

מועצה אזורית שדות דן



פרוטוקול החלטות ישיבת מועצה מס' 19

שהתקיימה ביום שלישי, ה' כסלו 25.11.25

מועצה אזורית שדות דן
ישיבת מועצה מס' 19
מיום שלישי ה' כסלו, 25.11.25
בשעה 17:00

משתתפים:

ראש המועצה	-	מר דוד יפרח
חבר מועצה - סגן כפר חב"ד	-	מר ימי ליפשיץ
חברת מועצה - משנה, זיתן	-	גבי סימה פדלון
חבר מועצה - סגן, ניר צבי	-	מר דב בלגה
חבר מועצה, גנות	-	מר איציק עזר
חבר מועצה, חמד	-	מר דב שוהם
חבר מועצה, כפר חב"ד	-	מר חיים ברוד
חבר מועצה, יגל	-	מר שרון יפרח
חבר מועצה, כפר חב"ד (הצטרף בשעה 17:30)	-	מר מנדי בלוי
חבר מועצה, כפר חב"ד	-	מר חיים רייכמן
חבר מועצה, כפר חב"ד	-	מר שמואל אזימוב
חבר מועצה, אחיעזר	-	מר מוטי עוזר
חבר מועצה, צפריה	-	מר רזיאל גנץ

חסרים:

חבר מועצה, משמר השבעה	-	מר רן פוני
חבר מועצה, כפר חב"ד	-	מר מנדי דוברוסקין
חבר מועצה, אחיעזר	-	מר יפת טרי

מוזמנים:

מנכ"ל המועצה	-	מר שאול צבעוני
גזבר המועצה	-	מר שי מדינה
יועץ לענייני בית השקעות	-	מר אופיר בוכניק
מנהל פרויקט נתב"ג	-	מר מתי כהן

מועצה אזורית שדות דן
ישיבת מועצה מס' 19, ביום שלישי ה' בכסלו, 25.11.25

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאה מס 18 .
2. עדכוני ראש המועצה
3. תביעות ירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה
4. הקמת גשר הכניסה לנתב"ג - אינג' רועי אלון סמנכ"ל חברת הניהול של הפרויקט.
5. אישור תב"רים
6. אישור בחירת בית השקעות לניהול כספי המועצה בהתאם לחוזר מנכ"ל 2/2020.
7. מינוי שני חברים לוועדת בחינה למנהל אגף החינוך

ריכוז החלטות

1. סעיף 1 לסדר היום, אישור פרוטוקול ישיבה מס' 18

דוד יפרח:

אבקש את אישורכם לפרוטוקול מס' 18.

החלטה: הוחלט פה אחד לאשר פרוטוקול מליאה מס' 18

סעיף 3 לסדר היום: תביעות ירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

דוד יפרח:

תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה מאפשרות לבעלי זכויות בנכסים לתבוע פיצויים מהוועדה המקומית בגין פגיעה בערך הנכס כתוצאה מתוכנית בניין עיר שאושרה, שלא בדרך הפקעה. התביעה מוגשת לוועדה המקומית בתוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית, וכוללת הערכת שמאי לירידת הערך שנגרמה. זכאים להגיש תביעה בעלי מקרקעין או בעלי זכויות בהם (כמו חוכרים לדורות) שהיו ביום תחילת התוכנית וכן נכסים שנפגעו מתוכנית הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמה, מגורים ועסקים כאחד.

בתחום שיפוט המועצה כ- 8 תוכניות של תשתיות לאומיות אשר בעקבותיהן הוגשו תביעות לירידת ערך כמו: הרחבת כביש 44, הקמת כביש 200, הוספת נתיב לכביש מס' 1, המסילה הרביעית ועוד. נכון להיום חברת נתיבי ישראל הכריעה בשש תביעות (מתוך כ- 150) וחלקה המצטבר של המועצה בהכרעות אלה הינו 5.3 מיליון ₪. מדובר בסך כספי שאין למועצה יכולת לממן, כמו כן לאחר יושלם הליך הטיפול בתביעות ע"י נתי"י, השתתפות המועצה עשויה להגיע לעשרות רבות של מיליוני ₪.

תביעות פיצויי ירידת ערך תביעות 197					
גוף תובע	שם התובעים/עוררים	התוכנית הפוגעת	סכום התביעה	ע"י / נת"י (70%) הוכר ע"י / נת"י	30% מועצה
אמורת השקעות	אמות השקעות בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה (שדות דן, ראשון לציון, מצפה אפק)	תמ"א 2/1/א/47 דרך 44 קטע ניר צבי- בית דגן	9,300,000 ₪	1,605,000 ₪	687,000
נכסי ד.מ.ר + יוניון	נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ ויוניון פיתוח בע"מ	דרך קטע 44 מחלף ניר צבי- מחלף בית דגן	11,577,750 ₪	2,680,000 ₪	1,148,000
זיתן 93	תביעה לירידת ערך של שרה אמסלם	תמ"א 47/ד 1/	1,060,000 ₪	450,000 ₪	192,000
נווה צריפין	נווה צריפין	תמ"א 2/1/א/47	20,236,000 ₪	3,626,700 ₪	1,554,300
יוניון פיתוח	יוניון פיתוח בע"מ	תמ"א 1/2/א/47	20,082,400 ₪	3,357,000 ₪	1,438,000
נכסי ד.מ.ר + יוניון	נכסי ד.מ.ר + יוניון פיתוח בע"מ	<u>תמ"א 3/1/א/47</u>	3,063,500 ₪	685,000 ₪	293,570
		סה"כ הסכמות של ירידת ערך:		12,403,700 ₪	5,312,000

