

ישיבת מועצה מן המניין מס' 4/2017 יום שני ח' אדר תשע"ז, 6.3.2017

הישיבה התקיימה בחדר הישיבות של העירייה

נוכחים: ליאת שוחט, אפי גוטמן, ז'אנה כהן, ימית קרקוקלי, עוזי אהרון, ליאת בן בסט, עופר בוזי, אילה ברטה, ליאור אגאי, ננה חן, יעקב נחום,

חסרים: סבח יוסף, טל אשכנזי, יניב דאון, דוד חיון.

משתתפים: עופר תודר - מנכ"ל העירייה, רו"ח גיל גבריאל - גזבר העירייה, עו"ד שלומית שפינדל - יועצת משפטית לעירייה, רמי בן סעדון - מבקר העירייה, חמאני דוד - מפמ"ל.

על סדר היום:

אישור הסכם גג עם רשות מקרקעי ישראל.

(הישיבה נפתחה בשעה 18:25)

ראש העירייה:

אני רוצה לדווח על ביקור המשלחת שהתקיים בין התאריכים 8.2.2017 - 11.2.2017 עמדתי בראש משלחת לשרלוטנבורג - וילמסדורף בברלין, יחד איתי היו ימית קרקוקלי, חברת מועצת העיר, טל אשכנזי חבר המועצה ויואל לוי.

שלושה ימים מאוד אינטנסיביים שתוכננו בפקידה, כפי שגרמנים יודעים לתכנן אירועים, כלל מספר רב מאוד של אירועים ואתרים. קיבלנו סיור והדרכה אישית מראש העיר שהיה צמוד אלינו לאורך כל האירוע, אני חייבת לציין לטובה את האירוח. שילבו לנו ביקורים גם עם חברי מועצת העיר.

רק לסבר את האוזן, המחוז שאנו עיר בירה שלהם, כמעט 2 מיליון תושבים. במחוז שלהם, מי שמכיר את ברלין, הרח' הראשי איפה שהיה פיגוע הטרור בחודש דצמבר, שאחת הנרצחות ישראלית שהיתה שם, עשינו שם טקס זיכרון רשמי, נשאתי שם דברים גם בעניין הטרור וגם ברמה האישית, מה שישראל עוברת ביומים.

ביקרנו בקהילה היהודית. ראש העיר מאוד אוהב את היהודים בכלל ואת ישראל בפרט, אז הוא מקדם שם את כל מה שקשור לפעילות של הקהילה היהודית. יש שם גן ילדים יהודי, בית ספר יהודי ישראלי. אם שנה שעברה היו בבית הספר 240 ילדים, השנה הם הגיעו ל-380 ילדים. תבינו את המשמעות של כמה ישראלים עוברים לגור בברלין.

השיא היה אירוע שבו נחתם חידוש ברית ערים תאומות, 50 שנה, הדגלים של אור יהודה וישראל התנוססו ברחבי כל ברלין, קבלת שבת של הקהילה בחב"ד וכמובן ישיבת עבודה לגבי המשך היחסים, משלחות נוער במסגרת מוסיקה, מחול, ספורט, משלחות שנקדם בערוצים של אנשי המקצוע שלנו, לא בדרג הפוליטי. פרויקט אחד שימית תוביל זה הקשר בין היהודי ישראלי שם לבית הספר אהוד מנור באור יהודה, שיתחיל במסגרת הרשתות החברתיות גם לנושא לימוד אנגלית באמצעות המערכת של הרשתות החברתיות וגם הכרות ובסיס לאירוע הדדי.

אנחנו מתוכננים לארח אותם לאירוח מקביל ולטקס חתימה של 50 שנות קשרי גומלין בישראל במהלך חודש מאי הקרוב. פרטים על האירוע והארגון בקרוב.

סעיף מס' 1 - אישור הסכם גג עם רשות מקרקעי ישראל

ראש העירייה:

דיברנו על זה במהלך כל התקופה האחרונה ומי שהיה במסגרות שונות של אירועי עירייה שמע אותי מדברת על הסכם גג, אנחנו בישורת האחרונה של חתימה על ההסכם.

ננה חן:

אפשר לקבל את הטיוטה?

עו"ד שלומית שפינדל:

אנחנו מסיימים אותה ונעביר אותה. כעת ליאת תיתן את כל המתווה. אנחנו רוצים לסיים נסחים אחרונים וכל מה שהיא תאמר יעוגן בהסכם. זה לא הופץ כי זה לא תקין.

ננה חן:

אני חושבת שזה לא תקין לדון בזה לפני שזה הועבר אלינו להערות. הנוהל הוא לשלוח טיוטה ואז לדון בזה ולא להיפך. אתם יודעים את הנוהל ואני מציעה להיצמד לנוהל.

