



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

12.2.2020

פרוטוקול מליאה לא מן המניין מס' 32/2020
אשר התקיימה ביום ראשון תאריך 9.2.2020 בשעה 18:00
באולם הישיבות במועצה המקומית

נוכחים:

1. מר רפיק חלבי – ראש המועצה
2. מר ניסים אבו חמד – מ"מ ראש המועצה
3. מר מדין מקלדה – סגן ראש המועצה
4. מר באסל חסון – חבר המועצה
5. מר אמיר סאלח – חבר המועצה
6. מר מרזוק קדור – חבר המועצה
7. מר השאם חאטום – חבר המועצה
8. מר ג'מיל עיסמי – חבר המועצה
9. מר שמס חסון – חבר המועצה
10. מר עאמר חסיסי – חבר המועצה
11. מר דאהש חלבי – מנכ"ל המועצה

לא השתתפו:

1. מר גסאן והבה – סגן ראש המועצה
2. מר יונס נסראלדין – חבר המועצה
3. מר חכמאת חלבי – חבר המועצה
4. מר סאלח בדריה – חבר המועצה

השתתפו:

- אינג' נסרין דקסה – מהנדסת המועצה
- אינג' לביב חלבי – נציג וועדת הרישוי והתכנון

על סדר היום:

1. הצגת תכנית איחוד וחלוקה – פנינת הכרמל.
2. הצגת איחוד וחלוקה במתחם 6 סקעב.
3. דיון והחלטות בחכירת אדמות המינהל בשטח אזור התעשייה בדלית אל כרמל.

נושא ראשון – הצגת תכנית איחוד וחלוקה – פנינת הכרמל.

אינג' לביב חלבי:

התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בשיתוף ציבור, הוסבר במצגת על המצב הקודם של תכנית פנינת הכרמל שקבעה לכל מגרש ריבוי בעלים והמצב לא מאפשר קבלת היתרים בהמשך התפתחות, לכן הוכנה תכנית חדשה שתחליף את התכנית הקיימת ותיתן מענה לכל בעלות במגרש אחד בלבד. התקיימו ישיבות פרטניות עם רוב הבעלים וקיבלנו את ברכת הדרך להמשיך את התהליך. התכנית נמצאת בשלבים מתקדמים, ובתקופה הקרובה היא תכנס לדיון בוועדה המקומית. יש לציין שהתוכנית הזו היא בסמכות וועדה מקומית והיא תקבל תוקף.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

רפיק חלבי:

ירשנו מציאות בעייתית בפנינת הכרמל שזה התחיל לפני הרבה שנים, היה איחוד וחלוקה שזה לא תמיד הלם את המציאות. במועצה הקודמת רשמו בטאבו את החלקות שקבעו. היו התנגדויות של תושבים. לביב קיבל מינוי ע"י וועדת התכנון ובהסכמת המועצה, בא במגעים עם התושבים יש לו תכנית איחוד וחלוקה חדשה שרוצה להציג אותה.

מרזוק קדור:

התכנית של פנינת הכרמל אושרה מזמן. מה משמעות השינוי?

אינג' נסרין דקסה:

יש חלוקה חדשה, היא לא מחייבת אישור וועדות ולא משנה יעוד. זה אישור מחדש.

מרזוק קדור:

זה יכול לגרום להתנגדויות מחדש.

אינג' לביב חלבי:

תכנית פנינת הכרמל אושרה בשנת 2006 כדין, נרשמה בטאבו לכל הבעלים. כל חלקה נרשמה לכל הבעלים הרשומים. אני מציג דוגמא של נסח טאבו למשפחת מקלדה. מי שרצה להציג תכנית להיתר בניה של חלקה אחת היה צריך להחתים את כל הבעלים. היום אנחנו רוצים לקחת את כל החלקות האלה לעשות בסמכות הוועדה המקומית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

רפיק חלבי:

גם התכנית הקודמת היתה בלי הסכמת בעלים.

אינג' לביב חלבי:

נפגשתי עם כל הבעלים, התאמתי לכולם את החלקות שלהם. כל שטחי הציבור בתכנית מופקעים לטובת המועצה המקומית. גם הכבישים בבעלות המועצה. בתכנית רואים גושים וחלקות שתואמו יחד עם הבעלים. כל אחד קיבל את מה שיש לו בטאבו. מותר לבנות 15% בניה כלומר על כל דונם מותר לבנות 150 מטר ולפי AS IS מותר לבנות עד 200 מטר. אפשר לעשות תכנית מפורטת כדי להגדיל את אחוזי הבניה.

באסל חסון:

מי מאשר את ההעלאה?

