

## פרוטוקול ישיבת מליאה שלא מן המניין מספר 16 – 6/19

התקיימה ביום שלישי ה- 5.2.19 ל' בשבט תשע"ט בחדר הישיבות.

ראש המועצה	מר זיו דשא	משתתפים:
מ.מ. וסגן ראש המועצה	מר מאיר ואנונו	
חבר מועצה	מר בועז יגר	
חבר מועצה	מר מאיר ליאני	
חבר מועצה	מר צחי ברוך	
חבר מועצה	מר אלי אבוטבול	
חברת מועצה	גב' קרן איילי	
חברת מועצה	גב' צילה רשף	
חבר מועצה	מר ברונר יהודה	
חבר מועצה	מר אריה פולק	חסרים:
חבר מועצה	מר ברנס דודו	
חברת מועצה	גב' לאופר משכית	
חברת מועצה	גב' פנינה סלומון	
מזכיר המועצה	מר דני ביתן	נוכחים:
גזבר המועצה	מר אבי הוסמן	
מהנדס המועצה	מר ישראל בן ישראל	

סדר יום:

הסדר פשרה – פארק היין

צילה רשף – מציגה את הצעת החלטה:

ביום ה' 31/1/2019 הוגש לבית המשפט המחוזי בחיפה הסדר פשרה בין העותרים לבין היזם שזכה במכרז מטעם מנהל מקרקעי ישראל ולפיו העותרים מושכים את העתירה בתמורה לכך שהיזם מתחייב להטמיע בתוכנית הבינוי את כל דרישותיהם כפי שפורטו בהסכם.

בהחלטת השופט נקבע כי על המועצה להשיב עד 11/2/2019 להסכם שהתגבש ובשל כך אנו מבקשים לכנס את המועצה ולקבל את ההחלטה הבאה :

המועצה המקומית מברכת ומאמצת את הסדר הפשרה מחוץ לכותלי בית המשפט אשר נחתם בין שני הצדדים, הסכם אשר מיטיב עם המושבה זכרון יעקב ושומר על האינטרס של פארק היין. המועצה תכיל את הקריטריונים שקבעה לדיור לצעירים על פרויקט זה ובכך תפקח על הדירות בשוק החופשי אשר ישווקו בזכות ראשונים לתושבי זכרון יעקב.

רצ"ב נספח השוואתי בין המצב טרום ההסכם למצב החדש כפי שגובש בהסכם בין הצדדים.

פרמטר השוואה	מצב מקורי	עיקרי השינויים והישגי ההסדר הפשרה
מספר יחידות דיור	אופציה ל-260 יח'	סוכם על מקסימום 224 יחידות
הקלות	הקלת גובה אופציונאלית	סוכם כי לא תידרש על ידי הקבלן הקלת גובה
מכירת בתים שוק חופשי	פתוח לכל דכפין	ישווקו לתושבי זכרון יעקב בזכות ראשונים למשך 7 חודשים
מחיר הדירות בשוק החופשי	כפוף למחירי השוק	הושגה הנחה לתושבי זכרון יעקב בלבד בגובה 4.5% בהתאם לאומדן שמאי מוסכם על שני הצדדים .
מאפייני פיתוח	סטנדרטים	סוכמו מפרטי פיתוח מדוייקים : חזיתות , עמודי תאורה , אבנים משתלבות , גגות רעפים , גדרות מגרשים , אדריכלות נוף וכו'.
שיווק	תהליך השיווק לא מתקדם כבר 3 שנים	ההסדר החדש יאפשר תחילת שיווק ויהווה קטליזטור למשקיעים לאור הסכם הפשרה

דני ביתן – מקריא את תגובת היועמ"ש.

"בעקבות דיון אשר התקיים במועצה בנושא אשר פרטיו רשומים לעיל ומאחר ובשל שירות מילואים לא אוכל לקחת חלק בישיבות המועצה הקבועות ליום שלישי אני שולח מייל זה עתה.

ביום 31.1.19 נודע למועצה לראשונה כי מתקיים משא ומתן בין העותרים לבין משיבים 4 - 6 בעת"מ 18 - 07 - 55960. הדיון שנקבע בהליך משפטי זה ליום 3.2.19 נדחה בהסכמת המועצה ורמ"י. למועצה הומצאה טיוטת הסכם פשרה הכוללת צדדים נוספים מעבר למשיבים 4 - 6. כן מאוזכרים בה נספחים שונים שלא צורפו לטיוטה.

במועצה התקיימה ישיבת עבודה ראשונה בנושא נוסח ההסכם אך דרוש לה (בעיקר למחלקת הנדסה אך לא רק) פרק זמן נוסף על מנת לבחון את ההיבטים התכנוניים הגלומים בהסכם. מהנדס המועצה קיים בעבר פגישות ראשוניות עם נציגי היזם אך אין בידיעתו בשלב זה ובהעדר הנספחים האם ההסכם מגלם את ההיבטים התכנוניים התואמים את עמדת המועצה, זאת ועוד טיוטת ההסכם טומנת בחובה עוד מרכיבים מינהליים וציבוריים שונים המחייבים בחינה וליבון על ידי הגורמים הרלוונטיים במועצה, לא זו אף זו במסגרת הבדיקות שעל המועצה לבצע בעניין זה יש לקבל גם את עמדת רמ"י אשר המקרקעין שווקו על ידה וזאת מעבר לכך שאף רמ"י שהינה המשיבה מספר 1 בהליך המשפטי

נדרשת לגבש את עמדתה ביחס לטיוטת ההסכם כל זאת בשים לב גם לעובדה כי עבודות הפיתוח במתחם פארק היין האמורות להיות מבוצעות על ידי רמ"י טרם החלו.

