעריפים הישנים אינם משקפים נאמנה את עלויות הפיתוח והתיעול הנעשים בעיר, בפרט בשכונות החדשות ובאזורי התעשייה המתפתחים, ומטרתו של חוק העזר המוצע היא גביית היטלי פיתוח באופן שיממן את עלויות פיתוח תשתיות התיעול המבוצעים בתחומי העיר.
- ביסוד התחשיב נלקחו כלל שטחי העיר [שטחים עיקריים ושטחי שירות] וחולקו בכלל העלויות של עבודות התיעול. ביסוד התחשיב הכלכלי עומדת דרישת משרד הפנים למשק סגור באופן שסך ההכנסות מהיטלי התיעול אמור לכסות את הוצאות העירייה בהתקנת מערכות תיעול בתחומה. תעריפי ההיטל המוצעים הופחתו ביחס לתעריף הקיים שכן התחשיב לקח בחשבון את כלל שטחי העיר ביחס להוצאות ועל כן קטן החלק היחסי בגין כל מ"ר קרקע ושטח בנוי, כפי שמפורט בטבלה.

שינוי באחוזים	מוצע	קיים	
-10.09%	31.69	35.24	שטח קרקע
-3.19%	64.08	66.19	שטח בנוי

סעיף 2 (ג) לחוק העזר קובע שלוש עילות להטלת החיוב:

- תחילת ביצוע עבודות תיעול באזור בו מצוי הנכס [עבודות תיעול יזומות על ידי העירייה]
  - אישור בקשה להיתר בניה [בניה חדשה ו/או תוספת בניה]
  - בניה חורגת [בניה ללא היתר כדין]
3. חוק העזר המוצע עומד בדרישות משרד הפנים ומשרד המשפטים ומבוסס על התחשיב הכלכלי שאושר ע"י משרד הפנים.

**מועצת העיר מתבקשת לאשר את החוק בנוסחו המוצע והמצורף לדברי ההסבר.**

בברכה,  
 שלומית שפינדל, עו"ד  
 יועצת משפטית לעירייה

**ראש העירייה:**

מי בעד אישור חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד - 2014?

**בעד:** פה אחד.

**החלטה:** חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ד - 2014, מאושר.

**סעיף מס' 4 - עדכוני תקציב לשנת 2015**

מבקש לאשר את סעיפי התקציב לשנת 2015 לפי הנתונים הבאים.  
ועדת הכספים המליצה למועצה לאשר את עדכוני התקציב.

סעיף	שם הסעיף	תקציב מאושר	עדכון	סה"כ תקציב מעודכן
1900-910	מענק איזון	755,000	3,123,000	3,878,000
1900-912	מענק איזון מ	400,000	- 400,000	-
1900-916	מענק פיתוח ארגוני		15,000	15,000
2334-800	היטל השבחה	1,920,000	- 724,000	1,196,000
2334-810	היטל השבחה מ.	3,074,000	- 550,000	2,524,000
3424-930	מרכז טיפול באלימות	263,000	- 52,000	211,000
3454-930	מועדון למפגר	4,000	16,000	20,000
3464-930	מ. תעסוקה לעיוור	15,000	12,000	27,000
3410-932	רזרבה - רווחה	600,000	- 28,000	572,000
6140-753	יחסי ציבור		25,000	25,000
6150-521	השתלמויות	130,000	- 6,000	124,000
6160-780	הוצאות אחרות מנכ"ל	100,000	100,000	200,000
6160-781	הוצאות אחרות מנכ"ל מ.	200,000	- 100,000	100,000
6160-980	פיתוח ארגוני		21,000	21,000
6231-110	מח' אכיפה - שכר *	540,000	75,000	615,000
6231-410	מח' אכיפה - שכ"ד	80,000	6,000	86,000
6231-420	מח' אכיפה - תחזוקה		15,000	15,000
6231-570	מח' אכיפה - מיכון	200,000	-120,000	80,000
6231-753	מח' אכיפה - עבודות קבלניות		20,000	20,000
6231-751	מח' אכיפה - בקרה ויעוץ	50,000	100,000	150,000
6231-752	מח' אכיפה - מעקלים		150,000	150,000
7110-110	תברואה - שכר*	144,000	75,000	219,000
7110-960	רזרבה לשפי"ע		300,000	300,000
7122-751	טיאוט רחובות	4,800,000	700,000	5,500,000
7122-752	טיאוט רחובות מ.	400,000	- 400,000	-
7123-830	השתתפות באיגוד ערים - דן	8,900,000	- 109,000	8,791,000

סעיף	שם הסעיף	תקציב מאושר	עדכון	סה"כ תקציב מעודכן
7430-750	עבודות קבלניות - חשמל	150,000	100,000	250,000
7810-751	עבודות קבלניות - פיקוח	180,000	- 178,000	2,000
8110-786	פעולות בהנחיית הנהלה	295,000	300,000	595,000
8110-787	פעולות בהנחיית הנהלה מ.	550,000	- 300,000	250,000
8157-920	שיפוץ אולם ספורט		300,000	300,000
8410-960	רזרבה רווחה	800,000	- 38,000	762,000
8424-110	מרכז לטיפול באלימות - שכר *	271,000	- 29,000	242,000
8424-840	מרכז לטיפול באלימות	89,000	- 40,000	49,000
8435-112	התוכנית הלאומית - ש	427,000	- 61,000	366,000
8435-842	התוכנית הלאומית	40,000	61,000	101,000
8454-840	מועדון למפגר	5,000	22,000	27,000
8464-840	מ. תעסוקה לעיוור	20,000	16,000	36,000
8444-110	מועדון קשישים - שכר *	178,000	157,000	335,000
9910-310	תשלומי פנסיה	15,385,000	250,000	15,635,000

\* תוספת 2 משרות.

\* העברת סעיפים מותנים לסעיף רגיל 910-930,8132-7690.

מי בעד אישור עדכוני התקציב לשנת 2015: יש שאלות?

בעד: פה אחד.

החלטה: עדכוני התקציב לשנת 2015, מאושרים.

(הישיבה ננעלה בשעה 18:10)

דוד יוסף  
ראש העירייה

דוד חמאני  
מתאם פעולות מינהל ולוגיסטיקה  
מרכז ישיבות המועצה