

כ"ז אייר, תשפ"ד
4 יוני, 2024
72938/ס

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 7/24 מיום 4.6.2024

נוכחים: אבי כץ, יוגב אליעזר, אלירן אליה (הגיע במהלך הישיבה), בוריס יצחקוב, הבטמו אייאו, ז'אנה כהן, משה פטל, ספיר חבסוב (הגיעה במהלך הישיבה), עופר בוזי, שלמה זלמן סויונוב.

חסרים: עו"ד ליאת שוחט, יוסף סויד, מירי שמאי גיס, עו"ד עוזי אהרון, קובי אבוקרט.

מוזמנים: עו"ד שלומית שפינדל – יועצת משפטית, רו"ח גיל גבריאלי – גזבר העירייה, מירב רז – מבקרת העירייה, גל נמרי – אדריכל העיר ומ"מ מהנדסת העיר, עינת יפתחאל – ראש מנהלת התחדשות עירונית, עו"ד רן אברון – מנהל אגף הכנסות, יואל לוי – ראש תחום טכנולוגיות וחדשנות, אורן קורנפלד – דובר העירייה, מלכה מיכאלי – מרכזת ישיבות המועצה.

על סדר היום:

1. עדכוני ראש העיר.
2. עדכון חברי וועדות.
3. מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לתוכנית פיננסי בינוי אור-יהודה.
4. הצטרפות הרשות המקומית כמגישת לתכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר").
5. חוק עזר לאור יהודה (מניעת רעש) התשפ"ד – 2023.
6. חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד – 2024.
7. אישור המשך גביית מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע – 2010.
8. מדיניות הצבת פוד טראק לפי חוק רישוי עסקים.
9. אישור רחוב עובדיה יוסף.
10. הנחה על שולחן המועצה – החלטות ועדת הנחות בדבר מחיקת חובות.

הישיבה נפתחה בשעה: 18:04

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

ערב טוב לכולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת המועצה. ראשית, אני רוצה לפתוח ולומר שכל חברי המועצה, משתתפים בצורה הגדולה של ליאת, ראש העיר, על מותו של אביה, שלמה אברהם. אני מניח שכולכם מכירים את שלמה ברמה כזו או אחרת, שלמה היה חבר מועצת עיר במשך 25 שנים בעירייה, בחלק מהתקופה גם היה סגן ראש העיר של תמיר. שלמה היה ידיד אישי שלי וגם של הרבה מהנוכחים כאן, איש משכמו ומעלה, איש שאוהב אנשים, שתמיד היה אפשר לדבר איתו. אני זוכר את עצמי בגיל מאוד צעיר במועצה נעזר בו לא פעם. היו לנו הרבה מאוד שיחות במשך השנים וכולנו הצטערנו לשמוע על לכתו. אנחנו משתתפים בצער המשפחה ומאחלים שמעכשיו יהיו רק שמחות ובשורות טובות לכולם.

ז'אנה כהן:

אנחנו משתתפים בצערם

סעיף 1 – עדכוני ראש העיר.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

* למרות השגרה שאנחנו נמצאים בה, חשוב לי להגיד שאנחנו כל הזמן נמצאים עם היד על הדופק, למקרה שבו נידרש להגיב להרחבת הלחימה בצפון. יש לכך המון משמעויות, ובשבוע שעבר נפגשנו עם מפקד המחוז, חי רקח, כדי לאשר את התוכניות שלנו בעירייה כחלק מאותה היערכות. את השבועות האחרונים ניצלנו, בין השאר, כדי להשלים את ההצטיידות בצידוד חירום שנדרש, השלמת התקשרויות לטובת חירום, המשך הכשרות לצוות סע"ר, המשך תחזוקה של המקלטים הציבוריים ועוד. זו הזדמנות להודות לכל מי שלוקח חלק בהיערכות שמתקיימת בהובלת מנכ"ל העירייה גיל ממון, מנהל אגף ביטחון וחירום כפיר אדרי והיקל"ר גיל טייכמן. נקווה שלא נזדקק.

* קיימנו בחודש האחרון את כל אירועי העצמאות – יום השואה, יום הזיכרון לחללי מערכות ישראל ויום העצמאות. האירועים התקיימו בסימן תקומה והיו מוצלחים ומכבדים מאוד. מטבע הדברים, באירועים מהסוג הזה נדרשים תיאומים רבים ומדובר בהפקה מורכבת ולכן ראש העירייה, ליאת שוחט, מנצלת את הבמה הזו כדי להודות לחנה פיזואטי יוסף, מנהלת אגף התרבות והאירועים, לצוות שעבד איתה, לעובדי אגף תנופ"ה, אגף הביטחון והחירום, השיטור העירוני, הפיקוח, המחלקה לעסקים ולכל מי שטרם טיבט הצלחת האירועים. יישר כוח!

* בשבוע שעבר קיימנו את שבוע הספורט לנשים, אירוע שכבר הפך למסורת בעיר. במהלך השבוע שהתקיים בהובלת מחלקת הספורט בנפגשים בראשות דיאגו לווינסון, התקיימו שלל פעילויות, אימוני ספורט וגם טורניר מאמאנט. נשים רבות מהעיר לקחו חלק באירועים, יישר כוח על הארגון.

