

פרוטוקול מס' 36/11/12 של ישיבת מליאת המועצה האזורית מטה יהודה

שהתקיימה ביום רביעי ה' בחשוון תשע"ג 24.10.12

בשעה 17:00 בפועדק בקיבוץ צרעה.

נכחו:

אביעזר	<u>חסרו:</u>	ראש המועצה	משה דדון
אבן ספיר	גוטריימן אלחנן	סגן ומ"מ ראש המועצה נתיב הל"ה	נימי יפה
אדרת	ראובן שמעון	סגן ראש המועצה, זכריה	יוסי משה
בית נקופה	יעיש דדון	אורה	יגאל אבדר
בר גיורא	עו"ד זהר שדה	אשתאול	אריה עובדיה
גיזו	דוד בוזגלו	בית זית	גבריאל נרדי
גפן	מוטי חן	בית מאיר	כהן מקסים
טל שחר	דוד כהן	בקוע	ישראל אלוני
לוזית	מיקי פרנקוביץ	גבעת יערים	יהודה בן אהרון
מבוא בית"ר	מיכאל ביטון	גבעת ישעיהו	ברק כץ
מחסיה	ששון סיידוף	הראל	אבי פליישמן
מטע	חיים בוזגלו	זנוח	שלומי סעדון
נוה מיכאל	דדון נפתלי	יד השמונה	יוסף בר דוד
נחושה	הרשיש אברהם	ישעי	אלון ורדי
נטף	קורש רחמים	כסלון	שלום בוקבזה
נס הרים	ניסים גדסי	כפר אוריה	כפרי גל
עגור	גדליה נוראל	מוצא עלית	ראובן צמח
עין נקובה	אברהם גימו	מסילת ציון	רון דוד
עין רפה	עוודאללה מחמד	מעלה חמישה	אריאל יהודאי
צובה	בהגית ברהום	נוה אילן	יצחק רון
צור הדסה	שמואל שני	נוה שלום	איאס שביטה
צור הדסה	גבאי רמי	נחם	שמאי ולני
צלפון	קאופמן דן	נחשון	חנה שפיר
צפרירים	ישראל גבאי	עמינדב	משה מזון
קרית ענבים	רזיאלה קחו	צרעה	דליה יונאית
שואבה	זיוה גל	רמת רזיאל	אלעמי אמיר
תירוש	אליה ענת	רמת רחל	דוד דרומלביץ
תעוז	גבאי דוד	שדות מיכה	אביגדור כהן
תרום	נחמיה יוסף אברהם	שורש	בראל רם
	עזריאל צדוק	ליאון שריגים	יהושע משה (בובי)

משתתפים:

מזכיר המועצה	רענן אהרונסון
מנהל חשבונות ראשי	ברק שלי
היועצת המשפטית למועצה	ורד כהן, עו"ד
מבקר המועצה	יואל ינון
מהנדסת המועצה	חגית ישראל
עוזרת ראש המועצה	גלית רז
מנכ"ל חברה כלכלית	יוני אלמוג

מוזמנים:

מנהל הקהילה צרעה	רון כוחן
רכז ועדת תכנון צרעה	רמי אוזינסקי

רשמה פרוטוקול:

מנהלת לשכת ראש המועצה	דורית אוחנה
-----------------------	-------------

סדר היום:

1. הודעות יו"ר.
 - 1.1 היערכות תנועה - פרויקטים לאומיים.
 - 1.2 עדכון תרגיל רעידת אדמה.
 - 1.3 פסטיבל היין.
 - 1.4 מסע ג'יפים – הלב הירוק.
2. אישור פרוטוקול מליאת המועצה מתאריך 12.9.12
3. אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 12.9.12
4. תשובה לשאלתא אבי פליישמן - הדברה.
5. אישור דו"ח רבעוני 2012 לתקופה: רבעון 2 – מצ"ב.
6. קידום ופיתוח קשרים כלכליים וחברתיים בין וושינגטון למטה יהודה – הזמנה ע"י שותפות 2000/הסוכנות היהודית.
7. אישור מינוי ועדת בטחון במושב אדרת – זאדה יצחק, שמעון פרץ, מורנו משה.
8. סיור לימודי לאחזקת משאית אשפה.
9. תב"רים
10. עדכוני תקציב.
11. שינוי נוסחת חיוב היטל ביוב ומים.
12. נושא עיקרי לדיון: הרחבות בישובים – אסטרטגיה ניהולית.

