

פרוטוקול מישיבה מליאה שלא מן המניין מספר 15 – 7/18

התקיימה ביום שלישי ה- 6.3.18 י"ט באדר תשע"ח בחדר הישיבות.

ראש המועצה	מר זיו דשא	משתתפים:
מ.מ ראש המועצה	מר מאיר ואנונו	
סגן ראש המועצה	מר יצחק בלה	
חבר מועצה	מר אריה פולק	
חברת מועצה	גב' ריביק שני	
חבר מועצה	מר מאיר אזוט	
חבר המועצה	מר מישה בלומנפלד	
חברת המועצה	גב' צילה רשף	
חברת מועצה	גב' יפעת יהל	
חברת מועצה	גב' פנינה סלומון	
חבר מועצה	מר אפרים צוק	
חבר מועצה	מר צחי ברוך	הצטרף:
חבר מועצה	מר מימון אוחיון	חסר:
מזכיר המועצה	מר דני ביתן	נוכחים:
מהנדס המועצה	מר נדב הדר	
גזבר המועצה	מר אבי הוסמן	
יועמ"ש	עו"ד יוסי ברזלי	

סדר היום:

1. פארק היין

מישה בלומנפלד – מציג את ההצעה לסדר. נחתם חוזה עם המנהל. אין התנגדות לפארק היין אלא לשינוי התמהיל כך שיבנו יותר יחידות דיור, יש לדאוג לרצף תיירותי.

1. פרויקט פארק היין הינו תוכנית משולבת של מנהל מקרקעי ישראל ומועצת זכרון יעקב כבר לפני 15 שנה.
2. בשנת 2014/2015 הבשילו התנאים לתחילת מימוש התוכנית.
3. הוקמה מנהלת בשכונת חלומות, נשכרו יועצים והכל במימון של מנהל מקרקעי ישראל.
4. הפרויקט מאופיין בשילוב מדהים של 196 יחידות מגורים, יקבים, מלונית, עסקים נוספים מתחום התיירות, התרבות והפנאי. לאחרונה הוסבו המגורים לפרויקט דיור למשתכן.
5. לאור שינוי באבני הדרך למימוש הפרויקט נבקש כי:
 - א. מהנדס המועצה יציג את תוכנית פארק היין במתכונת הנוכחית.
 - ב. יזומן שמאי ע"י המועצה לדיון אשר יתן סקירה באשר למחיר דירה בפרויקט בשוק חופשי.
 - ג. יזומנו נציג רמ"י ונציג משרד השיכון ע"י המועצה אשר יציגו את תפיסתם לנושא דיור למשתכן במיקום הקיים.
 - ד. ראש המועצה מתבקש להציג לחברי המועצה את הניתוח הכלכלי עליו הסתמך בנושא היתכנות כלכלית לפארק היין.
 - ה. יוצג ע"י ראש המועצה מסמך רמ"י המעיד כמה יחידות יוקצו לבני המקום?

צילה רשף – מדובר באחד משני מנועי הצמיחה של המועצה יחד עם פרויקט עדן אין, פרויקטים אלה נעצרו בשנים האחרונות. בשל כך נוצרו גם קשיים כלכליים, לא ניתן לאשר תוספת למגורים וליצור במקום דיור למשתכן. עלות דירה במחיר למשתכן בסך 1.8 מליון ש"ח אינה מהווה פתרון לזוגות הצעירים. מבקשים שהמהנדס יציג את הפרויקט, שמאי שייתן אומדן למחירי הבתים המתוכננים ונציג משרד השיכון שיבהיר מה מתוכנן לרבות ייתכנות כלכלית לפרויקט.

*** צחי ברוך מצטרף לישיבה**

מאיר ואנונו- בשלב הראשון ייבנו בתים למגורים, מרכז יין, שטחי תיירות מרכז קונגרסים לאירועים וכנסים. לאחר דיון של המועצה עם התאגיד הוחלט לבנות קו ביוב עם 2 קווי סליקה לפי בקשת תאגיד המים. במקום דירות יוקרה ייבנו דיור למשתכן. הפרויקט יאפשר לזוגות צעירים לגור במושבה. ראש המועצה הקודם התנגד לשיווק באופן רגיל ורצה דירות יוקרה. בעדן אין רצו לבנות פרויקט מגורים בסמוך לבית מלון קיים ושכונה של בתים פרטיים.

צחי ברוך - אין קשר בין שני הפרויקטים עדן אין ופארק היין. דיור למשתכן זה סיסמא כי תושבי זכרון לא יוכלו לקנות במקום. בכיה לדורות יפגע במהות הפרויקט.