סעיף 9 - אישור רחוב עובדיה יוסף.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

בישיבה שעברה אישרנו רחובות נוספים אבל אנחנו צריכים, לטובת השלמת הרחוב, לטובת משרד הפנים, וויז וכו', צריכים את אישור המועצה. אגב, זה במקום רחוב הסוכנות היהודית. זה משהו שכבר אושר, אבל אנחנו מאשררים את שם הרחוב.

מי בעד אשרור שם הרחוב עובדיה יוסף?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשררת את רחוב עובדיה יוסף.

ז'אנה כהן:

בעולי הגרדום אנחנו גם החלפנו לשם אחר ועדיין אין שם את השלט.

אורן קורנפלד:

אולי את מדברת על סמטת ההדרים.

יואל לוי:

עוד לא קיבלנו את אישור משרד הפנים.

יואל לוי עזב את הישיבה בשעה 18:08

סעיף 2 – עדכון חברי וועדות.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

יש לנו פה שינוי אחד, משה פטל פנה לליאת ואלי כחבר ועדה לבניין עיר, אמר שעקב העומס והקשיים, גם כיו"ר נפגשים וגם בקריירה האישית שלו, נבצר ממנו מלמלא את התפקיד.

משה פטל:

נבחרתי להיות חבר בוועדה לתכנון ולבניה אבל בגלל מצב המלחמה והעבודה האישית שלי לצידו של שר האנרגיה והתשתיות, פניתי בבקשה לצאת מהוועדה ורציתי להודות לכם, כך אני אוכל להתמקד במתנ"ס ובנפגשים ולהמשיך בפעילות.

ספיר חבסוב הצטרפה לישיבה בשעה 18:10

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אני רוצה להודות למשה על השירות שהוא נתן בישיבות שכבר היו ואנחנו מבקשים לעשות החלפה בין משה פטל לשלמה זלמן סיונוב.

מי בעד אישור מינוי שלמה זלמן סיונוב?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את מינויו של שלמה זלמן סיונוב.

אלירן אליה הצטרף לישיבה 18:13

סעיף 3 – מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לתוכנית פינוי בינוי אור-יהודה.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

בתוכניות של פינוי בינוי, העירייה יכולה להצטרף לתוכנית כמגישת התוכנית, או שלא להצטרף לתוכנית. נכון להיום, לפעמים אנחנו מצטרפים, לפעמים לא. אחרי הרבה מאוד שיקול דעת ותבחינים מקצועיים, אנחנו רוצים לעשות סדר בתחום.

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית:

מפרטת את מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לפינוי בינוי, כמפורט במכתב המצ"ב לפרוטוקול, כדלהלן:

מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לפינוי בינוי
אור – יהודה

מסמך זה מהווה מדיניות הרשות המקומית באשר להצטרפותה כמגישת תכנית לפינוי בינוי באור יהודה. מדיניות זו אושרה בישיבת מועצה מספר 19/18 מתאריך 30/12/2018, ועודכנה ואושרה בישיבת מועצת העיר מס' _____ מתאריך 04.06.24

1. **בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), רשאית הרשות המקומית, להכין ולהגיש תכנית, לרבות תכנית להתחדשות עירונית; החלטת הרשות המקומית בנוגע להכנתה והגשתה של תכנית צריך שתתקבל על-ידי מועצת העיר של הרשות המקומית.**
2. לעיתים, מתבקשת הרשות המקומית להצטרף כמגישת תכנית גם בתכניות להתחדשות עירונית אותן מקדמים יזמים פרטיים מטעם בעלי הדירות, וזאת על מנת להתגבר על קשיים ו/או מורכבויות תכנוניות אשר מונעות קידומן של תכניות לרבות מצבים בהם קיימים שטחי ציבור נרחבים בתחומי התכנית.
3. **מטרת מסמך מדיניות זה הינה לקבוע כללים וקריטריונים לשם הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית יחד עם יזם בתכניות להתחדשות עירונית במסלול מיסוי.**
4. **החלטתה על הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית, תתקבל בפני מועצת העיר, אשר תקיים דיון במהלכו תשקול את השיקולים המנויים בסעיף 4.2 להלן, ובלבד כי התקיים תנאי הסף המפורט בסעיף 4.1 להלן:**

4.1 תנאי סף להצטרפות הרשות המקומית הוא בחינה של המנהלת להתחדשות עירונית את זיקתו של היזם לפרויקט והיקף ההסכמות של בעלי הדירות להצטרפות לתכנית, לפחות בשעורים הקבועים בסעיף 2 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016: הסכמה של "בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית". המלצת המנהלת להתחדשות עירונית לצרכי תנאי סף שבסעיף זה, תינתן לאחר שבחנה את שעור ההסכמות של בעלי הדירות, ותעשה בין היתר בהתאם לנוהל יזמים של העירייה לבחינה חברתית-קניינית, כפי שיהיה בתוקף בעת הדיון בפני מליאת מועצת העיר.