משה דדון :

מציין את שיתופי הפעולה עם קיבוץ צרעה, ומודה בשם חברי המליאה לתושבים.

רון כוחן :

מציג את קיבוץ צרעה מאז תקומתו ועד היום, מס' הנפשות ובתי האב, המצב התכנוני, והפעילות הקיימת בקיבוץ.

רמי אונסקי :

רכז ועדת התכנון של הקיבוץ, מציג את התוכניות העתידיות לקיבוץ.

משה דדון :

הפעילות העתידית בקיבוץ מצריכה השקעות מסיביות, התכנון העתידי הוא שלקראת הקיץ נתחיל לעבוד על תשתיות הישוב, ובעתיד הקרוב יותר נחל בפיתוח הכניסה לישוב. טובת צרעה היא טובת האזור.

סדר היום:

1. הודעות יו"ר.

משה דדון :

פנינו למשרד התחבורה בבקשה להפעלת את מערך התחבורה הציבורית במועצה באמצעות האוטובוסים הצהובים, קבלנו תשובה שלילית, מאחר והאוטובוסים הצהובים מיועדים להסעות חינוך והם נרכשים בסיוע משרד החינוך, וכן במסגרת זאת מובאת בחשבון העובדה כי שימוש באוטובוס במשך 14 שנה עובר מספר לא גדול ק"מ בשנה בהשוואה לחברות הסעה חיצוניות. אנו נפנה למפקח על התעבורה במשרד החינוך בבקשה לתגבר את הקווים הציבוריים, ובכך לנסות לשפר את רמת השרות לתושבים.

1.1

משה דדון :

היערכות תנועה - פרויקטים לאומיים.

מעדכן לגבי הפרוייקטים הלאומיים המתבצעים והעתידיים להתבצע באזורנו, פרויקט הרכבת, כביש מס' 1 לירושלים, מקורות קו המים, כביש מס' 38, ונתיבי הגז אשר יגרמו לשיבושי תנועה במהלך 4-5 שנים הקרובות.

התקיימה פגישה בשבוע שעבר עם מע"צ, בקשנו לשדרג כבישים על מנת להקל על עומסי התנועה, וכן הוצגו אלטרנטיבות לפתרון הבעיות העכשוויות והעתידיות. תערכנה פגישות נוספות של צוות מקצועי שינתח מה ניתן לעשות על מנת לקדם פתרונות לטובת תושבי מטה יהודה.

הבעיה המטרדית ביותר באשר לפרוייקטים המתבצעים והעתידיים הנה סוגיית התביעות אשר כבר החלו בהגשתן בטענה של ירידת הערך. היום קיבלנו מכתב מאשתאול על ירידת ערך של הדירות בישוב, בתביעות מסוג זה כאשר מוגשת תביעה על ידי תושב החוק קובע ש- 70% הוא באחריות מע"צ ו- 30% הנוותרים באחריות הועדה המקומית.

על מנת לצמצם את הנזקים הכספיים העלולים להיגרם למועצה, בקשנו ממע"צ כי ידאגו לתת לנו כתב שיפוי, אך לטענתם הם אינם יכולים לתת כתב שיפוי של 100%, וכעת אנו פונים לכלל הגורמים ע"מ להבטיח שאנו לא במצב של סיכון לתביעות עתידיות, אנו נצא במהלך מסביר לכלל התושבים על התקופה ועל המשמעות הנלוות.

יש החלטה במינהל שאסור להשכיר מבנים למי שאינו תושב הישוב.

