



מועצה מקומית כפר-ורדים

24 יולי 2016

י"ח תמוז תשע"ו

מס/ 11 כפר ורדים 8137

ל כ ב ו ד :

- מר סיון יחיאלי – ראש המועצה
- גב' נורית שפירא – סגנית ראש המועצה
- מר יורם איילון – חבר מועצה
- גב' דבירה גזית – חברת מועצה
- גב' איריס וקנין – חברת מועצה
- מר עופר כהן – חבר מועצה
- מר יואב ניצב – חבר מועצה
- מר מאיר גרינפלד – חבר מועצה
- גב' ציפי דיקמן – חברת מועצה

הנדון: פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 10/16 מיום 10/07/2016

משתתפים:

ראש המועצה: סיון יחיאלי.
חברי המועצה: נורית שפירא – סגנית ראש המועצה, דבירה גזית, יורם איילון, מאיר גרינפלד, איריס וקנין, יואב ניצב, עופר כהן.
נוכחים: עו"ד עדי הרטל- יועמ"ש, אילן עמרם - גזבר, אביעד כהן - מנכ"ל.

נושאים על סדר היום:

1. עדכוני ראש המועצה.
2. סקירה בנושא שלב ג'.

1. עדכוני ראש המועצה:

סיון - בדיונים האחרונים במועצה הטונים עלו, נאמרו דברים גם כנגד עובדי המועצה ואנחנו צריכים לנהוג בעובדי המועצה בכבוד הראוי, גם בדיון בינינו הדברים חורגים ואני שוב חוזר ומבקש לשמור על שיה מכבד.



- מועמד ליו"ר ועדת ביטחון – המועמד הוא שרון דוידזון, עוסק בביטחון, לדעתי מועמד ראוי. אם יש הערות או הצעות אנא העבירו, במידה ואין נביא אותו כמועמד מוסכם לשיבה הבאה.
- ישיבת מועצה הבאה תתקיים ב- 31/7. לא תתקיים ישיבה באוגוסט.
- מפרט בדבר פגישה אצל אורנה שמחון, קיימת בעיה עם כיתות ב', נפצל כיתות נמשיך לפעול באותה מתכונת.

מאיר - אני מעדיף שישבות המועצה יהיו בימי שני ב- 20:00 ולא בראשון.
סיון - אם אין התנגדות, נעביר את ישיבות המועצה לימי שני. (כל חברי המועצה בעד) אם כן, מהיום ישיבות המועצה יערכו בימי שני בשעה 20:00.
סיון - שי וציון הכינו מצגת בנושא שלב ג' ונשמח לענות על כל שאלה.

שי מציג מצגת בנושא סקירת שלב ג

סיון - נקבע בהסכם שככל שיהיו הסכמים מיטביים הם יחולו עלינו. לשאלת מאיר, במסגרת שיווקים של שלב ג' ישנם תקציבים שמיועדים לשלב א' + ב'. ישן תמורת חדש וחלף היטל השבחה.
בנושא גני משחקים ושצי"פים, יש לנו תוכניות ונשמח להציג אותם לחברי המועצה. לגבי גני ילדים ומוסדות חינוך, היינו במשרד הפנים לפני שנה יש צוות שעוסק בזה, מסקנות פרוגרמה למבני ציבור תוצג למשרד הפנים ונקבל תקציב ממשרד הפנים ומשרד החינוך.

שי - יש פרוגרמה למבני ציבור.

יורם - יש מרכז מסחרי?

סיון - ישנו אזור שמיועד להיות מסחרי, באזור התעסוקה יש אזור שלם שלגביו יש תכנון מפורט שהוא אזור מסחרי צמוד לדופן של מבני הציבור של המועצה. אזור תעסוקה נמצא בהתנגדויות בוועדה המחוזית, קיבלנו קדם מימון לתכנון מפורט, חב' אפשטיין מנהלת את הפרויקט. אזור התעסוקה מתקדם במלוא המרץ.

יורם - יש סיכוי שהעסק יתעכב?

שי - ההתנגדויות הן לא מהותיות, מדובר על טבלאות איזון הוויכוח הוא על כמה נותנים להם.

עופר - התבי"ע מאושרת.

מאיר - סך הארנונה יחולק?

סיון - כן, הארנונה תחולק שווה בשווה.

שי - עם תחילת התכנון התחלנו פרוגרמה למבני ציבור.

איריס - מתחילים עם שכונה א'?

יורם - כמה מגרשים נשארו בשלב ב'?

סיון - חלקם נמכרו ושווקו. אנתנו מנסים לשווק את מה שנותר למנהלת מגורים של צה"ל. ישנם שני שטחים שלא שווקו, סה"כ נותרו כ- 100 יח' דיור לשיווק.