עו"ד שלומית שפינדל:

אני חוזרת על מה שאמרתי, המתווה אושר, אנחנו נציג לישיבה הבאה את הנוסח הסופי.

ראש העירייה:

היום אנחנו נצביע על הטיוטה וכשיהיה חוזה גמור, אנחנו נביא את זה לדיון נוסף, כפי שמחויב בחוק.

ננה חן:

אני חושבת שזה מיותר להביא את זה אחר כך שוב, בגלל שזה מורכב.

עו"ד שלומית שפינדל:

חשוב שתשמעו קודם את המתווה, תשמעו ותאשרו ולאחר מכן, כשיהיה נוסח סופי שיהיו חתומים עליו כל הגורמים, זה יובא אליכם שוב.

ננה חן:

נוסח סופי חתום?

עו"ד שלומית שפינדל:

לא, נוסח סופי מוסכם.

ננה חן:

אני מבקשת שירשם שתהיה לנו אפשרות לקבל את הטיוטה ואז יהיה לנו אפשרות להעיר.

ראש העירייה:

הסכם הגג הוא כלי מבחינת מדינת ישראל להגדיל את היצע המגורים ברחבי הארץ. מבחינת אור יהודה זה נקודת פתיחה למימוש פוטנציאל של התפתחות העיר מצד אחד מבחינת אוכלוסיה חדשה ומצד שני השקעה בתשתיות ובשכונות הותיקות.

בניגוד לערים אחרות, ששם הסכמי גג מתייחסים ליחידות דיור, אצלנו הצלחנו לשלב פיתוח במאות אלפי מטרים של שטחי תעסוקה שיהוו עוגן כלכלי לאותן יחידות דיור חדשות ויצרו תמהיל בין מגורים לתעסוקה בכל הקשור לסל שירותים לתושבי העיר.

הסכם הגג כולל 5,020 יחיד ו-1,140,000 מ"ר תעסוקה.

עופר בוזי:

זה כל השטחים שאנחנו מכירים?

ראש העירייה:

מדובר בפרדס וחיסכון - כמעט 2,000 יחידות דיור, 64,000 מ"ר.

פארק איילון, פנקס על הפארק - 1,870 יחיד, 800,000 מ"ר תעסוקה.

נוה סביון צפון - 800 יחיד, 50,000 מ"ר תעסוקה.

איזור תעסוקה דרומי 200,000 מ"ר תעסוקה.

במסגרת כל ההסכם יועברו לעירייה תקציבים בהיקף של כ- 1.5 מיליארד שקל, הכוללים הוצאות פיתוח של השכונות החדשות. היזמים שיזכו יצטרכו לשלם הוצאות פיתוח. העירייה מקבלת סכומי כסף על כל פיתוח להשקעה בשכונות הישנות, תקציבים למוסדות ציבור לשיפוץ ושדרוג שלהם וחלף היטל השבחה, 12% מתקבולי המינהל.

בניגוד לערים אחרות, ההסכם שלנו ייחודי. אנחנו גובים אגרות והיטלים של עיריית אור יהודה לפי חוקי העזר העירוניים ועל בסיס מימוש כל הזכויות בתבי"ע של אותם יזמים.

מתווה זה יתאפשר בהתאם ליחסי האמון שבין העירייה לרשויות המדינה. רמ"י תגבה את הכספים בשיווק, העירייה תבצע את הפיתוח, רמ"י יעביר כספים לעירייה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם.

יהיה דגש על בנייה יחודית ואיכותית שתותאם לכל שכונה.

ביתרת הכספים ישודרגו תשתיות קיימות בעיר הוותיקה, תשודרג מערכת הניקוז, ישודרגו מבני חינוך וציבור, יפותחו פארק, יפותחו פתרונות תחבורתיים ושבילי אופניים.

מרביתם המכריע של יחידות הדיור ישווקו במסגרת מחיר למשתכן, עם תעודף מקסימאלי לבני המקום, בהתאם להחלטות מועצת המינהל שיהיו במועד השיווק. יתרת יחידות הדיור ישווקו להשכרה ארוכת טווח ולפרטיים במחירי שוק חופשי.

כרגע זה עומד על 20% לבני המקום. אם בעתיד או בקרוב תשתנה החלטת מועצת המינהל ליותר, אנחנו נהיה שם.

אפי גוטמן:

20% זה המינימום.

עופר בוזי:

זה אפשרי לתת היום לבני המקום? כי בעבר זה לא ניתן.

אפי גוטמן:

לאור יהודה ולפי כמה שנים הם גרים בעיר.

ראש העירייה:

זו ההחלטה האחרונה שניתנה. לבן המקום יש שתי אופציות, גם לפי 20% וגם לפי מחיר למשתכן.