צילה רשף - בכל הקשור בדיון שלא מן המניין, שלישי מחברי המליאה יכולים לדרוש לזמן ישיבה שלא מן המניין ביום הקבוע, במצב של היעדר קוורום יכולים להוציא לחברי המועצה בקשה לדחות את הדיון, יום עד יומיים לפני הדיון. אין עניין של כפיה.

אפרים צוק – לא ברורה מטרת הדיון, לפני שנתיים צוין שאין סנכרון בין חוזה המנהל למה שקורה בפועל. הרעיון להגדיל את כמות הדירות היה רעיון של המנהל. מוסדות המדינה יכלו לבטל את הפרויקט לכן מצאנו לנכון להכניס את הפרויקט למסלול ולכן הורדנו את הרעיון להגדיל את כמות יח' הדיור. כדי להוריד סיכונים הוחלט לממש את התוכנית בשני שלבים כדי להחזיר את התוכנית למסלול. לגבי תוכנית דיור למשתכן, אין שינוי מהותי בכל המרכיבים. חלק מהדירות יהיו על בסיס דיור למשתכן.

זיו דשא – מציג מצגת ובה החזון היישובי בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית 2040, צפי לגידול אוכלוסייה, חינוך, מתן פתרונות דיור, שיפור התחבורה הציבורית והנגישות, תשתיות ועידוד תיירות. התב"ע לא השתנתה, הפארק תוכנן במהלך 20 שנים, במקור יועד השטח לבינוי בהיקף של מאות יח' דיור, בכל הקשור לתשתיות המועצה פועלת בהתאם לתוכניות מתאר. נדרשת השלמת תחנת ביוב כתנאי להיתרי בניה. פארק הטבע שונה, אין מקום לפארק נוסף, עלות תחזוקה יקרה מאוד, ייבנו שבילים ופינות ישיבה. הרחבת כביש 652 שיתחבר לשביל אופנים. בכל הקשור לבניית הפארק, שלב ראשון שיווק מגורים, מרכז יין, מחתמי יקבים ובתי מלון. בשלב השני יבוצע פיתוח עבור יקבים נוספים, מרכז קולינארי וחוזה הקלאית. מציג מחוברת המכרז את היח' המאושרות לבניה מחירי בתים בהתאם לסכומים שיקבעו ע"י המדינה ע"י שמאי המדינה. המועצה לא צד במכרז יבוצע רק על פי התב"ע.

נדב הדר – מפרט את שלבי הביצוע על גבי מפה.
זיו דשא – מציג את התב"ע שלא השתנתה, כך יוצא המכרז לשיווק, לא הסכמנו להוספת דירות בהתאם לשבס כחלון, הנושא בדיון מול רמ"י ונדגיש זאת כולל לא לבניה מעל 2-3 קומות כפי שמופיע בתב"ע.

צחי ברוך – פארק היין היה אמור להיות פרויקט תיירותי בתוכו מספר דירות. השלבים יכולים להביא מצב שכל הפרויקט יהיה דירות מגורים.

צחי ברוך - להלן הצעות החלטה סעיף א'

א. המועצה תבצע הקפאת הליכים עד אשר יוצגו כלל המשמעויות משינוי ייעוד המגורים ממגורי יוקרה למגורים במחיר למשתכן, הקפאה זו מתחייבת לאור הנזק הבלתי הפיך אשר ייגרם למושבה כתוצאה מכך וזאת לאור העובדה כי המועצה הגיעה להסכמה עם מנהל מקרקעי ישראל כי בקרקעות זכרונה יוקצו קרקעות לטובת דיור למשתכן ולא בפארק היין אשר מיועד לתרבות, בילוי ופנאי.

בעד הצעת ההחלטה – צילה רשף, מאיר אזוט, צחי ברוך, מישה בלומנפלד, יפעת יהל.

נגד – זיו דשא, מאיר ואנונו, איציק בלה, פנינה סלומון, אריה פולק, אפרים צוק, ריביק שני.

הצעת ההחלטה נדחית.

זיו דשא – מקריא את סעיף ב'.

ב. מספר היחידות שייבנו לא יהיה מעל 196 יחידות + הקלות (שבס+כחלון) ולא ייפגע תמהיל המגורים אל מול בתי העסק, התרבות והפנאי שנקבעו בתוכנית המקורית.

בעד הצעת ההחלטה – צילה רשף, מאיר אזוט, צחי ברוך, מישה בלומנפלד, יפעת יהל.

נגד – זיו דשא, מאיר ואנונו, איציק בלה, פנינה סלומון, אריה פולק, אפרים צוק, ריביק שני.

הצעת ההחלטה נדחית.

רשם: דני ביתן

דני ביתן
מזכיר המועצה

זיו דשא
ראש המועצה

העתק: חברי המועצה
נוכחים

מר מרק ויין, קצין מחוז, משרד הפנים, חיפה
משרד מבקר המדינה, אגף ה', ת.ד. 4394 חיפה 31043