אינג' לביב חלבי:

וועדה מחוזית. כל שינוי של יעוד ואחוזי בניה זה בסמכות הוועדה המחוזית. היה שטח טרפז שהוא שטח ציבורי, הפכתי את הצורה שלו כדי להתאים את זה לבעלים שנמצאים ליד הכביש הראשי כדי שכל אחד יקבל שטח נכון וחזית נכונה.

רפיק חלבי:

מי עשה את התכנית הקודמת?

אינג' לביב חלבי:

משרד השיכון באמצעות המודד דטהמפ. התכנית הזאת היא הזדמנות, איחוד וחלוקה של הוועדה המקומית, אין מיסוי.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

מרזוק קדור:

החלוקה של התכנית הקודמת נרשמה בטאבו, אז צריך לקבל אישור של כולם כדי להגיש את זה בחזרה לחלוקה חדשה, יש כאן שינוי.

אינג' לביב חלבי:

זאת תכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. מבחינת החוק חייבים שיתוף הציבור וזה נעשה, קיבלתי ברכת הדרך של כל בעלי הקרקע. מדובר בשינויים של הזזות פנימיות, ישבתי עם כולם. יהיה זמן להתנגדויות. תכנית שעברה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ועבר אישור ראש הוועדה, רוסמים את התכנית בטאבו עם הערות אזהרה, רק רוסמים בעלויות.

אמיר סאלח:

בשטח הזה יש הרבה אדמות מדינה.

רפיק חלבי:

בדיונים בוועדת התכנון המקומית יש רצון להתחיל לתת היתרים בפנינת הכרמל. בחודש 3/2020 יהיו דיונים על הפקדת תכנית אלרנדה כדי לאפשר חיבורי חשמל. ב- 20.3.2020 יש כנס שיווק של אדמות דליה צעירה ב' של מינהל הדיור של צה"ל של אנשי קבע חיילים ושוטרים.

נושא שני – הצגת איחוד וחלוקה במתחם 6 סקעב.

אינג' לביב חלבי:

התכנית היא איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בשיתוף ציבור. הוסבר במצגת על המצב הקודם של תכנית אלונסה שקבעה הפרשת דרכם ושטחי מגורים ללא חלוקה ונקבע בתקנון שלא ניתן לקבל היתר בניה ללא איחוד וחלוקה מאושר, לכן הוכנה תכנית חדשה שתחליף את התכנית הקיימת ותיתן מענה לכל בעלות במגרש אחד בלבד. התקיימו ישיבות פרטניות עם רוב הבעלים וקיבלנו את ברכת הדרך להמשיך את התהליך. התכנית נמצאת בשלבים מתקדמים, ובתקופה הקרובה היא תכנס לדיון בוועדה המקומית. יש לציין שהתכנית הזו היא בסמכות וועדה מקומית והיא תקבל תוקף. זה החלק הדרומי של אלונסה. זה כביש שמוביל מיד לבנים למאגר הביוב. בוצעה הרחבה, קבלנו מנדט להזיז את הכביש צפונה כדי להיות רחוק מהבתים. נעשו כבישים פנימיים לצורכי איזון. ישבתי עם בעלי הקרקעות אין יותר מחלוקת. הורדנו את אחוז ההפקעה ל- 27%.

באסל חסון:

האם יש סיכוי להתנגדויות?

אינג' לביב חלבי:

ישבתי עם כל הבעלים והסכימו.

אמיר סאלח:

כרגע ההפקעה היא 30%, זה צריך להיות אחיד לפי עיקרון שוויון.

ג'מיל עיסמי:

צריך להוריד את אחוז ההפקעה, יש אנשים שאין להם אפשרות להפריש מהקרקע.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

שם חסון:

האם התכנית לא פוגעת בבתים?

אינג' לביב חלבי:

בשום אופן זאת תכנית של הסדרה.

באסל חסון:

מה עם השטח ליד המשחקה?

אינג' לביב חלבי:

זה יוכנס בתכנית אלרנדה.

רפיק חלבי:

תכנית מתאר לוקח הרבה זמן כדי להכין אותה והיא יכולה להשתנות. תכניות מפורטות מסדירות את המצב בתוך המתחמים האלה. בשכונת ואדי אלפש ניתנו 548 היתרים. תכניות אלונסה וסקעב קיבלו תוקף. עוסקים ברישום וחלוקה כדי לתת היתרים. בעוד חודש מפקידים את התכנית של אלרנדה. תכנית ח'לת נסאר הוגשה לוועדה המרחבית, יהיה דיון.

ג'מיל עיסמי:

הדברים תקועים עם כל הרצון הטוב לקדם דברים.

אמיר סאלח:

ג'מיל בנה בקרקע של שטח מחוזי, המועצה הכניסה את השטח הזה לשטח שיפוט ופיתוח של הכפר. רק אחר כך היה ניתן לעשות תכנית מפורטת.