עו"ד שלומית שפינדל:

מקריאה את ההגדרה של בן מקום.

ראש העירייה:

חלק מהדירות ישווקו בשיווק פתוח, כי חלק היו חוכרים פרטיים שקיבלו זכויות מהמינהל להיות יזמים בעצמם ואז הדירות שלהם בשיווק חופשי.

אפי גוטמן:

על כמה דירות מדובר שם?

ראש העירייה:

סביב ה- 300 דירות. מי שיבקש משפרי דיור בשוק חופשי יוכל לראות בשכונה הזאת כתובת. הגענו להסכמה, למרות שהחלטת מועצת המינהל מחייבת 30% בדיור להשכרה ארוכת טווח, הגענו להסכם שזה יעמוד על 15% שכירות ארוכת טווח, שמדברים על זכאי מחיר למשתכן שזוכים באופציה להיות שוכרים בדירות לתקופה של בין 10 ל- 20 שנה.

מעבר לסכומים שדיברתי עליהם שאנחנו מקבלים, קיבלנו סכום תוספתי של 135 מלש"ח, שהייעודים שלו זה: פיתוח פארק איילון, הסדרת הניקוז גם לשכונות החדשות, אבל בעיקר כל מה שקורה במערכת הניקוז העירונית והבעיות שהיא יוצרת, פינוי הר הפסולת. אנחנו מחויבים על פי פסק דין לפנות את הר הפסולת וגם הסכום של 135 מלש"ח יתקבל באבני דרך ותלוי ביצוע.

תזרימית ההסכם מוודא כי העירייה לא תידרש למימון ביניים.

כל נושא תאגיד "מי שקמה" משולב בתהליך, הוא יגבה ישירות את הכספים מהיזמים ויפעל.

כרגע אנו נמצאים בהליך הקמת מינהלת שתהיה ממונה על מימוש הסכם הגג.

העירייה מבחינתה תהיה אופרטיבית, תזרז את הליך ההיתרים, תפעל להסרת חסמים ושיחידות הדיור יצאו לאור בשלוש השנים הקרובות.

כרגע אנחנו בשיווק ראשוני של 1,140 יחידות בפרדס וחיסכון בחודש הקרוב אנחנו נוציא את החוברת. 1,140 יחידות מחולקים למגרשים.

עופר בוזי:

השאיפה צריכה להיות כמה שפחות חברות.

ראש העירייה:

זה משהו שיהיה דומה לנווה רבין ולא נווה סביון, למרות שמבחינה עירונית עדיף היה שאחד לוקח ומתכנן.

אפי גוטמן:

מצד שני, ניתן יהיה לעבוד במקביל.

ראש העירייה:

היזם שזוכה יודע איזה בניין הוא צריך להעמיד, אנחנו קובעים איך הוא יראה גם מבחינה חיצונית וגם מבחינת פיתוח מסביב.

יש שלוש סוגיות שמשרד האוצר פועל לסייע לנו והדברים מקודמים, בית העלמין הוא לא חלק מהסכם הגג, הוא תוספת. יש כרגע שתי אופציות שהן עם היתכנות גבוהה ואופציה שתביא מימוש מהיר יותר היא האופציה שתיבחר. הטמנת קו המתח הגבוה, מעבר לזה שהוא חסם בבניה של פרדס וחיסכון, כי הוא יושב על הצומת של בן גוריון, יש תוואי להעביר אותו ולשמחתנו זה מתחבר עם המימוש של התוכנית ופינוי של הקו הזה מהעיר. מה שחשוב מאוד זה כביש 412, שזה הכביש שיקשר את אור יהודה מצפון לדרום, יחתוך מהכניסה לפנקס על הפארק החדשה עד אזור התעשייה, מוערך במאה מיליון שקל.

כעת מינו צוות תכנון של כביש 412.

עופר בוזי:

זה כביש עירוני לכל דבר.

ראש העירייה:

נכון. נושא נוסף חשוב שהעלינו בהסכמים וזה משהו ששר האוצר בתחילת חודש אפריל יגיע לאירוע חגיגי של חתימה על הסכם הגג והוצאה לפועל, כל שכונות התח"ר, 2,300 יחידות דיור. לא פעם דיברתי על זה שכרגע הן שכונות שלא ניתן לקדם שם תוכניות בינוי וקידום ושר האוצר ביקש באופן אישי לבוא ולבקר בשכונות האלה ולראות איך לקדם פיתרון בדומה לפיתרון שהולך ומתקדם בקרית שרת ברחובות.

מבחינת העירייה, מחויבות לקדם יחידות דיור, להסיר חסמים, להשקיע בתשתיות ולעשות את זה כמה שיותר מהר. ממול, מדינת ישראל על כל גורמיה, תחבורה, חינוך, אוצר בעיקר, רמ"י, מחויבים לדאוג למשאבים.