יגאל אבדר :

בעקבות הבג"צ על השימושים צריך לסגור את העסקים המושכרים, סוגייה זו מגבילה אותנו להסדיר את השימושים בישוב, לפני כחודשיים זומנו לישיבה במועצה, והוחלט להגיש בג"צ בענין זה, אני שמח שהמועצה תוביל בשם המועצה את הישובים, יכול להיות שצריך לדאוג שתנועת המושבים תצטרף לבג"צ, כפי שהצטרפה לבג"צ פורום הערים כתומכות בהחלטות מינהל, אורה הגישו בג"צ באופן עצמאי, פרקליטות המדינה הורגת את האנשים, שורה למינהל להסדיר לנו את השימושים, אני מדבר על קיום כמושב.

מקסים כהן :

המינהל מוציא הסכם חכירה שאסור לך להסכים, לא יודע עד כמה הבג"צ יעזור, המינהל לאחרונה גם לא מחתים את הישובים על חוזה חכירה.

משה דדון :

נומן את ועדת הקרקעות ונדון בבעיה, זה לא תקין, אנחנו צריכים לתקן, ורד ואייל מאמו ישבו על העניין, אנו נפנה למינהל לפני הבג"צ. במדינת ישראל הצפון והדרום מסודרים הישובים במרכז הארץ משלמים את המחיר. במרכז המועצות, יו"ר מרכז המועצות תמיד היה מהצפון ודרום, ולכאורה נראה כי הבעיות נותרו במרכז הארץ. זו החלטה הרסנית שישוב שלא בפריפרייה אין לו ועדת קבלה, אין לישוב דעה לבחור את תושביה החדשים.

הוחלט: המועצה תפעל להגשת בג"צ, ותשקול אם תחפוץ להצטרף לבג"צ הקיים של אורה אם לאו.

1.2
משה דדון :

עדכון תרגיל רעידת אדמה.
השבוע התקיים תרגיל, יש צוות מקצועי שמסייע למועצה, אנו מעמידים משאבים לענין, חשוב לנו הטיפול מול מוסדות החינוך, נרכוש מכשיר לגילוי רעידות אדמה לבתי הספר.

1.3
משה דדון :

פסטיבל היין.
ביום חמישי 18.10.12 התקיים טקס הפתיחה של פסטיבל היין השתתפו כ- 1000 איש. הכניסה הייתה בעלות של 50 ₪ לאדם, חולקו הזמנות לחברים אבל החלטתי כי כל אחד ישלם עבור הכרטיס. בטרם אישור האירוע התעוררה בעיה לקבלת כשרות, מאחר וחלק מהיקבים אינם כשרים וחל איסור למכרם בחדר סגור יחד עם יינות כשרים, ואולם לבסוף נמצא פתרון והקמנו אוהל פתוח כך שכולם יכלו להינות מההיצע כולו תחת גג אחד, היה ערב מוצלח מאוד הגיעו אלפי אנשים, מתוך מטה יהודה ומחוצה לה. לפני הטקס התקיימה מסיבת עיתונאים וכתבים. במשך כל החודש תתקיים פעילות סביב נושא היין, מסע ג'יפים, מרוץ מעמקים, הסעדה אתנית, כולם מוזמנים להשתתף.

1.4
משה דדון :

מסע ג'יפים – הלב הירוק.
בתחילת חודש נובמבר אנו מקיימים במשך יומיים מסע ג'יפים חוויתי לנשים בלבד. האירוע מתקיים במסגרת הפעילויות של פסטיבל היין, נרשמו כ- 200 נשים, מדובר במסע ייחודי שיערך ברחבי המועצה עם אתגרים ומשימות ושמטרתו בין היתר שוק ומיתוג המועצה.

2. **אישור פרוטוקול מליאת המועצה מתאריך 12.9.12 הוחלט: לאשר.**

3. **אישור פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 12.9.12 הוחלט: לאשר.**

4. **תשובה לשאילתא אבי פליישמן - הדברה.**

אבי פליישמן :

מבקש להציע רעיון, שהמועצה תיקח את נושא ההדברה במימון הישובים, **היתרון:** גודל וכח קניה, שיותר יותר טוב לאזרח, שירות מקצועי אמין עם תעודות, ניהול פיקוח מועצה, תשתיות קיימות (משרדי המועצה הרלוונטיים). מציע להקים ועדה שבראשה סגן ראש המועצה.