ג'מיל עיסמי:

צריך לקבוע מועדים. ההתנהגות של הנציגים שלנו עם הממשלה זה מה שמביא אותנו למצב הזה.

רפיק חלבי:

המועצה התנגדה לתכנית המתאר הכוללנית, היתה הצבעה והיינו בעמדת מיעוט של שישה כנגד שבעה שתמכו. היה לי תנאי לגבי אום אלשוקף, הרחבה בח'לת נסאר, אלרנדה ואזור התעשייה. מה שמעקב אום אלשוקף זה שהשר לא חתם על המלצות הוועדה הגיאוגרפית כי אין ממשלה. אני שוקל לתקוע את התכנית, מצד שני צריך לקבל היתרים וחיבורי חשמל לחבר אלרנדה וח'לת נסאר.

שם חסון:

צריך לתקוע את תכנית המתאר וזה לא קשור בתכניות מפורטות.

רפיק חלבי:

הצורך בחשמל חשוב מאוד.

השאם חאטום:

למה הלכתם לישיבה אם ידעתם שאין רוב.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

רפיק חלבי:

מי שהפקיד את התכנית זו וועדת התכנון המחוזית. הלכנו והתנגדנו. כל הבתים בתוך תחום השיפוט.

שמש חסון:

תכנית המתאר לא טובה וצריך לעצור אותה.

אמיר סאלח:

היינו בישיבה, יש תוספת לשטחים בדליה של 41% והכל אושר. חשוב להשיג דברים. המפורטת של אלרנדה וח'לת נסאר לא יכולה להמשיך בלי התכנית הכללית. בתחילת התכנון הזמנו את כולם לישיבות, האנשים לא השתתפו.

מרזוק קדור:

תכניות המתאר תוקצבו ע"י האוצר, האוצר לקח מתכננים ותכנון. ראשי הרשויות היו צריכים לא לקבל תכנית של תכניות מתאר בלי קביעת גבולות שיפוט חדשים עם הרחבה. התכניות הוגשו. יש שאלה של עיתוי מתי להתנגד לתוכניות.

נושא שלישי – דיון והחלטות בחכירת אדמות המינהל בשטח אזור התעשייה בדלית אל כרמל.

רפיק חלבי:

כתבתי מכתב לפני חצי שנה למינהל וביקשתי חלף היטל השבחה. אני מחזיק את חוזה החכירה של המינהל עם נובילנד. מדובר ב- 33 דונם, נמכרו כולם במיליון ארבע מאות ששים ותשע אלף ₪. כל הניסיונות לבטל את ההסכם לא הצליחו. כתוב בהסכם שהמועד להשלמת הבניה לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה. הם טוענים שלא היה ביוב ולא תשתיות ולכן לא יכלו לעשות את זה. עברה שנה מאז שהיה ביוב. כתוב גם שהחוכר מתחייב לסיום בניית המבנים כדי אפשרות לאכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד למועד השלמת הבניה 36 חודשים מיום אישור העסקה. לעניין האמור בסעיף חמש רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע, אבל הם לא ביקשו ממנו הארכה.

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת החוזה. מי שחוכר חייב לשלם את כל הוצאות הפיתוח. מרזוק מעלה את הנושא ואני מבקש שייציג את העניין.

מרזוק קדור:

אני אציג את הבקשה ואחר כך אבקש לקבל החלטה. אעשה סקירה לגבי הנושא:

- * דיון מעמיק במכרז מס' ח' 255/2005, חכירת המקרקעין לצורך הקמת מבנה תעשייה תוך פרק של 36 חודשים בהתאם לתנאי המכרז להקמת מבנה תעשייה למתן שירותים לעסקים זעירים בדלית אל כרמל.
 - * קבלת החלטה אשר תחייב את החברה הזוכה בעמידה בתנאי ייעוד החכירה.
 - * להסמיך את היועצת המשפטית לפעול מול המינהל לקביעת מועדים חדשים מול המנהל להקמת מבנה התעשייה ו/או לחלופין להביא לביטול הסכם החכירה במידה והחברה תמשיך להפר את סעיפי המכרז.
 - * קבלת החלטה כי הרשות המקומית תתנגד לבקשות מנוגדות לתנאי המכרז בוועדת התכנון והבנייה רכס הכרמל.
- היה מכרז בשנת 1995, המינהל פרסם מחירים מופקעים של 900 אלש"ח לדונם, אנשים לא ניגשו למכרז. בשנת 2005 המכרז היה מחויב המציאות להגיש מפה מצבית שתקבל את אישור המועצה המקומית ואז להקים את כל מבני התעשייה באישור הרשות. משנת 2005 לא נעשה שום דבר. המועצה הפסידה היטלי השבחה וגם ארנונה של מבני תעשייה, מדובר במיליוני ₪. חלק מהשטח נמכר ב- 1.5 מיליון ₪ לדונם, הקימו תחנת דלק, מכרו לנג'יב חלבי, יש שכירות למוסך חסן חסון וחברת נובילנד נהנית ומוכרת שטחים בלי שתיתן תמורה. אין נושא התיישנות, התכתבתי עם המינהל. אני מציע שנסמיך את



