



יבנאל

יבנאל • בית גן • משמר השלושה • סמדר

## המועצה המקומית יבנאל

פרוטוקול ישיבת מועצה 2/23

שהתקיימה ביום ראשון בתאריך 12/02/23 בשעה 17:10.

### נוכחים:

שניר אריש- ראש המועצה

גיסין משה-חבר מועצה

גילעד קרמר- חבר מועצה

כהן משה-חבר מועצה

ארז קריטי- חבר מועצה

יוני סיאני- חבר מועצה

בן צבי רחמים- חבר מועצה

שלמה חליווה- חבר מועצה

עזר כהן- חבר מועצה

### חסרים:

סולימן משה- חבר מועצה

### בהשתתפות

יוסף בן יוסף- מנכ"ל המועצה

דיצה צעירי- גזברית המועצה

סבטלנה גרמן- מהנדסת המועצה

הודיה גרינברג- מנהלת לשכת ראש המועצה

עמרם ריימונד- עוזר ראש המועצה

ליאור אוחנה- יועץ משפטי

דניאל שרביט- מנכ"ל חברת "אגוז" ניהול ופיקוח בע"מ

### על סדר היום:

1. היכרות עם מהנדסת המועצה שנכנסה לתפקיד- סבטלנה גרמן.
2. אישור פרוטוקול קודם: ישיבת מועצה 1/23
3. הגדלת חוזה- שכונת נוף יבנאל
4. פיצול תב"עות- שכונת נוף יבנאל
5. מגרש כדורגל בשיכון- הגשת בקשה למינהל להפוך לשטח ציבורי.
6. שונות.

שניר: פותח את הישיבה, מברך את הגעתה וכניסתה של סבטלנה המהנדסת לתפקיד והצורך של מחלקת הנדסה לפיתוח הישוב. כמו כן שולח איחולי החלמה מהירה ובריאות לחבר המועצה משה סולימן.



אתר אינטרנט:

[www.yavneel.muni.il](http://www.yavneel.muni.il)



פקס:

04-6708313



טלפונים:

04-6708344 / 346 / 347



מען לשליחת דואר:

ת.ד. 158, מיקוד 1522500



**1. היכרות עם מהנדסת המועצה שנכנסה לתפקיד - סבטלנה גרמן:**

**סבטלנה:** מציגה ומספרת על עצמה בהיבט האישי והמקצועי. עבדה בעיריית ירושלים ולאחר מכן בעיריית נוף הגליל כמהנדסת העיר והועדה לתכנון ובנייה.

**יוסף:** זכינו בסבטלנה וכולנו פה במטרה משותפת.

חברי המועצה מאחלים לה בהצלחה בתפקיד.

**2. אישור פרוטוקול קודם: ישיבת מועצה 1/23:**

**נוכחי מליאת המועצה מאשרים פה אחד את פרוטוקול ישיבת מועצה 2/23.**

**3. הגדלת חוזה- שכונת נוף יבנאל ופיצול תב"עות:**

**דניאל מנכ"ל חברת אגוז:** החברה שלנו נבחרה לפקח ולנהל את תהליך בניית השכונה החדשה נוף יבנאל. מובילים פיקוח שוטף מול הקבלן, עבודות מתקדמות יפה ומתחילים לראות מגרשים והתחל משבוע הבא ימסרו מגרשים לרוכשים להוצאת היתרים והתחלת תהליך בנייה.

שמח לקחת חלק בבניית שכונה חדשה ביבנאל.

**ארז:** כל המגרשים נמכרו?

**דניאל:** לא, זה תפקידו של משרד השיכון ולא קשור למועצה. הפרויקט מחולק לשני שלבים: עבודות עפר-חפירה, חציבה, קווי מים וביוב, ניקוז. שלב א' אומדן 16,000,000 מיליון שקל. קיבלנו לא מעט הצעות, נבחרה במכרז חברת "נתיבי המפרץ" חוזה- 12,000,000 מיליון שקלים. בחודשים הראשונים גילנו שיש פערים הן בתכנון והן בביצוע שגרמו לעלויות נוספות. כל העבודות שבוצעו עד היום מכוסות בתקציב שיש למועצה ממשרד השיכון. כל מה שנעשה בשטח מכוסה, גם החריגה מאושרת ממשרד השיכון. עד שלב ב', כל החריגות מתואמות מול משרד השיכון.

**שניר:** משרד השיכון מתנהל מול הקבלן.

**ארז:** אז למה הישיבה הזו?

**דניאל:** כל הפרויקט מתוקצב ע"י משרד השיכון ואנחנו עומדים בו, את כל הבלתיים אנחנו כבר יודעים לא יהיו הפתעות, ההפתעות הן בקרקע.