2. סעיף 5 לסדר היום, אישור תב"רים

שי מדינה:

לפנינו 6 תב"רים לאישור:

1. תב"ר 935 – שיקום כבישים ומדרכות הגדלת קרנות התב"ר ב-250,000 ₪ להמשך ביצוע עבודות תשתית.
2. תב"ר 990 – הנגשה במוסדות חינוך הגדלת קרנות התב"ר ב-150,000 ₪ לעבודות הנגשה.
3. תב"ר 1095 – תכנון א.ת. צריפין הגדלת השתתפות רמ"י ב 59,670 ₪ להוצאות תכנון, מיסים והוצאות נלוות לתכנון.
4. תב"ר 1097 – עבודות פיתוח יישובים הגדלת קרנות התב"ר ב-800,000 ₪ להמשך פיתוח ושיקום ביישובים.
5. תב"ר 1104 – מרכז עתידים וזימות ביגל

הגדלת קרנות התב"ר ב-250,000 ₪ לתכנון.

6. תב"ר 1136 – תכנון גניי וביה"ס התקשרות בכפ"ח

פתיחת תב"ר לגניי ובית ספר התקשרות בכפר חב"ד והפרשת 250,000 ₪ מקרנות לתכנון הפרוייקט.

מס' תב"ר	שם הפרוייקט	סה"כ תקציב מבוקש	סה"כ תקציב קודם	תוספת	הפחתה	הסכום	פירוט מימון מקורות	מס'
935	שיקום כבישים ומדרכות	1,660,800	1,410,800	250,000		1,660,800	קרנות	1
990	הנגשה במוסדות חינוך	1,601,800	1,451,800	150,000		571,800	משרד החינוך	2
						1,030,000	קרנות	
1095	תכנון א.ת. צריפין	1,017,325	957,655	59,670		424,263	רמ"י	3
						593,062	קרנות	
1097	פיתוח יישובים	14,800,000	14,000,000	800,000		14,800,000	קרנות	4
1104	מרכז עתידים ויזמות ביגל	900,000	650,000	250,000		900,000	קרנות	5
1136	תכנון גניי וביה"ס התקשרות	250,000	0	250,000		250,000	קרנות	6

החלטה: הוחלט פה אחד לאשר את התב"רים כמפורט להלן.

**3. סעיף 6 לסדר היום, אישור בחירת בית השקעות לניהול כספי המועצה בהתאם לחוזר מנכ"ל
2/2020.**

שי מדינה:

עד היום הפקידה המועצה עודפי מזומנים מקרנות פיתוח בפק"מ בבנק. בשל השחיקה של הכסף והריביות ההולכות ופוחתות, החליטה המועצה, כמו רשויות רבות נוספות, להשקיע בבתי השקעות. ע"פ חוזר מנכ"ל 2/2020 ניתנת האפשרות למועצה להשקיע כספים בבתי השקעות. חוזר המנכ"ל קובע כללים ברורים כיצד ניתן להשקיע, מהו המינון הנכון להשקעה וכו'. המטרה היא לשמור על ערכי הכסף ולהגדיל את התשואה והניזילות בבית ההשקעות, בכפוף לחוזר המנכ"ל. מכיוון שישנה ירידה צפויה בריביות, יש להתמקד, במקום בפקדונות, בהשקעות חכמות וסולידיות. אשר על כן, המועצה יצאה בקול קורא לקבלת הצעות מבתי השקעות. התקבלו 3 הצעות – איילון, אפי בנדק ומיטב. ההצעה הזוכה הינה של מיטב. המועצה בוחרת להשקיע סכום ראשוני של 10 מלש"ח, בליווי מלא של אופיר בוכניק המלווה רשויות רבות בתחום. אנו מבקשים לקבל את אישור המליאה להשקעה במיטב ואישור לפתוח חשבונות בנק ייעודיים לעניין. ניתנה סקירה ע"י רו"ח אופיר בוכניק, נשאלו שאלות ע"י החברים ונענו תשובות.


החלטה: הוחלט פה אחד לאשר השקעה של 10 מלש"ח במיטב ולפתוח חשבונות בנק ייעודיים לעניין.

4. סעיף 7 לסדר היום, מינוי שני חברי מליאה לוועדת בחינה למנהל אגף החינוך

דוד יפרח:

במסגרת הרכב וועדת הבחינה למינוי מנהל אגף החינוך, נדרש למנות 2 חברי מליאת מועצה. אני מציע למנות את הגבי סימה פדלון וחבר נוסף. הוצעו החברים: חיים ברוד, שמואל אזימוב, חיים רייכמן ומבניהם ייבחר מועמד אחד.

החלטה: פה אחד לבחור בסימה פדלון כנציגה לוועדת בחינה. המליאה מסמיכה את שלושת: חיים ברוד, שמואל אזימוב וחיים רייכמן לבחור מועמד נוסף מבניהם.



דוד יפרח
ראש המועצה

10.12.25

תאריך