4.2 השיקולים הנוספים שתשקול העירייה, בהתקיים תנאי הסף שלעיל:

- א. קבלת המלצה בכתב ממנהלת להתחדשות עירונית אור יהודה ומהנדס העיר אשר יתייחסו בהמלצתם לתועלת הציבורית של התכנית; להכרזה מקדמית למתחם על ידי הרשות להתחדשות עירונית (ככל וקיימת); לשטחים הציבוריים הקיימים במסגרת התכנית וליצירת שטחים ציבוריים חדשים; לחיזוק פיתוח המרחב העירוני; לחידוש המרחב הציבורי; להתאמת התכנית למסמכי מדיניות להתחדשות עירונית של אור יהודה; להיבטים הכלכליים והשמאים של התכנית ובמסגרת זאת בין היתר האם כלכליות הפרויקט תאפשר תשלום היטל השבחה וכן באשר לחשיפה להגשת תביעות לירידת ערך.
 - ב. קיומם של שטחי ציבור נרחבים במצב הנכנס (הקיים) בתחומי הקו הכחול של התכנית.
 - ג. בקשה ו/או המלצה של כל אחד מהרשויות שלהלן: הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות להתחדשות עירונית.
 5. מובהר בזאת כי רשימת התנאים לעיל אינה רשימה סגורה וממצה ולרשות העירייה עומדת הזכות להוסיף תנאים ושיקולים על פי שיקול דעתה.
 6. למרות האמור לעיל, יובהר כי למועצה שמור שיקול הדעת להחליט כי העירייה תצטרף כמגישת התכנית, אף אם לא מתקיים תנאי הסף שבסעיף 4.1 לעיל, ובלבד שהתקבלה חוות דעתם של המנהלת להתחדשות עירונית ומהנדס העיר, לפיה לאחר בחינת מכלול השיקולים שיפורטו להלן, אין מניעה להצטרפות העירייה כמגישת תכנית. במצב זה החלטת המועצה תהיה מנומקת ותביא בכלל הנימוקים את הטעמים המיוחדים, לרבות אלו העולים מחוות הדעת כאמור.
- בין השיקולים אותם תבחן המנהלת לשם המלצה יעמדו הקריטריונים הבאים:
- 6.1 במקרה בו ניכרת הסכמה רחבה של בעלי הדירות בכלל שטח התכנית המעוניינים בהתחדשות עירונית, לרבות באמצעות כתב הסמכת נציגות, וזאת אף ללא קשר ליזם מסוים המקדם את התכנית.
 - 6.2 במקרה בו התבקש היזם על ידי הגורמים המקצועיים לפעול להרחבת גבולות התכנית, וטרם עלה בידו של היזם לגבש הסכמות עם בעלי הדירות הנוספים, ובלבד שאין התנגדות מצד בעלי הדירות לעצם ביצוע התחדשות עירונית במקרקעין שבבעלותם.

- 6.3 במקרה שניכר כי הליך הארגון וגיוש ההסכמות והחתימות על הסכמים נעשה באופן תקין ומשביע רצון, וכי לא הועלתה טענה מצד בעלי הדירות המסרבים לחתום בדבר החתמה פוגענית ו/או טענה העולה כדי סירוב שהוא סביר בהתאם לחוק עידוד מיזמים.
- הקריטריונים דלעיל אינם מצטברים ואינם מהווים רשימה סגורה וממצה, והבחנה על ידי המנהלת תעשה בהתאם לנסיבות העניין ולגופם של דברים.
7. מובהר בזאת כי העירייה שומרת לעצמה את שיקול הדעת שלא להצטרף לתכנית ולבחון כל מקרה לגופו, וזאת אף אם התמלאו כלל התנאים האמורים בנוהל זה.
- מסמך מדיניות זה ייבחן מחדש בהתאם לצורך, לאור שינויים בצורכי העיר ובהתאם לדין ולפסיקה.

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית:

אנחנו עשינו התאמות על המסמך הקיים ולדעתי השינוי המהותי הוא שלקחנו את העניין של בחינת תנאי סף של חתימות בהסכמה בשטח. בסוגריים אני אגיד, אני יוצאת רגע מהצטרפות העירייה. באופן כללי, יזם, בשביל להתקדם עם המינהלת ועם אגף הנדסה, צריך להוכיח 51% חתימות בכל בניין ו-61% בתוך כל הקו הכחול, כלומר שטח התוכנית. אנחנו לקחנו את הדבר הזה, שהוא סוג שלה בייסיק במסלולי יזמים ושמו אותו כתנאי סף. זה ההבדל המשמעותי כי אנחנו רוצים לדעת כעירייה, שגם כאשר אנחנו מצטרפים כמגישי התוכנית, אנחנו יודעים להגיד מה התושבים שלנו רוצים שיקרה באותו מתחם התחדשות עירונית וכמובן כעירייה אנחנו נותנים דגש לקידום ההסכמות בשטח. אם תסתכלו בסעיף 4.1, הפכנו את אחוזי החתימות לתנאי סף, זה הדבר המרכזי. יחד עם זאת, השארנו שיקול דעת לעירייה, כי לפעמים יש מצבים שאולי אין 51% לכל בניין, או שאין 61% בכל שטח התוכנית ופרטנו 3 תנאים, שבהם, גם אם אין ליזם את אחוז החתימות הנדרש, אנחנו נוכל לשקול כעירייה להצטרף בשלושה מקרים:

האחד, אם יש חו"ד של המינהלת להתחדשות עירונית, שיש בשטח רצון לקדם פינוי בינוי, אבל לא ספציפית עם יזם כזה או אחר שפועל בשטח ומבחינתנו זה בסדר, אנחנו לא באים לקדם אף יזם. השני, באם הוועדה המחוזית החליטה להרחיב קו כחול קיים ובתוך הקו הכחול החדש יש בניינים חדשים בתוך התהליך, גם שם, ככל שאנחנו נראה שאותם בניינים מעוניינים בקידום של פינוי בינוי, אבל צריכים לעשות נציגות, לבחור עורך דין, לבחור יזם, זה תהליך שלוקח זמן. השלישי, איזושהי חו"ד של המינהלת, שהתבצע הליך תקין. ככל שהיזם פועל בשטח גם לפי נוהל יזמים של העירייה והנוהל החברתי.

אלו שלושת הקריטריונים שבהם אנחנו משאירים את שיקול הדעת לעירייה להצטרף כמגישי תוכנית על אף שהחתימות בתהליך.

אבי כץ:

זה משהו שקיים גם במקומות אחרים?

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית: זה הבייסיק.

אבי כץ:

אז אנחנו גם מיישרים את עצמנו.

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית: כן.

עופר בוזי – סגן ראש העיר

אני רוצה להדגיש את סעיף 7. זאת אומרת, זה משאיר את הכוח תמיד בידי העירייה להחליט האם מצטרפים לתוכנית או לא, גם אם התמלאו התנאים. בדרך כלל כשמתמלאים התנאים, סביר להניח שזה יקרה, אבל עדיין אנחנו לא יודעים מה מנבא העתיד ולאיוזה מקרים נידרש ולכן אנחנו

משאירים את שיקול הדעת ולכן סעיף 7 בא לתחום את כל העניין הזה ולהבהיר ששיקול הדעת הבלעדי הוא של העירייה.

בוריס יצחקוב:

כשהעירייה נכנסת, היא קובעת?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

לא, היא לא קובעת אבל היא הופכת להיות חלק מהקובעים.

בוריס יצחקוב:

כי היזם מחפש להרוויח, העירייה רוצה לעזור לתושבים, מה היא עושה?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אבל כשהעירייה מצטרפת, יש שלל סיבות. אחת מהן, למשל, שקיימים שטחי ציבור מאוד גדולים בתוכנית ולנו יש אינטרס. יש בתי ספר, יש גינות, יש פארקים.

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית:

הרבה פעמים הסיבה המרכזית שאנחנו נשקול להצטרף, זה אמנם יש בנייני מגורים, מן הסתם בתוך אותו קו כחול ויש גם הרבה שטחים ציבור.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

יכולים להיות 30%-40% מהשטח של כל התוכנית שהם של העירייה אז אנחנו לא רוצים להיות מחוץ לסיפור הזה, אנחנו רוצים להיות בפנים ולהשפיע כמגישים.

בוריס יצחקוב:

ולמה שלא תהיה מדיניות שכל יזם שנכנס פה, העירייה תשתתף איתם ביחד?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

לא, צריך לעמוד בקריטריונים שאמרנו.

עינת יפתחאל – ראש מינהלת התחדשות עירונית:

יש מסלול שנקרא מסלול רשויות. באם המדינה ביחד עם העירייה רואה חשיבות מיוחדת לקידום עצמאי שלה בתוכנית פינוי בינוי, אצלנו באור יהודה קל לדבר על הדרומיות כי זו דוגמא טובה, שאנחנו מבינים שלולא הצטרפות המדינה והעירייה, סתם יזם לא יכול היה לבוא ולקדם שם תוכנית בגלל המגבלות שחלות על השטח, אז במקרים כאלה יש מסלול רשויות, המדינה היא היזם, אנחנו איתה, זה סיפור אחד. המקרה הרגיל על פי רוב הוא שיש מסלולי יזמים ואנחנו לא רוצים לערבב שמחה בשמחה. יש לנו באופן עקרוני 2 מסלולים ואנחנו מעדיפים להישאר עם אחד מהם. אם יש מקרים, כמו שטחי ציבור מרובים, או כמו מקרים נוספים, שבהם, למרות שהמסלול הוא מסלול יזמי וכביכול אנחנו רק הרגולטור, אנחנו לא מצטרפים, אז בדיוק בשביל המקרים הייחודיים האלה ובשביל להצליח לקדם את התוכניות, במקרים האלה נשקול. אנחנו לא יכולים ולא רוצים להיות שותפים של כל יזם בכל תוכנית.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

אני רק אוסיף נקודה קצרה. חשוב להבין, שברגע שעירייה או רשות מקומית מצטרפת בתור מגישת התוכנית, השלב הבא, כשזה ידון בערכאה הגדולה יותר, ואצלנו זה יהיה מחוז או ותמ"ל, אומר שבעצם אין משקל לאחוז החתימות של בעלי הנכסים בתוכנית ובגלל זה מסמך המדיניות שמוצג פה, שהוא בעצם עדכון לנתונים משנת 2018, מדובר גם כן על אחוז חתימות. בוריס, לשאלתך, אנחנו

לא רוצים להיכנס מגיש תוכנית לכל תוכנית ואז לנטרל או להתעלם מאחוזי ההחתמות הקיימים בשטח. אנחנו כן, כמו שמצוין במסמך, שיש שיקול דעת נוסף בסעיפים 6.1, 6.2 ו-6.3, מה קורה במידה ואין עדיין את אותו תנאי הסף של אחוז החתימות. אנחנו כן רואים לגד עניינו את השמירה על האינטרס של התושבים, אנחנו לא רוצים להתעלם מהנוכחות החשובה שלהם בדבר הזה ובשביל זה נדרש העדכון.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

מי בעד אישור מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לתוכנית פינוי בינוי אור-יהודה?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לתוכנית פינוי בינוי אור-יהודה.