**שניר:** אנחנו לא קשורים בהוצאות חריגות.

**דניאל:** הכול עובר אישור משרד השיכון, לאחרונה משרד השיכון הפעיל מודד. גם אם תהיה חריגה, יש למשרד השיכון מגרשים שטרם שיווקו. גם אם תהיה חריגה מהתקציב שאושר. שלב א', שלב ב' בצ"פ, מע"מ ותכנון ניהול קרוב ל- 35,000,000 מיליון ש"ח צמוד מדד עד להדלקת האור ברחוב.

**גילינו שני פערים:**

▪ קירות כובד- נדרש לביצוע משרד השיכון ולא הופיע בכתב כמויות של משרד השיכון.





▪ קיר מס' 2 וקיר מס' 4- חפרנו, ראינו שלא הגענו לקרקע סלעית, זימנו יועץ קרקע שאמר שלא מספיק צריך להעמיק לקרקע סלעית. חפירה נוספת ובטון. קירות כובד מטבעם הבסיס יותר רחב. הקיר גדל פי 2 וכך גם כמות הבטון. הכול מדוד ע"י יועץ מוסמך, יועץ קרקע, חישובים, מדידות ושרטוטים לאור העובדה שיש קבלן טוב בשטח.

כביש 1 משרד השיכון משלם עליו, אפילו שלא נכנס לחישוב שלהם.

מבקשים לאשר הגדלת תקציב מהסכום החוזה שלו כ- 4 מיליון שקלים מתוך ההנחה של הקבלן.

שניר: משרד השיכון נותן לך לעשות ישן מול חדש שישרת את השכונה.

דניאל: תקציב שאושר ע"י משרד השיכון 35,000,000 מיליון ₪, אם נסיים ב-30,000,000 המשרד לוקח לעצמו את הכסף.

שניר: אם נשאר כסף, האם ניתן לעשות תאורה ומעקות?

דניאל: כן, תקציב ישן מול חדש לא קשור לתקציב של השכונה. כל התקציב שמאושר במשרד השיכון למימון השכונה הזו 35,000,000 מיליון ₪ מתוך זה שלב א'. 16,000,000 מיליון ₪ חיסכון של הנחת הזוכה במכרז 30.3%.

משה כהן: כמה מגרשים נותרו?

דניאל: יש 6-7 מגרשים שלא שיווקו, כל מגרש יימכר בהגדלה נכון להיום.

ליאור: בכל מקרה פיתוח מועמס על מכירת המגרשים.

דניאל: יתרת התקציב, משרד השיכון בתוך התקציב יש 2-3 מיליון ₪ בצ"מ. אני מחזיק תחתי את כל התקציב. משרד השיכון יכול לשווק את המגרשים. אחד היזמים עשה שינוי תביע בועדה מחוזית.

ארו: משרד השיכון יודע על הבקשה שלך?

דניאל: בטח, זה נעשה מולם.

ארו: תחשיבים סכום אדיר, מישהו עשה פשלה.

יוסף: זו לא פשלה.

שניר: הכסף יוצא ממך? זה כסף של משרד השיכון.





**דניאל:** קיר 2 ו-4 עד שלא חפרנו את היסוד, אי אפשר לדעת איזה סוג סלע. משרד השיכון עשה חפירות. בנתונים שקיבלנו משרד השיכון תכנן, קיר לא הוכנס בתחשיבים. משרד השיכון יענה לך צודק יש בצ"מ (בלתי צפוי מראש).

**ליאור:** בכל מכרז ברגע שיש זוכה, ישנה אפשרות לרשות מקומית להגדיל חוזה בהיקף של עד 50% ושההתקשרות תהיה עד 25% כללי. הגדלה שבחוזר 25%-50% היא באישור מליאת המועצה, לכן אנחנו פה.

**ארז:** אולי הקבלן עשה תרגיל שיגדילו לו?

**דניאל:** יש הרבה תרגילים בכתבי כמויות, לכן שישבתי עם יועמ"ש וראש רשות החלטה ראשונה היא לצאת למכרז אומדן הנחה, כתב כמויות עם מחיר לכל סעיף ועל זה נתנו הנחה. במקרה של מכרז מכתב כמויות הקבלן היה חוגג ומזהה. אני קבעתי לו מראש מה מחיר כל סעיף והורדנו 30%.

