



## מועצה מקומית כפר-ורדים/ לשכת ראש המועצה

27 יולי 2022  
כ"ח תמוז תשפ"ב  
מס/ 22  
פרוטוקולים 16807

### פרוטוקול ישיבה בנושא אזור תעסוקה מעלות-כפר ורדים

#### נוכחים:

כפר ורדים:

אייל שמואלי - ראש המועצה, תמי חציואל - מנכ"לית, דורון לבב - מהנדס, ספי בארי - גזבר, עו"ד עדי הרטל - יועמ"ש

מעלות תרשיחא:

ארקדי פומרנץ - ראש העיר, נועם מסד - מהנדס, אירית מורן - גזברית, עו"ד ענבר בן סימון - יועמ"שית, אלינה פסוב - עוזרת לראש העיר.

תאגיד מעיינות זיו:

חוסין סלאמה - מהנדס התאגיד, עו"ד ארז מילנר - יוהעמ"ש

רמ"י:

איגור קוגן

אפשטיין:

יאיר בן עמי

ארקדי: מטרת הישיבה היא לקדם את ההסכם כך שיהיה יותר קל ונוח לעבוד בפיתוח אזה"ת.

איגור: מטרת הדיון היא לראות איך אנחנו יוצאים לדרך עם פיתוח אזה"ת משותף, יש הסכם בין הרשויות, בין רמ"י לעיריית מעלות תרשיחא, לכפר ורדים ולמעיינות זיו.

כרגע רמ"י שיווק 4 מגרשים מתוך 29 וישנם יזמים נוספים שמתעניינים. בימים הקרובים

אמורים לצאת לשיווק עוד 4 מגרשים וכולנו תקווה שנאיץ את הקצב.

מבחינת מחויבות של כולנו לצאת לדרך לביצוע, היזמים צריכים לקבל מגרשים ולשם כך צריך

שיבוצע הפיתוח, אחרת נהיה חשופים לתביעות.

מיקוד הדיון מבחינתנו: עבודות מים וביוב.

יש כמה אפשרויות:

א. ניתן לעשות הסכם פיתוח מרובע בדומה להסכם של שכונת פרס במעלות.

ב. התאגיד יבצע לבד את העבודות במימון רמ"י ועושים מכרז ביצוע משותף.

ג. כל אחד עובד בערוץ נפרד עם מכרז נפרד.

מצפה שנצא מהדיון עם סיכום ברור.

אייל: אני חוזר לצערי 3 שנים אחורה ומתקדם בתוך ה-3 השנים, אין אחראי אחד על אזור התעסוקה,

עם כל הכבוד לכולם ולחברת אפשטיין - אין מנהל למנהלת. לא נוכל להתקדם ללא מנהל

מנהלת. אני יודע על גירעון של מעל 100 אש"ח למרות שאמורים להיחסך עלויות ניהול.

אירית: יש גרעון של 250 אש"ח.

אייל: עד שלא תהיה מנהלת מסודרת אנחנו לא מתקדמים, אנחנו כבר 3 שנים בהתנהלות הזו והדברים

לא זזים, לא מדובר כאן במגרש פרטי אלא בפרויקט ענק עם פיתוח, תכנון שיווק ואכלוס.

מבקש שיירשם בפרוטוקול מינוי מנהל מנהלת תוך 60 יום.

יאיר: עד נקודה זו הפרויקט התנהל, ניסיתי לרכז הכל תחתיי ואיגור עזר. היום הגענו לנקודה שכבר

מתחילים ביצוע, יהיו 28 יזמים שיעבדו בשטח וצריך לדאוג להם לכל הפרטים: מהיכן נכנסים,

העסקת עצים, ערבויות, פסולת ועוד... לכן חשוב מנהל למנהלת.

ארקדי: סגור. מבחינתי נוציא מכרז מידי ונמצא מקור תקציבי מהמנהלת. יש פה עניין של מכרז משולש.

לדעת איגור צודק, נצא למכרז משותף, רשויות-רמ"י-תאגיד המים - עדיף שייצא יחד.