ספיר חבסוב ויוגב אליעזר יוצאו מהשיבה בשל חשש לניגוד עניינים.

סעיף 4 - הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר").

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

מפרטת את נושא הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית מאא/158/1 (מתחם "הכיכר"), כמפורט במכתב המצ"ב לפרוטוקול, כדלהלן:



אגף הנדסה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

28.05.24

לכבוד
עו"ד ליאת שוחט
ראש העיר

הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר")

מטרת הדיון

תכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר" מובאת לדיון במועצת העיר לצורך אישור הצטרפות הרשות המקומית אור יהודה כמגישת תכנית התחדשות עירונית.

מטרות התכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.

רקע כללי:

1. תכנית מתחם הכיכר היא חלק מתהליך ההתחדשות העירונית בשכונת קריית גיורא. המתחם ממוקם בדופן המזרחית של רח' יוסף חיים וכיכר אריק איינשטיין. שטח המתחם 6.36 דונם. במצב הקיים ישנם שלושה מבנים הכוללים 16 יח"ד, וסה"כ קיימות 48 יח"ד. בנוסף, במצב הקיים יש כ-2.8 דונם בבעלות ציבורית. התכנית שבדיון מציעה שטחי מגורים עבור כ-222 יח"ד הכוללים מסחר מלווה רחוב, ושטחים ציבוריים בהיקף של 3.64 דונם.

2. מכפיל פינוי בינוי מוצא- 4.625
3. התכנית מייצרת מס' תועלות ציבוריות לעיר אור יהודה, ובכלל זה:
 - 3.1. חידוש פיזי של מרקם בנוי המצוי כיום במצב רעוע ומסוכן וברמת פיתוח ירודה.
 - 3.2. יצירת שטחים פתוחים אפקטיביים (שצ"פ) לצד מגרש ביעוד ציבורי עבור שטחי ציבור מבונים (שב"צ).
 - 3.3. הרחבת רח' הרב יוסף חיים ויצירת חזית מסחרית העתידה ליצור דופן עירונית פעילה.
4. תכנית פינוי בינוי "הכוכר" מקודמת מול גורמי התכנון בעיריית אור יהודה ובוועדה המחוזית תל אביב מזה למעלה מ-8 שנים. לבקשת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, התכנון עודכן מס' פעמים ובוצעו שינויים והתאמות תכנוניות בעקבותיהן גדלו שטחי הציבור במצב הנכס בתחום התכנית. משום כך ובהתאם לחוק ולתקנות, העירייה נדרשת להצטרף כמגשיית התכנית.
5. המתחם מקודם ע"י החברה היזמית "שקופה השקעות ונכסים בע"מ". עד היום נתקבלו הסכמות של כ- 85% מהדיירים בפרויקט.
6. בתאריך 04.06.24 אישרה מועצת העיר את עדכון המדיניות להצטרפות הרשות כמגישה בתכנית פינוי בינוי. בין השיקולים שינחו את המועצה בהחלטתה, נקבעו:
 - א. קבלת המלצה בכתב ממנהלת ההתחדשות העירונית ומהנדסת העיר באשר לתועלות הציבוריות של התכנית.
 - ב. קיומם של שטחי ציבור נרחבים במצב הנכס.
 - ג. זיקה קניינית של היזם באמצעות שיעורי הסכמה של בעלי דירות בהתאם לחוק ותקנות תכנון ובניה.
 - ד. בקשה ו/או המלצה של הותמ"ל (או גופי תכנון אחרים).
7. התכנית המוצעת עומדת בקריטריונים א, ב, ג.
8. על רקע האמור לעיל, נודה על קבלת אישור המועצה לצירוף הרשות המקומית למגישי התכנית.

בברכה,
אדר' גל נמרי
מ"מ מהנדס העיר

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

זו תוכנית שנדונה בעירייה כבר מספר שנים וכעת אנחנו נדרשים לשקול את הצטרפות העירייה כמגישת תוכנית בגלל כמות השטחים הציבוריים הנרחבת בתוכנית. אני אציין, שמבחינת אחוזי החתימות, ממוצע אחוזי החתימות, ואנחנו מדברים על תב"ע, עומד על 85% מכלל המתחם.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

שזה אחוז גבוה.

עו"ד שלומית שפינדל:

הרבה מעל תנאי הסף.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

גם הרבה מעל הממוצע בפרויקטים.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

אחוז החתימות הנמוך ביותר זה בניין שעומד על 75%, הבא אחריו הוא 87% והגבוה ביותר עומד על 93%, זה אחוזים מאוד גבוהים. מציג את תשריט המצב המוצע.