מה שחשוב ואמרתי את זה לא פעם, כי היום אנו רואים ערים שכבר חתמו על הסכם גג, אבל תקועים עם תשתיות ועם מוסדות ציבור שלא מתפקדים, גם בקרית גת רואים את זה וגם בראש העין. ההסכם גג של אור יהודה הוא הסכם ייחודי, עדיין לא נחתם כזה. בהסכם של קרית גת המדינה התחייבה לתת את הכסף כדי לבנות את מוסדות הציבור או את התשתיות. בגלל שאנחנו גובים אגרות והיטלים על חוקי עזר, אז המדינה לא מביאה לי כסף, זה במסגרת חוקי העזר. היא רק עושה לנו את הגביה, הם גובים ומעבירים אלינו ואנחנו מקבלים את כל ה-100% של הגביה.

ז'אנה כהן:

מה קורה עם בית העלמין?

ראש העירייה:

רמ"י מינתה לפני חצי שנה סוקרת היכן למקם לעשות בית עלמין. מתוך ארבע מקומות, שניים מהם עם עדיפות גבוהה. כל המתחמים הם בעצם בדרום ל-412. כרגע אנחנו עם שני מתחמים מועדפים, אחד באזור מועצה אזורית עמק לוד ואחד בתוך המתחם של רשות שדות התעופה. כל התוכניות הועברו ואיזו תוכנית שניתן לממש אותה יותר מהר, זה המקום שיבחר.

ז'אנה כהן:

בהצלחה. ראש העיר בישיבות מול משרדי הממשלה ושכולם מדברים על יחידות דיור, אני באה ואומרת שאצלנו מחפשים את הבית האחרון והם מבינים שבאור יהודה זה נושא מאוד אקוטי.

כל התכנון של בתי עלמין בברקת נתקע. אם היו יכולים בשנים הקרובות להגיד שיש לנו את ברקת עוד מעט, כולם הבינו שב- 25 שנים הקרובות בית העלמין שם לא ייצא לפועל וצריכים למצוא פתרון.

מה שאנו מצביעים היום זה על המתווה כפי שהסברתי אותו. כשתהיה טיוטה סופית ואחרונה נביא את זה לאישור ולאחר מכן באפרייל יהיה טקס חגיגי לחתימה.

עופר בוזי:

לגבי השכונות הוותיקות, הבנתי שהמצב של הניקוז ומוסדות חינוך ישתפר שם. עוד משהו מעבר: יש איזושהי תוכנית או שזה רק אמירה?

ראש העירייה:

גם שצ"פים. בשנה הקרובה אנחנו מתכננים תוכניות. אם יש בעיה שבכיכר הבאר כל גשם הכל מוצף שם, או היום כל הנושא של הביוב שעובר בסקייה א' תחת בתים, אז יש תוכנית שמקודמת עכשיו לניקוז, שזה מוערך בכ- 60 מלש"ח. ברגע שנחתום ויהיה כסף, זה אחד הדברים הראשונים שיקודם.

כשעושים מערכת ניקוז ופותרים כבישים, אז כבר מתכננים על הדרך החלפת ריבוד כבישים, מדרכות. כל הניקוז בסקייה א', הכל צף שם, אז כבר על הדרך גם מחליפים שם מדרכות וכבישים. העיר תעבור שנה של מהפכה מבחינת תשתיות.

כל נושא השצ"פים, הצללות בגני משחקים וכל בתי הספר, המנהלת יודעת שלרשותה עומד סכום מסוים, הם יגישו לנו את הצרכים.

הכל בעיקר כדי לא ליצור שתי ערים - חדשה מול ותיקה והותיקה תקבל את מה שמגיע לה.

מי בעד אישור ההסכם?

בעד: ליאת שוחט, אפי גוטמן, ז'אנה כהן, ימית קרקוקלי, עוזי אהרון, ליאת בן בסט, עופר בוזי, אילה ברטה, ליאור אגאי, יעקב נחום.

נמנעת: ננה חן.

ננה חן:

אני נמנעת. הכיוון הוא בהחלט חיובי ואני מברכת על תוכנית של להתפתח והסכם גג, מקווה שכאן זה יצליח בשונה מערים אחרות בעבר. מצד שני, אני לא יודעת להצביע מבלי שראיתי את ההסכם במלואו, כפי שהצבעתי בהתחלה, אני אראה את ההסכם, אעביר את ההערות שלי ומשם נתקדם, בהצלחה.

(הישיבה ננעלה בשעה 18:55)

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה

דוד חמאני
מתאם פעולות מינהל ולוגיסטיקה
מרכז ישיבות המועצה