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

היועצת המשפטית שתטפל בנושא. עמדת הרשות בוועדה אם יוגש משהו למסחר צריך להבין שזה מיועד להקמת מבני תעשייה. אם המינהל אומר שהם יעמדו באורכה שהיועמ"ש תנסה להשיג בתנאי שזה יהיה לתעשייה זעירה שתשרת את התושבים בדליה. חברת נובלנד לא רוצה להשקיע ומצפצפת על הרשות והמינהל. למועצה צריכה להיות עמדה דרך היועמ"ש. אחרת נצטרך לפנות לערכאות משפטיות. אם חברת נובלנד לא רוצה לעמוד בתנאים אז שיבטלו את החכירה. לכן אני מבקש לקבל החלטות. הצעה להחלטה –

הרשות תחייב את החברה הזוכה בעמידה בתנאי יעוד החכירה. להסמיק את היועצת המשפטית לפעול מול המינהל לקביעת מועדים חדשים לבניית מבנה תעשייה, אחרת לפנות לערכאות לבטל את העסקה. החלטה שהמועצה תתנגד לבקשות שהן בניגוד לתנאי המכרז דרך וועדת התכנון והבניה. אנחנו רוצים שהמקום ישמש למבנה תעשייה בלבד שיתן מענה לתושבים בכפר וגם מענה לעסקים הקטנים. המפה המצבית צריכה לקבל את אישור המועצה. דרך היועמ"ש והמועצה אפשר להעמיד דברים על דיוקם, ולהביא הכנסות לרשות.

ניסים אבו חמד:

לגבי הסכם החכירה בין נובלנד למינהל, מי שקנה הוא עדיין בנעליים של החוכר. ההתייחסות של 36 חודשים זה מיום הזכייה של נובלנד. צריך לפעול בשני משורים, הראשון זה הוצאות פיתוח ותשתיות שהפסדנו לאורך כל השנים ואנחנו צריכים לדרוש אותן. דבר שני מול המינהל לקבוע לוחות זמנים דרך היועצת המשפטית. בחוזה כתוב שבמידה ויש דרישה להארכה מעבר ל- 36 חודשים, צריך לעשות את זה דרך פניה מוסדרת של החוכר וכנראה לא היתה פניה.

עאמר חסיסי:

יש הסכם, צריך לקבל החלטה להסמיק את היועמ"ש שתטפל בנושא.

השאם חאטום:

חבל שבכפר אין לנו אזור תעשייה. אדמות שהיו מיועדות לתעשייה קורה בהם דברים אחרים וגם בשטחים של בניה לצעירים. האנשים קונים ובונים להשכרה.

רפיק חלבי:

אני מציע לקבל החלטה בנושאים הבאים:

1. להסמיק את היועצת המשפטית לנהל מאבק משפטי לשמור על זכויות המועצה בכל הקשור לאזור התעשייה ולחייב את החוכרים למלא אחר כל סעיפי המכרז.
2. המועצה תתנגד לכל עסקה הנוגדת את תנאי המכרז.

החלטה מס' 35/2020 –

מליאת המועצה מאשרת ברוב קולות (נמנעו ג'מיל עיסמי ושמש חסון) את ההצעה של ראש המועצה.



המועצה המקומית דלית אל כרמל

المجلس المحلي دالية الكرمل

הישיבה ננעלה בשעה 19:00

דאהש חלבי,

**מנכ"ל המועצה המקומית
דלית אל כרמל**

רפיק חלבי,

**ראש המועצה המקומית
דלית אל כרמל**

העתקים:

- מר רפיק חלבי – ראש המועצה המקומית
- חברי המועצה
- ר"ח עדואן עדואן - גזבר המועצה
- עו"ד סועאד חסון - מבקרת המועצה
- אינג' נסרין דקסה – מהנדסת המועצה
- מר פארס והבה – מנהל מחשוב במועצה
- מר יוסי בן דוד - חשב מלווה, מועצה מקומית
- עו"ד רנה לפידות - יועמ"ש המועצה המקומית
- הממונה על מחוז חיפה - משרד הפנים
- הממונה על הרשומ"ק - משרד הפנים - ירושלים
- הממונה על הרשומ"ק - משרד מבקר המדינה - חיפה