אייל: דבר נוסף לפני שמתקדמים למכרז, תנאי של כפר ורדים: ביצוע כיכר כניסה לשלב ג' עם כביש

גישה משלב ג'.

יאיר: זה מופיע ואושר בוועדת תמרור.



- ארקדי:** זה אושר.
- אייל:** דבר נוסף: לא נכנס לעולם המשפטי, אך כל המשפטיים מכירים את זה, בסוף היום נגמרת העבודה, היזם מתעכב, התשתיות מוכנות, מגיעים מבזק ועושים נזקים מבלי לשים לב וכשאיך אחראי זו בעיה. העניין צריך להיות סגור ברמת התאגיד – אחריות מים וביוב באזור הזה היא אחריות של התאגיד. בשלב ג' אצלנו התאגיד ביצע עבודה מצוינת, הגיעו אחריהם לעבודה בזק וחברת חשמל, ביצעו נזקים ולא היה עם מי לדבר.
- ארקדי:** מנהל הפרויקט יהיה אחראי לכל הדברים, כולל מסירת השטח בזמן.
- איגור:** יש בכל אזורי תעשייה מנהלי מנהלת מעולים, אפשר להתייעץ איתם בנושא.
- ארקדי:** אני בעד הסעיף הראשון שאיגור אמר – שיהיה הסכם משותף: 2 רשויות, רמ"י והתאגיד.
- אייל:** תוך 60 יום מינוי וקליטה לראש המנהלת. שלב הבא: יציאה למכרז.
- ארקדי:** תוך 60 יום נקלוט מנהלת למנהלת.
- אירית:** אין מקור תקציבי!
- אייל:** האחריות המלאה היא של עיריית מעלות תרשיחא שהמנהל והעמלה הגלובלית מנהלים ע"י גזברות העיריה.
- אירית:** העניין לא באחריותנו, אנחנו לא מנהלים את הכספים.
- ארקדי:** אם כל ההתנהלות הכספית עוברת לכפר ורדים אז לא צריך ראש מנהלת?
- אייל:** צריך, נמנה אותו.
- עדי+איגור:** אם 2 הרשויות מסכימות נעביר בהסכם את האחריות לכפר ורדים.
- אייל:** המנהלת המשותפת תעבור מניהול מעלות לניהול כפר ורדים, יש לנו מקום וזמן לעשות זאת.
- ארקדי:** תמנה ראש מנהלת, תנהלו את הכספים, אפשר לצאת להסכם מרובע? אני מבקש שהמהנדסים יתייחסו.
- נועם:** הבהרתי שיש חובת מכרז משותף, כרגע יש אצלי טיוטה של מכרז משותף נפרד. אי אפשר שיהיו 2 צווים נפרדים של התחלת עבודה. יש קושי לנהל אתר כזה, יהיה משחק של קבלנים על גבנו. חשוב שהכל ינוהל כמו שצריך.
- עדי:** הבעיה נולדה ממה שאייל אמר קודם אם מסכימים שהתאגיד לוקח את תשתיות המים והביוב ברגע המסירה. אני לא מכיר קונסטרוקציה משפטית למכרז משותף של תאגיד מים עם רשות מקומית, אני מעדיף את האופציה של שלב ג' – אבא אחד, שהרשויות יבצעו הכל.
- ארז:** ההחלטה איך לעשות היא של התאגיד.
- חוסין:** אני חושב שלגבי אזור התעשייה – תכנונית, הכל תואם מול התאגיד, אם אתם "מעבירים את השרביט" לכפר ורדים והם יוצאים למכרז אין בעיה, צאו להסכם וכפר ורדים יסכמו אתנו.
- ארקדי:** כפר ורדים יבצעו בשם 2 הרשויות
- ענבר:** לא חייבים הסכם נוסף, בהיבטי הקשר בין הגורם המנהל לתאגיד קיים הסכם ולכן לא צריך הסכם עם מעלות.
- ארז:** ההסכם הקיים יותר טוב לכם.
- אייל:** אני רוצה לחדד את הרעיון של חוסין, בכפר ורדים שלב ג' יש הסכם משולש עם רמ"י ותאגיד המים, אם המנהלת עוברת לכפר ורדים אנחנו קופצים על עגלת ההסכם כדי שנקבל החלטה, אני לא מכיר את כל פרטי ההסכם, היועמ"ש יקרא את ההסכם ונקבל החלטה. צריך רק לבדוק שההסכם מתאים לאזור תעשייה כי אצלנו זה שכונת מגורים.
- ארקדי:** היועמ"שים ישבו, יסגרו ויעשו התאמות.
- חוסין:** אחריותנו המקצועית לקדם פרויקטים ואני מתעלם מכל הדברים שלא תלויים בי, אנחנו פועלים על פי חוק.
- חוסין:** זו לא השכונה הראשונה שאנחנו מפתחים, רשות המים ישבו עם רמ"י ומשרד השיכון ונקבע איך מתבצעות מסירות כאלו על סמך הנתון. מאחר ויש לנו הסכם משולש עם כפר ורדים ואזור התעסוקה יהיה שם, אפשר להתבסס על ההסכם הזה. עם מעלות אין לנו הסכם – אז אפשר גם מכרז משותף, אנחנו יכולים לפקח על הפרויקט ולמסור לעצמנו.
- אייל:** למה שתעשו את זה? איך אתם לוקחים על עצמכם את כל האחריות?
- חוסין:** כן. מקצועית נטו.
- ארז:** אנחנו סומכים על עצמנו ובמסירות יש תמיד בעיות.
- ארקדי:** ישבו היועמ"שים ויתאימו את ההסכם של כפר ורדים.