הדיון כרגע הוא לא על אישור התוכנית. מסמכי התוכנית עדיין נמצאים בהכנה וכשהם יהיו מוכנים, הם יובאו לדיון בוועדת המשנה לתו"ב בשביל לאשר אותם. כרגע אנחנו דנים בנושא הצטרפות העירייה כמגיש התוכנית. מפרט את עיקרי התוכנית.

אבי כץ:

זה תוספת בניה לגבוה?

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

אנחנו מדברים על בניה שתעלה לגובה, נכון. אני כן אומר שכמה קומות וצורת הבינוי המדויקת, כל זה נמצא עדיין בהכנה, אבל הוא לא יוכל להיכנס לוועדה המקומית לפני שנעמוד באותו תנאי, להצטרף כמגיש התוכנית, בגלל ריבוי השטחים הציבוריים.

אבי כץ:

בעקבות מה שעכשיו הצבענו?

עו"ד שלומית שפינדל:

כן.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

בעקבות השטחים הציבוריים. לפי חוק התקנות החדשות שעודכנו לאחרונה, גם תוכנית שבה יש ריבוי שטחים ציבוריים, צריך גם אחיזה מבחינת חתימות וגם אחיזה מבחינת השטח. ובגלל שהיום יש לעירייה שטחים ציבוריים נרחבים בתוכנית, אז אמנם העירייה לא נדרשת לחתום כבעלי דירה, אבל היא כן מחזיקת קרקע משמעותית בתוכנית, כמעט שליש משטח התוכנית, זה המון.

עו"ד שלומית שפינדל:

הוא שואל אותך בהתייחס למסמך המדיניות שאישרנו, אם זה עומד בקריטריונים.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

כן. אנחנו מסתמכים על מסמך המדיניות שדיברנו עליו לאחרונה. כאשר שוב, כל מסמכי התוכנית, התקנון, אופן הבינוי וכו', הכל יבחן בוועדה המקומית.

אבי כץ:

הבנתי. זאת אומרת, זה השלב המקדים שהולך להיות לתוכניות מסוג זה.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

נכון מאוד. כל תוכנית, אם היא תידרש, יצרפו את העירייה כמגיש תוכנית, יהיה שלב מקדים. מועצת העיר תבחן האם להצטרף או לא ושלב הבא אחר כך יהיה כשמסמכי התוכנית יהיו מוכנים, נקיים על זה דיון בוועדת המשנה לתכנון ולבניה.

בוריס יצחקוב:

אם אנחנו לא ניכנס, מישהו אחר יכנס?

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

לא, אין מישהו אחר.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

בעל הבית של השטחים הציבוריים זה רק העירייה, אף אחד אחר לא יכול להיכנס בנעליים האלה.

בוריס יצחקוב:

זה יזרז משהו אם אנחנו נכנסים?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אם העירייה נכנסת כמגישה, זה רק יכול לקדם. זה בטח לא יעכב.

אלירן אליה:

מי היום היזם בפרויקט?

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

היום זה שקופה השקעות ונכסים בע"מ. אני כן אגיד שהתקנה על הצטרפות העירייה כמגיש תוכנית, בגלל הריבוי שטחים ציבוריים, היא יחסית חדשה ואנחנו נדרשים לעמוד בזה. אמרת נכון, אם אנחנו לא ניכנס ולא יהיה פה רוב של בעלי הקרקע בקרקע, שזה אנחנו והדיירים, התוכנית לא תוכל להתקדם הלאה וחשוב לנו לסיים את האחוזה, גם של החתימות וגם את השטח של העירייה בתוך המצב הנכנס, שהוא כמעט שליש. כמובן שיהיה פה שיקול תכנוני שמוסיף עוד כדונם לשטחים ציבוריים.

הבטמו אייאו:

אין עוד סיבה שהעירייה מצטרפת חוץ מריבוי השטחים הציבוריים?

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

אין עוד סיבה ואני כן אגיד, שהיום באור יהודה, בטח כשאנחנו מדברים על מכפיל של 1-4, אנחנו לא עיר שמקודמות בה הרבה תוכניות, מה שנקרא מגרשיות, כי בגלל המכפיל אנחנו נדרשים, ובצדק ככל כנראה, ללכת למתחמי פינוי בינוי. מתחם פינוי בינוי כבר מקבל שטחים נוספים שנמצאים בתווך, זה יכול להיות גינות, זה יכול להיות, זה יכול להיות דרכים, זה יכול להיות חניונים והכל לטובת תכנון נכון ומיטבי, שיתמוך את הפרויקט וזה "עלול" להכניס שטחים ציבוריים לתוך הפרויקט אבל זה דבר מאוד חיובי, אחרת אנחנו עלולים לקבל פרויקטים ללא חידוש המרחב הציבורי.

אלירן אליה:

איך אתם כמתכננים מסתכלים על הפרויקט הזה ספציפית אבל בפרספקטיבה רחבה יותר, כי זה מקביל למלבן, לצורך העניין. המלבן זה פרויקט מאוד מאוד גדול מבחינת תשתיות, מבחינת שטחים ציבוריים, איך אתם רואים את זה בפרספקטיבה רחבה יותר של שכונה ולא של שלושה בניינים?