- אביעד** - פרוגרמה למבני ציבור מסתכלת על מחזורי הגילאים והצרכים הנוצרים כתוצאה מהתקדמות הבניה תוך התחשבות בשינויים גם בקרב האוכלוסייה הקיימת.
- שי** - שטח אחד גדול מיועד לקירית חינוך. יש אדריכל שעובד על פרוגרמה למבני ציבור, ישנה הערכה לגבי קצב ההתקדמות. קיימת פרוגרמה רשומה, מתני"ס, אולם ספורט ומוסדות חינוך ע"פ זה סיימנו להכין רשימה. פרוגרמה למבני ציבור היא תוכנית גדולה ומורכבת.
- יורם** - בהנחה שישווקו 2100 יח' דיור, האם יש מקום לקאנטרי-קלאב?
- ציון** - כשתכננו את ההרחבה של שלב ג' לפני הרבה שנים אמרנו שלב ג' יכפיל את הישוב. החלטנו להגדיר מה המשמעות, קיבלנו תקציב להכנת תוכנית אב, יש מפתחות שמגדירים מה הצרכים של הישוב בסדר גודל כזה. הדברים מאוד דינאמיים.
- סיון** - יש בתביע 80 דונם למרכז ספורט.
- יורם** - לדוגמא הדואר, גדלנו ויש בעיה בדואר.
- ציון** - התפקיד של הרשות זה לדאוג לעתודות קרקע בכל התחומים, בעתודות קרקע יש את כל היכולות לצרכים עתידיים.
- יואב** - תוך כמה שנים שלב א' של ג' יאוכלס?
- ציון** - זה תלוי בהרבה גורמים ומשתנים, בכוחות השוק בין השאר ואין לי יכולת לצפות זאת. אנחנו מוכנים ליציאה למכרז עם תשתיות, שמנו לב שיזמים שמתעניינים רוצים לראות מגרש מוכן, גם המנהל הבין את נקודת התורפה בשיווק ולכן נתן כסף כקדם מימון לקדם פיתוח. אני מעריך ומאמין שאם נתחיל עבודות פיתוח ויראו עבודת פיתוח אנשים ידעו שיש אופק. מהרגע שנתחיל אני מעריך 3 שנים יהיה איכלוס מאסיבי.
- יורם** - יואב שואל שאלה נכונה, זה לא תלוי בכלים, אנשים בעלי ניסיון צריכים לתת תשובה. העסק לא כזה פשוט יש לתת הערכה מבוססת. שכונת לבונה היא לא הצלחה כי רוב האנשים שבנו שם הם תושבי כפר ורדים שעברו משלב א'. אם זה יהיה כל כך כך אטרקטיבי יהיו כאלה משלב א' שימכרו בתים ויעברו לשלב ג'. קשה מאוד למשוך לפה אנשים. ביטול הטבת המס ייתן סטירה לכפר ורדים. זו התחושה שלי, אני רואה את זה כבר.
- סיון** - יורם, התפקיד שלנו זה לעבוד כדי שהטבת המס לא תבוטל.
- יורם** - למה לא לבוא היום למקבלי ההחלטות ולהגיד להם שאנחנו לא מצליחים לממש את החזון הזה. שרי הממשלה מוציאים את כפר ורדים מעדיפות לאומית ויש לכך מסר. אפשר להגיד שאין אפשרות לפתח את כפר ורדים.
- סיון** - יש לזה סיבה. התלבטנו כשראינו את המחירים, אתה עומד מול המדינה והם אומרים יהיה פה ביקוש וזה בדיוק משרת אותנו. לפני שנה לא היו נותנים כסף לפיתוח, היום המדינה מוכנה לתת כסף.
- יואב** - יש להציג את צד ההוצאות וצד ההכנסות. אני מבקש שיוכחו שאין פה סיכון.
- לגבי הפרויקט, יש פה סיכון עצום לגבי כפר ורדים ההצגה כאילו יש בקרה, מדובר בסכומים של מיליונים וכל מי שמקדם את התוכנית מסכן את כפר ורדים בסיכון כלכלי שלא היה כמותו. יש פה סיכון לא מחושב. אין לנו ידע, לא נעשו פרויקטים בהיקפים כאלה, מקומות יותר גדולים לא עושים את זה. כפר ורדים לא יודע לעשות את זה לא ברמה הניהולית ולא ברמה ההנדסית זה סיכון מטורף, אני מבקש לראות מספרים.



סינו - על סמך מה אתה אומר את זה?

יואב - יש לי ידע. אין ספק שאין פה ניסיון. כפר ורדים לא מנוהל בצורה מושלמת. יש פה מועצה שלא יודעת לנהל את עצמה.

סינו - יש פה מועצה שמנוהלת למופת.

יואב - יש פה התלהבות וסיכונים לא מחושבים, משחקים בשני כובעים. המנהל מציע שתי אופציות.

סינו - לא קיימות שתי אופציות. אתה אומר דברים לא נכונים.

יואב - יש ישובים שבחרו בדרך אחרת ואולי יש להם רזרבות. 500 יחיד ולשים אותם בדרך הזו זה סיכון שאי אפשר לקחת אותו.

נורית - הנקודה של מבני ציבור ומבני שירות צריכה להיות החלטה ברמת הבסיס.