- חוסיינ:** או שכפר ורדים ייפתח עפ"י ההסכם או שמכרז משותף לכולם.
- ארז:** יש מערכת יחסים אחת מוסדרת : התאגיד מול כפר ורדים , 2 הרשויות בהסכם ביניהן back to back , כמות המגבלות עלינו כרשות מים אדירה, הרבה מאוד בירוקרטיה וההתנהלות מאוד איטית.
- עדו:** רק להבין, בשני המקרים, בין אם המכרז הוא משותף ובין אם עובדים לפי השיטה של שלב ג', המסירה של התשתיות מהקבלן תהיה ישירות לתאגיד ואתם תיקחו אחריות מלאה ממועד המסירה?
- ארז:** כן. התאגיד יקח אחריות מלאה על תשתיות המים והביוב מהמסירה מהקבלן אלינו. ההחלטה הבין משרדית לא חלה במקרה של ההסכם המשולש של שלב ג'.

### מוסכם על כולם – כולם בעד.

**אירית:** מוסכם על כולם, נקבע לוחות זמנים.

**אייל:** לסיכום :

- א. במידי : מכרז – פותרים את בעיית ההסכם ובוחרים את התצורה הנכונה, יציאה למכרז עם התניה שצו תחילת עבודה יצא לאחר העברת המנהלת לניהול כפר ורדים ומינוי מנהל למנהלת.
- ב. תוך 14 יום : עבודה אינטנסיבית של מנכ"לים, גזברים, מהנדסים, יועמ"שים ותוך 14 יום - העברת המנהלת לכפר ורדים
- ג. בפרוטוקול תוכנס התנייה התחלת ביצוע: כשהמנהלת תעבור, ספי ואירית ישבו יחד בישיבות נוהל קבועות ונבדוק מקור תקציבי ובלי להיכנס לניואנסים, במהות יהיה אדם שיוביל את כל השולחן הזה, אפשטיין וראש המנהלת ומפה מתקדמים. ככה זה צריך להתנהל! המשפטנים נפגשים וסוגרים הכל. תאגיד המים – אחריות עליכם.
- ספי:** בנושא כיכר הכניסה, צריך להיות כתוב בהסכם שמבוצע בתחילה.
- יאיר:** אין בעיה. זה מוסכם הנדסית ומוכנס בכל המקומות.

הישיבה נסגרה.

רשמה את הפרוטוקול: תמי חציואל, מנכ"לית המועצה המקומית כפר ורדים.