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

הפרויקט הזה, קודם כל, נמצא בסמוך לפרויקט נוסף שנקרא פרויקט השלהבת, שעבר לאחרונה דיון במחוז. הוא נמצא סמוך למתחם המלבן ואם נלך צפונה, יש שם מתחמי העצמאות והכלנית ומתחמים רבים נוספים ואנחנו ביחד עם המינהלת מסתכלים על התמונה הרחבה מבחינה תשתיתית. כשאני אומר תשתיות, אני מתכוון גם למוסדות הציבור, גם למערכות הדרכים והתנועה, גם למערכות המי נגר וניקוז ואלמנטים נוספים. אנחנו כן מסתכלים על התצריך בתור תמונת מקור ולא זום אין. היזם מסתכל פנימה, אנחנו מסתכלים החוצה.

אלירן אליה:

זאת השאלה, כי היזם מסתכל פנימה, אז אני שואל אם אנחנו מסתכלים החוצה, בפרספקטיבה רחבה יותר, כי בסופו של דבר אנחנו מצביעים לפי פרויקטים ולא לפי שכונה וזה באחריות שלכם לראות את המכלול בצורה רחבה יותר.

גל נמרי - מ"מ מהנדסת העיר:

אתה צודק, אנחנו מסתכלים על זה בצורה רחבה.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

מי בעד ההמלצה של הצוות המקצועי בהנדסה לאשר הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר")?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית מאא/158/1 ("מתחם הכיכר").

ספיר חבסוב ויוגב אליעזר חזרו לישיבה

סעיף 5 – חוק עזר לאור יהודה (מניעת רעש) התשפ"ד – 2023.

עו"ד שלומית שפינדל:

בהיעדרה של ראש העיר, אני מבקשת להעביר את הסעיף לישיבה הבאה, זהו נושא שחשוב שראש העיר תהיה נוכחת.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

לבקשת היועמ"ש, נדון על הסעיף הזה בישיבה הבאה, בהשתתפות ראש העיר.

החלטה: להעביר את הסעיף לדיון בישיבת המועצה הבאה.

סעיף 6 – חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד – 2024.

עו"ד שלומית שפינדל:

מפרטת את נושא חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד-2024, כמפורט במכתבה המצ"ב לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכדלהלן:

המחלקה המשפטית

ח' ניסן תשפ"ד
16 אפריל 2024

לכבוד ראש העיר

חברי מועצת העיר

א.ג.נ.

הנדון: חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד - 2024

הריני מתכבדת לפנות אליכם לאישור תיקון נוסח חוק העזר שבנדון, כדלקמן:
1. חוק העזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור), תשכ"ד – 1964 קובע תעריפי אגרה בגין הנפקת תעודות מהעירייה, לדוגמה אישור עירייה לטאבו.

2. חוק העזר לא תוקן משנת 1964 ותעריפי האגרה בו נמוכים מאוד (17 ש"ח להנפקת אישור לטאבו).

3. מבדיקה שנערכה עולה כי הרשויות המקומיות גובות אגרה בסך שנע בין 25 ש"ח ל-150 ש"ח.

4. לאור האמור לעיל העירייה מבקשת לעדכן את חוק העזר ואת תעריפי האגרה כמפורט להלן:
הסכום בשקלים חדשים

70	אישור עירייה לטאבו
50	בכל עניין אחר
20	העתק תעודה
20	הארכת תוקף לתעודה

5. לאור האמור לעיל, מתבקשת מועצת העיר לאשר את נוסחו החדש של חוק העזר וביטול חוק עזר משנת 1964.

בברכה,
שלומית שפינדל, עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

יש פה עדכון טכני של התעריפים שנגבים עבור שירותים של העירייה בבקשות להעברה בטאבו בעיקר ושלומית תכף תפרט על זה. התעריף הקבוע הוא תעריף מנדטורי של 17 שקלים אבל העלייה היא לא לכמה מאות שקלים, התעריף הגבוה הוא 70 שקלים.

עו"ד שלומית שפינדל:

מפרטת את התעריפים כמפורט בסעיף 4 במכתבה לעיל.
מבקשים את אישור חוק העזר החדש וביטול חוק העזר הקודם משנת 1964.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

זה סכומים סמליים, הרבה פחות ממועדות אחרות באזור שלנו.



זה עדכון התעריפים.

מי בעד אישור חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד – 2024 וביטול חוק העזר הקודם משנת 1964?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את חוק עזר לאור יהודה (אגרת תעודת אישור) התשפ"ד – 2024 ואת ביטול חוק העזר הקודם משנת 1964.

סעיף 7 - אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע – 2010.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

יש פה המשך טכני של האגרה עד סוף השנה הזו.

עו"ד שלומית שפינדל:

מפרטת את נושא אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע-2010, כמפורט במכתבה המצ"ב לפרוטוקול ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכדלהלן:



מחלקה משפטית

י"ג אייר תשפ"ד
21 מאי 2024

לכבוד

ראש העיר

חברי מועצת העיר

אור יהודה

א.ג.נ.,

הנדון: אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע - 2010

הריני מתכבדת לפנות אליכם בנוגע להארכת מגבלת הגבייה בחוק העזר שבנדון, כדלקמן:

- ביום 18.12.2023 אישר משרד הפנים את המשך גביית היטל השמירה ע"פ חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע – 2010, עד ליום 30.6.2024.
- העירייה פועלת לעדכון תחשיב היטל השמירה הנגבה במסגרת חוק העזר בהתאם לאישורים שניתנו על ידי משרד הפנים.