יורם - הצגה מרשימה. מצגת שיווקית. לפני שנה אישרנו את שלב ג' קרו מספר דברים, השתנו מס' דברים שהם מאוד משמעותיים מבחינתנו. לאביעד אין ניסיון כשהוא אומר שזוגות צעירים לא מתעניינים בהטבות המס. סיכויי ההצלחה הם לא טובים ובעייתיים. שכונת לבונה היא לא הצלחה.

בראש פינה יש מלחמה על שטחים, יש שם ביקוש לא נורמלי. ארנונה, תאכלס 500 יחידות דיר הארנונה לא ממנת את החוצאות של המועצה, יש לחשוב פעמים על כל שקל. מה יקרה אם לא תהיה נהירה?

סינו - שכונת לבונה היא הצלחה. המדינה מתחייבת על המימון.

יורם - אם מישוהו במנהל משתגע ואומר המגרשים בכפר ורדים בחינם הבניה הרוויה היא לא פתרון יהיה פה פיל לבן.

סינו - אנחנו לא עובדים לבד. הרבה מאוד שנים המדינה לא הייתה שותפה, שמנו סוף לדבר הזה בשלב ב'

וזה מוכיח את עצמו. אנחנו מציגים מערך שהוא מאוד לטובת הישוב, ברור לגמרי שבישובים שהבניה נעצרת זה גורם לבעיה בשוק הנדליין. שווקו 76 מגרשים בדרך לא דרך, בקבוצת רכישה כדי שלמועצה יהיה קצת כסף לנשום. אני רוצה לשמור על כפר ורדים כמו שהוא, מראש תוכנן כפר ורדים ל-14,000 איש.

יורם - אני שואל, יכול להיות שאתה מאוד אופטימי. אני אומר שלא יהיה ביקוש. מה המחיר הממוצע של בתים שנמכרו פה 1.650 מ' בתים בחצור נמכרים ב-2 מ'. הביקוש לכפר ורדים ירד. וילות נמכרות במחיר ממוצע של דירת 4 חדרים בנהריה.

סינו - אני לא מבין למה זה אמור למנוע מכפר ורדים להתפתח ולבנות אזור תעסוקה? המדינה הולכת אתנו יד ביד.

יורם - למנהל יש אינטרס שימכרו פה דירות. יד ביד זה שידאגו לנו ויסגרו לנו כמה פינות.

סינו - המלחמה על הטבות המס היא מאבק שנלחם עבורו ונעבור אותו.

יורם - תפעיל מנופים, למה לא עצרת ולא באת ואמרת כל השיווקים נכשלו.

סינו - גם השווקים בכרמיאל נכשלו במכרזים בהתחלה, המכרזים הראשונים לא הצליחו במרבית הרשויות באיזור.

שי - בהר כרמים לא הצליח השיווק, לא נמכרה יחידה אחת.

סינו - המדינה מאפשרת לפתח ובנוסף היא תוריד את מחיר הקרקע. יש לנו הסדר עם רמ"י. הצוות שיש כאן והבקרה מגדרת את הסיכונים.

מאיר - קבלן פושט רגל מה עושים?



יורם - עיר בתנופה, במודיעין 1000 אנשים רשומים ברשימת המתנה.

מאיר - שלחתי רשימה של שאלות אני מחכה לתשובות ולראות איך מתמודדים עם סיכונים וגם תשומת לב לשלב א' וב' וחזות הכפר.

יואב - הכנסות מול הוצאות.

אילן - יואב, אני מזדהה עם מה שאתה אומר. נכון, שהפרויקט גדול, זה מאיים אבל כאשר אתה מתחיל לנקות את הערפל ולעבור על החוזה, כולל מה קורה אם יש חריגות תקציביות זה מרגיע, תעבור החוזה עם רמ"י. מאיר, התכתב איתי וקיבל תשובות. אישרתם את החוזה הזה ורק אז חתמתם.

אני חש שבהיבט התקציב הסיכון מגודר, רמ"י מלווה אותנו בכל צעד ושעל, האם התקורות יספיקו? ידענו שזה מספיק גם ב-6%, פונקציית המטרה זה לא העמלה הגלובלית. בתור איש זהיר, בסוף היום מי שיגיד שאין סיכון הוא לא אומר אמת, גם בתקציב המועצה יש סיכון אבל הוא מגודר, גם בניית תיכון אמירים היא סיכון. דווקא הכסף הגדול יותר קל לניהול. ההסכם עם המנהל מועתק מרשויות אחרות. הנקודה של יורם מציג קו אסטרטגי שונה בסוף נקבל כספים מישן תמורת חדש, העשייה תביא כסף ותפעיל לחץ, אני לא יודע לשפוט.

סיון - אני בטוח שיש פה הזדמנות למינוף אחרי שהמדינה מתחייבת.

יורם - אני אומר לך, מס הכנסה קיבל הוראה להוציא את כפר ורדים מרשימת הטבות המס.

סיון - זה התפקיד שלך ושלי לעשות הכל על מנת למנוע את זה.

סיון נועל את הישיבה.

בברכה,

אביעד כהן
מנכ"ל המועצה

סיון יחיאלי
ראש המועצה

העתק: משרד מבקר המדינה, הממונה על המחוז מ. הפנים, יוע"מ, מנהלי מח'.