**שניר:** משרד השיכון טעה, שישלם.

**ארז:** שלא ייפול על התושבים.

**דניאל:** אין קונים, נשאר רק מגרשים בודדים, בסה"כ 94 יחידות דיור.

**שניר:** מועצה מקומית יבנאל לא משלמת בכלל על כל חריגה של משרד השיכון, זה באחריותה. אנחנו רק עובדים עפ"י נוהל. תודה רבה לדניאל ובע"ה יש גם פרויקט חדש בסמדר עילית.

**שלמה חליווה:** הערה לקבלן, בשעות הבוקר והצהריים שלא יעברו עם כל הכלים הכבדים באזור שטח בית הספר זה מסוכן מאוד.

**דניאל:** הנושא יטופל.

**נוכחי מליאת המועצה מאשרים פה אחד את הגדלת התקציב בשכונת נוף יבנאל.**

**\*הערה ארז:** דניאל אמר שמשרד השיכון מודע לכך.

**דניאל:** האיש קשר במשרד השיכון הוא ערן דולב.

**4. פיצול תב"עות- שכונת נוף יבנאל:**

**דניאל:** השכונה תוכננה ע"י משרד השיכון לפני כמה וכמה שנים, בזמנו לא הבייתה דרישה של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה והיום יש דרישה כמעט לכל פרויקט. התחנה היא חדר שיש בו מתח גבוה של חברת החשמל שממנו יוצא לכל יחידות הדיור. הקרקע והשטח על שמש, הם משלמים ארנונה. אין קרקע שרשומה ייעודית לתחנת טרנספורמציה, בסמכות הועדה להכניס ולהפוך משטח





חוס לירוק ולהחליף בין קרקעות ציבוריות. על השטח הזה חברת חשמל בונה את החדר והעלות היא עליהם. יש הסכם משולש- מועצה, קבלן וחברת החשמל. המועצה עשתה מכרז עבור בניית חדר טרנספורמציה.

ארז: יש קרינה.

דניאל: לא מרעיש ולא פולט קרינה. רוצים להפוך את שטח הירוק לשטח חוס, מרחק מהחוס 16 מ'. יש מרחק שצריך לשמור והוא רחוק מהמגורים.

ליאור: מליאת המועצה מאשרת:

- הגשת תב"ע- החלפת קרקע מירוק לחוס.
- מגישת התכנית- מועצה מקומית יבנאל.

זה דחוף מאוד לביצוע וצריך לקדם את זה.

סבטלנה: סמכות ועדה מקומית לתכנון ובניה להגשה.

**נוכחי מליאת המועצה מאשרים פה אחד את פיצול התב"עות בשכונת נוף יבנאל.**

#### 5. מגרש כדורגל בשיכון- הגשת בקשה למינהל להפוך לשטח ציבורי:

שניר: מגרש כדורגל בשיכון, אנחנו רוצים להפוך את המגרש לצרכי ציבור ומגישים בקשה למינהל. מקום אחד לרכז את כל המבנים, זה שטח גדול 16 דונם. עכשיו זה ברמת התכנון, השטח שייך למינהל מקרקעי ישראל ואנו נבקש לשנות ייעוד לשטח ציבורי. חדרי הלבשה, אולי להשאיר לו את החלק הזה להגיע איתו להסכם ולא לפגוע בו ושאר השטח למועצה עבור שטח ציבורי.

גילעד: מבקש להוסיף לבקשה מהמינהל גם את השטח שליד מכולת שמש (איפה שהיה המוסך של סטפמן).

יוסף: אפשר לעשות איגוד מול המינהל על כל השטחים/ מבנים שקיימים.

**8 מנוכחי מליאת המועצה מאשרים פה אחד את שינוי שטח המגרש לציבורי, 1 ארז קריטי מתנגד.**

ארז: צריך להגיע עם יאיר להסדר, הוא חבר שלי.

שניר: מסכים איתך, אנחנו לא נעשה שום דבר שיפגע באנשים אבל 16 דונם זה הרבה. מה שהחוק אומר אני אעשה, אם זה יהיה אפשרי שהוא יישאר בשטח שלו.





6. שונות:

שלמה חליוה: בשבת עשיתי סיור ויש כמה דברים שצריך לסדר בגן משחקים בשכונת הגורן:


- ספסלים
- המעבר שהיה פעם גשר- היום הכול אבנים
- תיקון מתקנים
- פת אשפה במתחם הגן ולא מעבר לכביש כי זה מהווה סכנה.

-----  
הישיבה ננעלה .