יתכן וכל האמור בטיטת ההסכם תואם את עמדת המועצה אולם יתכן שלא, אך בנקודת זמן זו ולאור סד הזמנים בו הומצאה הטיטה למועצה לא תושלמנה הבדיקות עד ליום שלישי. לאור זאת אין חולק כי לא יכולה להתקבל כל החלטה של מליאת המועצה בעניין.

ואם בכך לא די ומבלי לקבוע מסמרות בעניין יצויין כי מליאת המועצה איננה מוסמכת לקבל החלטה בעניין הסדר פשרה משפטי כזה או אחר בהליך משפטי כזה או אחר.

לאור כל האמור לעיל ועד להשלמת כל הבדיקות הנדרשות יהא זה אך נכון שלא לקבל כל החלטה בדיון ביום שלישי בין אם בשל חוסר מידע רלוונטי ובין אם בהעדר סמכות של מליאת המועצה. לידיעתכם".

ישראל בן ישראל – נפגשתי עם היזמים בפעם הראשונה ב- 23.8.18, היו השגות תכנוניות. לא קיבלתי תוכניות מעודכנות. ביום שני הבא יש דיון בוועדת התכנון. האדריכל עדיין לא מוכן עם התוכניות ומבקש לדחות לדיון הבא.

אלי אבוטבול – מבקש לקבל חומרים רלוונטיים. התוכנית הזו קשורה לתוכנית המתאר. כל תהליך פארק היין שגוי לרבות סוגיית תוכנית מחיר למשתכן ועתירה משפטית. פארק היין נפגע קשות. אין מנהלת לפארק היין. צריך לשמור על המאפיינים של זכרון יעקב ולהציל את פארק היין מבנייה מרובה. צריכים להביא לדיון לבית המשפט לפני ה- 11.2.19. מבקש לקבל החלטה.

מאיר ליאני – צריך להתחיל לחבר את השסעים בציבור הזכרוני בעקבות החלטות נושא פארק היין. ישנה פשרה שתושבים מקבלים אותה צריכים לקבל את הבקשה בהתניה משפטית של היועמ"ש.

צילה רשף – במסגרת ההערה של יוסי אפשר לתקן את ההחלטה ולעבור סעיף סעיף ולבחון את עמדת המועצה.

זיו דשא – לא מקבל את ההצעה. ניצמד להמלצת היועמ"ש. היזם נפגש עם מהנדס המועצה ולא ביקש תוספת קומות. תוכנית פארק היין מתקדמת כסדרה. יצאו מספר מכרזים. יש בחוזה מספר סוגיות שדורשות בדיקה מקצועית. אלי אבוטבול ביקש שיהיה מתקן בחגית. אלי אבוטבול – מבקש להציג שתציגו בפני מסמך בו אני חתום שאני מאשר שהמתקן יהיה בחגית.

זיו דשא – בכל הקשור לפארק היין, תושבים ראו את התוכניות. יש אמירה של היועץ משפטי בנושא ואנחנו כפופים לחוק. לא ניתן לאשר על הצעת ההחלטה. צילה רשף – מבקשת לעבור על הטבלה ולאשר סעיף סעיף. זיו דשא – נועל את הישיבה.

• זיו דשא, מאיר ואנונו, בעז יגר, ישראל בן ישראל יוצאים מחדר הישיבות.

צילה רשף – מבקשת שנביא לאישור את הסעיפים הבאים:

### **1. להגביל את מספר יחידות הדיור ל- 224 בלבד.**

**החלטה:**

בעד – מאיר ליאני, צילה רשף, אלי אבוטבול, קרן איילי, צחי ברוך, יהודה ברונר.

### **2. לא תידרש על ידי הקבלן הקלות גובה.**

**החלטה:**

בעד – מאיר ליאני, צילה רשף, אלי אבוטבול, קרן איילי, צחי ברוך, יהודה ברונר.

### **3. מכירת בתים לשוק החופשי – ישווקו לתושבי זכרון יעקב בזכות ראשונים למשך 7 חודשים.**

**החלטה:**

בעד – מאיר ליאני, צילה רשף, אלי אבוטבול, קרן איילי, צחי ברוך, יהודה ברונר.

רשם: דני ביתן

זיו דשא  
ראש המועצה

דני ביתן  
מזכיר המועצה

העתק: חברי המועצה  
נוכחים

גב' רוממה תמאם, קצינת מחוז, משרד הפנים, חיפה  
משרד מבקר המדינה, אגף ה', ת.ד. 4394 חיפה 31043