משה דדון :

מאחר ויש מחלוקות בדבר זהות הוועד שעליו מוטלת אחריות ההדברה והנושא הוא מהותי, מציע להקים ועדה שתבדוק את הנושא: החברים – יוסי משה, ורד כהן, רענן, אבי פליישמן, רוני דוד, יהודה בן אהרון.

הוחלט: לאשר הקמת ועדה לבדיקת נושא ההדברה.

5. **אישור דו"ח רבעוני 2012 לתקופה: רבעון 2 – מצ"ב**

משה דדון :

הדו"ח הרבעוני עבר אישור ועדת תקציב, הדבר המשמעותי חריגה של 1.6 מיליון שנבע מעלויות ביוב ופינוי אשפה, המועצה פועלת לכסות את הגרעון הזה. אנו צופים בעתיד הקרוב הכנסות אשר יצמצמו את הגירעון.
חלק עיקרי מהסיבה לגרעון היא העובדה כי המטמנה סגורה והמועצה צריכה לדאוג לפינוי לחירייה דבר המייקר משמעותית את העלות. יחד עם זאת, נכון להיום המטמנה קבלה את כלל האישורים ואנו פועלים לקידום העניין. אני סבור כי גם השנה נסיים מאוזנים ועם עודפים. אנחנו נכנסים למהלך גביה אגרסיבי בישובים, יש פיגורים מהעבר.
נזמן לוועדת הקציב את כל חברי המליאה שמעוניינים להיות שותפים.

הוחלט: לאשר.

6.

קידום ופיתוח קשרים כלכליים וחברתיים בין וושינגטון למטה יהודה – הזמנה ע"י שותפות 2000/הסוכנות היהודית.

משה דדון:

במסגרת הקשרים שלנו עם שותפות 2000 והסוכנות היהודית, אנו מוזמנים מידי שנה לקידום פרויקטים ומיזמים משותפים. בשנה החולפת, ובעת ניהול המאבק עם בית שמש בעניין אזור התעשייה החלטנו להקפיא את הפעילות המשותפת עם בית שמש, ובהתאם להחלטה זו נמנעתי מקידום פרויקטים משותפים ובכלל זה גם יציאה לווינגטון במסגרת שותפות 2000.

השנה, נתבקשתי באופן אישי על ידי יו"ר השותפות בווינגטון להצטרף על מנת לחתום על מספר הסכמים רבי משמעות הקשורים בקידום ופיתוח המועצה.

לנסיעה זו אני נדרש לצוות מקצועי, לכן יצטרפו אליי ורד כהן היועצת המשפטית נוכח העובדה שמדובר בחוזים אשר יהא לבחון, וכן תצטרף דורית אוחנה מנהלת לשכתי וערן האמון על קשרי החוץ במועצה.

הנסיעה ל- 5 ימים המימון הוא על חשבון המועצה, סה"כ 4 אנשים מצטרפים ולכל אחד מהמשתתפים ישנן משימות מכח תפקידו בנסיעה זו.

הנושאים לפגישות שיתקיימו: בשגרירות ארה"ב פגישה לפיתוח פרויקטים והתמקדות בפיתוח הכלכלי, קידום נושא האתגרים והרעיונות הכלכליים, ביקור בבית ספר תיכון יהודי המקיים קשרי חילופי נוער עם בית ספר הר טוב, חיזוק ומיסוד קשרי החוץ בין משלחות הנוער מטה יהודה וווינגטון, פגישה עם מנהיגי שותפות 2000 בווינגטון, שיחה עם נשיא וראשי הפדרציה, סיור במרכז לצעירים ותרבות ישראלית, פגישה עם הנהלת מחוז MOCO קידום שיתוף פעולה עתידי.

למליאה הבאה נביא את רשימת הפרוייקטים של שותפות 2000.

הוחלט: לאשר.