בברכה,

מועצה מקומית  
יבנאל

  
שניר אריש  
ראש המועצה

  
דיצה צעירי  
גזברית המועצה



31 ינואר 2023  
ט' שבט תשפ"ג

לכבוד  
חברי מליאת מועצה מקומית יבניאל

**הנדון: יבניאל – נוף יבניאל – תקציב**  
**אישור הגדלת חוזה**

1. **רקע ונתונים כללים:**
  - 1.1 המועצה המקומית יבניאל חתמה על הסכם פיתוח עם משרד השיכון בחודש מאי 2020, במסגרת הסכם זה סוכם כי משרד השיכון אחראי על תכנון ותמחור המיזם ואילו המועצה אחראית על הוצאתו לפועל של המיזם לביצוע העבודות.
  - 1.2 משרד השיכון ערך וניהל את הליך תיאום התכנון אשר תוצריו הינו תכניות, מפרטים וכן כתבי כמויות, על בסיס כתבי כמויות אלו אישר משרד השיכון את עלויות הפיתוח אשר קובעות את התקציב הכולל של כל המיזם, פירוט עלויות הפיתוח מצורף למכתבי זה.
  - 1.3 במסגרת תכנון משרד השיכון וכמקובל, חולק המיזם לשני שלבים, שלב א' המבוצע בטרם תחילת עבודות הרוכשים במגרשים וכולל את עבודות העפר, התמוך והתשתיות התת קרקעיות וכן שלב ב' הכולל את השלמת הריבודים העליונים ופיתוח השטחים הציבוריים.
  - 1.4 מכרז הקבלנים (מכרז מספר 12/2021) לשלב א' פורסם בחודש אוקטובר לשנת 2021, המכרז פורסם בשיטת הנחה מאומדן, כאשר האומדן לעבודות שלב א' עמד על 15,848,121 ₪.
  - 1.5 בסיום הליך המכרז, נחתם הסכם עם חברת "נתיבי הפרץ בע"מ" שהוכרה כקבלן זוכה, לאחר שנתנה את ההנחה הגדולה ביותר 30.3% (!) ולאחר שנמצא כי עמדה ביתר תנאי המכרז.
  - 1.6 הסכם הביצוע בין המועצה המקומית יבניאל לבין "חברת נתיבי המפרץ בע"מ" נחתם בחודש דצמבר לשנת 2021 על סכום של 11,848,121 ₪.
2. **פערי תכנון ובעיות ביצוע:**
  - 2.1 עם תחילת העבודות ובמהלכן נתגלו מספר פערים וחוסרים בין התכנון למצב בשטח, מבין הפערים היה הצורך בטיפול בקו העירוב, הנחיות רשות הטבע והגנים לטיפול במדרון תעלת הניקוז, שינוי תכנון ניקוז, עקירת עצים וכדומה.
  - 2.2 **הסעיף המשמעותי ביותר שחרג הינו סעיף קירות הכובד ולכך שתי סיבות עיקריות:**
    - קיר התמך האחורי לאורך המגרשים היורדים שבכביש התחתון לא חושב כלל באומדני משרד השיכון למרות שנדרש לבצע קיר זה לתימוך תשתית ציבורית.
    - כל קירות הכובד חושבו לנפח מסוים מתוך הנחה בשלב התכנון שהם מבוצעים במפלס הפיתוח הדרוש, אולם רק לאחר חפירת היסוד לקירות נמצא כי אין כל סלע לביסוס הקיר כמופיע בהנחיות התכנון ובעצת והנחיות יועץ הקרקע הועמקו כל הקירות לעומק הדרוש עד למציאת יסוד סלעי ובכך גדל נפח הקירות.
    - החרیגה בסעיף זה בלבד עומדת על 3,916,000 ₪ (!) המהווים כ 58% יותר מהמתוכנן.
3. **עקרי חוק המכרזים בנושא הגדלת חוזים:**
  - 3.1 חוק המכרזים מאפשר למועצה להגדיל סעיפי ביצוע ב 50% ואת העבודה כולה ב 25%.
  - 3.2 בכדי להגדיל את העבודה כולה בטווח של 50%-25% נדרש אישור מליאת המועצה.
  - 3.3 אי אישור מליאת המועצה ו/או וועדת המכרזים, תוביל לצורך בפרסום מכרז חדש.