עמוד 13 מתוך 15

רחוב יוני נתניהו 4 (בנין A), ת.ד 30, אור יהודה, מיקוד 6025001, טל: 073-3388100 | www.oryehuda.muni.il

Or-Yehuda Municipality, 4 Yoni Netanyahu st (Bld A), P.O,B 30, Or-Yehuda, Zip Code: 6025001, Tel: 073-3388100

3. העירייה קיימה ישיבות עם מנהל אגף חירום ובטחון רשויות מקומיות במשרד הפנים במסגרתן הציגה את התחשיב שערכה. בהתאם להנחיותיו, בין היתר לאור מצב החירום בו נתונה מדינת ישראל, אנו נדרשים לעוד מספר בדיקות, אשר לא יעלה בידינו לעדכן את התחשיב ולאשררו עד המועד הנקוב מעלה.
4. לאור האמור לעיל ועל מנת שהרשות תוכל להמשיך ולגבות את היטל השמירה, מתבקשת מועצת העיר לאשר את המשך הגבייה מכוח חוק העזר שבנדון בתעריף הקיים **עד ליום 31.12.2024**.

בברכה,

שלומית שפינדל, עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

אבי כץ:

אפשר להרחיב על הגביה ומה עושים עם אותה גביה של היטלי אבטחה בפועל?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

היטלי האבטחה והשמירה שאנחנו גובים, כמובן משמשים גם את השיטור העירוני, ואת כל ההוצאות עבור אבטחה ושמירה שוטפת ברחבי העיר.

אבי כץ:

אני מניח שזה כסף שמיועד לדברים של אבטחה.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

גם צוותי סיוע חיצוניים. למשל, בתקופת המלחמה, סיורים או אבטחה חיצונית שאנחנו שוכרים שירותים, אנחנו בהחלט יכולים להשתמש בתקציב הזה ועשינו את זה בתקופת המלחמה סביב מוסדות חינוך וכו'.

אבי כץ:

עדיין לא התכנסה ועדת ביטחון, אני לא מכיר אם בוועדת ביטחון זה משהו שעולה, שמציגים איך משתמשים באותם כספים.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אפשר לבקש להציג את זה, אין בעיה.

אבי כץ:

אני לא שואל את זה סתם, אנחנו באמת נמצאים בתקופת מלחמה, האתגרים הם הרבה יותר גדולים, באמת השתמשו בשמירה. בבית בפארק הרבה פעמים באו ועשו סיורים מיוחדים והשאלה אם באמת כל הכספים נוצלו, איך הם נוצלו.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אני אעביר את זה לוועדת ביטחון, שיהיה פירוט, לדעת כמה סך התקציב השנתי ומה ההוצאות, גם גיל יידרש לסוגיה ויעזור בעניין. כרגע הסעיף שאנחנו מצביעים זו הארכה אוטומטית עד סוף שנת 2024.

עו"ד שלומית שפינדל:

תוכנית השמירה שהעירייה מכינה עוברת את הרגולציה של הרפרנט במשרד הפנים, כפי שנעשה בכל הרשויות. מופיעים שם כל הסעיפים הרלבנטים, העלויות ובהתאם נגזר סכום ההיטל. אנחנו נביא את התוכנית החדשה שנערכת בימים אלו לאישור המועצה ונציג אותה, בינתיים יחול החוק הקיים.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

מי בעד אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע – 2010 עד לסוף שנת 2024?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת את המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה), התש"ע – 2010 עד לסוף שנת 2024.

סעיף 8 - מדיניות הצבת פוד טראק לפי חוק רישוי עסקים.

עו"ד שלומית שפינדל:

עו"ד מיטל הראל חולה ואני מבקשת לדחות את הנושא, אני רוצה שהיא תציג את זה כי זה עבודה שלה.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אז גם את הסעיף הזה נעביר, התובעת העירונית אמורה להציג את זה והיא חולה, אנחנו מאחלים לה בריאות ונביא את זה לישיבת המועצה הבאה.

החלטה: הסעיף יורד מסדר היום ויובא לדיון והחלטה בישיבת המועצה הבאה.

סעיף 10- הנחה על שולחן המועצה – החלטות ועדת הנחות בדבר מחיקת חובות.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2012, הנני מתכבדת להניח על שולחן המועצה, כדלקמן:

ועדת הנחות בישיבתה מתאריך 17.7.2022 אישרה הסדרי פשרה לחייבי אחד לפי סעיף 339 לפקודת העיריות. הסכום הכולל למחיקה 604,819 ₪.

הפרטים פתוחים לעיונכם אצל גזבר העירייה.

החלטות מונחות על השולחן המועצה וטעונות אישור משרד הפנים.

תודה רבה, אני נועל את הישיבה.

הישיבה ננעלה בשעה: 18:37

עופר בוזי
סגן ראש העיר

מלכה מיכאלי
מרכזת ישיבות מועצה