7.

אישור מינוי ועדת בטחון במושב אדרת – זאדה יצחק, שמעון פרץ, מורנו משה.

הוחלט: לאשר.

8.

סיור לימודי לאחזקת משאית אשפה.

משה דדון:

רכשנו 2 משאיות, הראשונה עובדת וכתוצאה מעבודתה הפסקנו להשתמש במשאית וחצי של הקבלן, המשאית השנייה עתידה להגיע בקרוב, והיא כזכור אמורה גם לשטוף את פחי האשפה.

יוסי משה:

בראשיתו של הפרוייקט שלחנו את שמעון בוסקילה לבדוק ולאשר תקינות המשאית בטרם משלוחה ארצה. ביקורת זו חשובה והוכיחה את עצמה, כי כל הליקויים שנמצאו תוקנו וקיבלנו מוצר מוגמר. גם הפעם בטרם משלוח המשאית הנוספת ארצה אנו מבקשים ששמעון בוסקילה יבדוק ויבחן את המשאית עליה מותקן גם מתקן שטיפה.

משה דדון:

ישנה חשיבות גדולה לנסיעה, המועצה מממנת את הנסיעה הזו.

זוהר שדה:

מה העלות של המשאית ?

יוסי משה:

כ- 3.5 מיליון ₪ היתרונות כפי שהצגנו במליאה בטרם הרכישה הם רבים, פיננסי יותר יעיל, פחות עגלות שבורות ופינוי נקי יותר בתוספת שטיפת העגלות.

הוחלט: לאשר.

9. תב"רים :

9.1 הסדרי בטיחות קטנים בעין ראפה ועין נקובה

תקציב	מקור מימון
456,560	משרד התחבורה
50,729	תקציב רגיל
507,289	סה"כ

הוחלט: לאשר.

9.2 תב"ר 3960 – בטיחות בדרכים 2012

תקציב לאחר עדכון	עדכון תקציב	תקציב	מקור מימון
31,250	17,750	13,500	תקציב רגיל
156,000	71,000	85,000	השתתפות ממשלה
7,750	0	7,750	קרנות רשות
195,000	88,750	106,250	סה"כ

הוחלט: לאשר.

9.3 השקעות בישובים (השלמת פרויקטים בישובי המועצה)

תקציב	מקור המימון
15,000,000	קרנות רשות
15,000,000	סה"כ

הוחלט: לאשר.

10. עדכוני תקציב.

עדכון תקציב ביוב-כיסוי גרעון מצטבר

הכנסות

תקציב חדש	עדכון	תקציב	שם הסעיף	מס' סעיף
-5,800	-800	-5,000	היטל ביוב	1472000/290
-5,800	-800	-5,000	סה"כ הכנסות	

הוצאות

תקציב חדש	עדכון	תקציב	שם הסעיף	מס' סעיף
800	800	0	העברה לגרעון מצטבר	1999000/980
800	800	0	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב רפרנטית אולם מופעים

תקציב חדש	עדכון	תקציב	שם הסעיף	מס' סעיף
75	75	0	עבודות קבלניות-רפרנטית אולם מופעים	1826400/755
54	-20	74	חגיגות וארועים	1751000/780
0	-20	20	ארועים וחגים	1822110/751
9	-15	24	ארועי קיץ משפחות	1822110/756
30	-20	50	כנסים וסמינרים לרבנים	1827000/759
168	0	168	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב השתת' בתקציב הבלתי רגיל

תקציב חדש	עדכון	תקציב	שם הסעיף	מס' סעיף
32	18	14	פעולות בטיחות בדרכים 2012	1941000/910
51	51	0	הסדרי בטיחות קטנים בעין ראפה ועין נקובה	1941000/911
81	-69	150	עבודות קבלניות קברים	1748000/750
164	0	164	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב חינוך – מועדונית

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
0	-29	29	שכר מועדונית	1817710/110
38	29	9	מועדוניות – פעולות	1817710/780
38	0	38	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב פינוי גזם