4. ההצדקות לאישור הגדלת החוזה:


- 4.1 לוח זמנים – אי אישור ההגדלה והצורך במכרז חדש יביא לעיכוב של מספר חודשים בהשלמת העבודות ובמסירתן לרוכשים, מוזכר כי מספר רוכשים כבר פנו באמצעות עורך דין לעניין העיכוב במסירת מגרשיהם.
- 4.2 תקציב – סביר מאוד להניח כי הנחת הקבלן הנוכחית שנתקבלה למחיר המכרז שפורסם ועל בסיסו מבוצעות העבודות, לא תחזור על עצמה ותעמוד על סדר גודל של כ 20%, דהיינו הפחתה של כ 10% מסך ההנחה הנוכחי המתבטא בתשלום נוסף של מאות אלפי שקלים.
- 4.3 המשכיות ביצוע – שמירה על המשכיות ביצוע הן מבחינת ציר הזמן והן מבחינת הקבלן המבצע יכולה לסייע רבות במניעת עיכובים בהנעתו המחודשת של הביצוע ובמניעת עיכובים במהלך הביצוע (הקבלן החדש יכול להאשים את הקבלן הישן).
- 4.4 איכות הקבלן – הקבלן הנוכחי הוכיח את רצינותו בבחינת ניהול האתר והתנהלותו מול חברתנו וכן מקצועיותו בביצוע העבודה בפועל, במכרז חדש אשר יהיה פומבי אנו עלולים להיתקל בקבלנים מקצועיים פחות שלא נוכל לפעול בהליך המכרז.

לאור כל האמור לעיל, הרינו לפנות בבקשה לאישור הגדלת היקף החוזה ב 50% מהיקף החוזה הנוכחי.

5. הערות:

- 5.1 כל הסכומים במסמך זה אינם כוללים מע"מ.
- 5.2 כל החישובים מבוססים על מדידות וחישובי כמויות מפורטים של מודד מטעם הקבלן ואלו נבדקים על ידי מודד מטעם משרד השיכון.
- 5.3 מובהר כי אין חריגה מסך תקציב ההפעלה בעלויות הפיתוח של משרד השיכון (בהתייחס לשלב ב' ובצ"מ) וכי אין חריגה מהתקציב המאושר הנוכחי העומד על 18.6 מלש"ח.
- 5.4 מובהר כי כל העבודות ממומנות על ידי משרד השיכון בלבד ולא על ידי המועצה, במידת הצורך יעודכן מחיר עלות המגרשים שעדיין נמכרו (גם בהתאם למחירי השוק המעודכנים) בכדי לכסות עלויות נוספות.
- 5.5 בתיאום עם משרד השיכון, המדרש יאמץ כל החלטה של המועצה לאור העובדה כי הפעלת הקבלן נעשית באמצעות המועצה המקומית יבנאל.

בברכה,  
אדרי דניאל שרביט  
מנכ"ל



העתק:

יוסף בן יוסף – מנכ"ל המועצה  
דיצה צעירי – גזברות המועצה  
ליאור אוחנה – יועמ"ש מועצה  
מתן דיל – פרויקטור המועצה



05 פברואר 2023  
י"ד שבט תשפ"ג

לכבוד  
מתן דיל  
פרויקטור  
מועצה מקומית יבניאל


**הנדון: יבניאל – נוף יבניאל – תב"ע**  
**פיצול תב"עות**

בהמשך לצורך ולהחלטת המועצה להליך שינוי התב"ע לאתר המיזם בנדון להסדרת שני הנושאים העיקריים: מיקום לתחנת טרנספורמציה והסדרת מגרשים, ולאחר תכנון ראשוני, הריני לעדכן כי נמצא שיש לפצל את הליך התב"ע לשני ההליכים להלן:

1. תב"ע בסמכות הוועדה המקומית לנושא תחנת הטרנספורמציה בלבד, זאת לאור הצורך הדחוף ביותר באישור תב"ע זו בכדי לאפשר את חיבור הבתים לחברת חשמל ולאור העובדה כי מדובר בהליך מקומי פשוט ומהיר יחסית.
2. תב"ע בסמכות המועצה המקומית (ואולי אף המחוזית) לנושא הסדרת כלל המגרשים שלא נמכרו שיש להסדיר (מגרשים 26+27, 46-50), אשר תארוך זמן לאור מורכבותה והאישורים הנדרשים.

לאור האמור, אבקש לקבל את אישור מליאת המועצה, בפרוטוקול המציין את אישורם להגיש את התכנית לאישור המועצה המקומית וכן את אישורם כי המועצה המקומית יבניאל תוגדר כ"מגישת התכנית".

בברכה,  
אדרי' דניאל שרביט  
מנכ"ל



העתק:  
יוסף בן יוסף – מנכ"ל המועצה  
דיצה צעירי – גזברית המועצה