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
1,450	-50	1,500	ישובים	1613000/815
250	50	200	עבודות קבלניות פינוי גזם וטיאוט	1712300/755
1,700	0	1,700	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב תיירות

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
45	45	0	השתת' משתתפות מלכת הלב הירוק	1252000/420
30	30	0	השתת' פסטיבל היין	1252000/421
75	75	0	סה"כ הכנסות	

הוצאות

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
160	160	0	פסטיבל היין 2012-עבודות קבלניות	1771000/752
145	145	0	מלכת הלב הירוק-עבודות קבלניות	1771000/753
0	-4	4	השתת' למוסדטות מרפאות כללי	1832200/810
0	-16	16	השתת' מרפאות שמשון	1832200/811
150	-150	300	הוצאות תפעול-גנ"י חדשים	1812200/759
15	-20	35	מפגשי ראש חודש אזורי לנשים	1827000/754
60	-30	90	פעולות ספורט בתי ספר	1829300/781
5	-10	15	שעורי תורה אזוריים	1827000/757
535	75	460	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב רפרנטית מאגרי מידע

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
30	30	0	עבודות קבלניות-רפרנטית מאגרי מידע	1613001/750
20	-30	50	גרעין בני עקיבא שכ"ד	1828204/410
50	0	50	סה"כ הוצאות	

עדכון תקציב חינוך

<u>תקציב חדש</u>	<u>עדכון</u>	<u>תקציב</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מס' סעיף</u>
238	-92	330	בי"ס על יסודי צור הדסה"אורה"-עב' קבלניות	1814000/750
358	80	278	בי"ס הדסים צור הדסה-עב' קבלניות	1813209/750
47	7	40	בי"ס ממ"ד צור הדסה-קרוב	1813213/750
125	86	39	בי"ס ממ"ד צור הדסה-לביא	1813210/750
75	35	40	בי"ס מ"מ צומח צור הדסה-עב' קבלניות	1813212/750
205	38	167	בי"ס אבן העזר-עבודות קבלניות	1813201/750
197	18	179	בי"ס עין ראפה-קבלנים	1813206/750
98	-20	118	בי"ס אלון - קבלנים	1813207/750
6	-95	101	שכר סייעת רופא שיניים	1813200/110

0	-18	18	הוצ' שונות חינוך יסודי	1813303/780
0	-15	15	הוצ' שונות מעונות יום	1817650/780
5	-5	10	הוצ' שונות מתתיהו	1813203/780
0	-9	9	שונות מועדוניות	1817710/780
442	-10	452	הוצאות תפעון-בי"ס חדשים	1813200/759
1,796	0	1,796	סה"כ הוצאות	

הוחלט: לאשר.

11. שינוי נוסחת חיוב היטל ביוב ומים.

נימי יפה:

אנו מבקשים לשנות את נוסחת החלוקה בחוקי העזר אנו מבקשים לקבוע כי שהוגשו למשרד הפנים על פי גודל המגרש וגודל הבית ביצעו שינוי שמשמעותו שאנו גובים את כספי הפיתוח 80% יופקדו מראש בחשבון הפיתוח, המשמעות עיתוי הפקדת הכספים בחשבון, הסכום אינו משתנה הרעיון לדאוג שהכסף יהיה מראש שיאלץ את המועצה לקחת הלוואות לצורך ביצוע הביוב.

בחוקי העזר סלילה ושצ"פ אופן חישוב היטל כדלקמן:

מגרש: 80%

בית 20%

החיוב ע"פ מצב בפועל.

המגרש הינו שטח נתון וידוע מראש הבית מחויב ע"פ בנייה בפועל.

אופן חיוב זה מאפשר קבלת מירב ההיטל מראש והתלות בבית ובקצב הבנייה קטן.

חוק עזר לתשתית מים:

בחוק עזר למים אין קביעה לגבי נוסחת החיוב ומציע להתאים לחוקי העזר סלילה ושצ"פ.

חוק עזר לביוב:

כיום החישוב לפי: 65% בית.

35% מגרש.

מאחר והמועצה היא זו שמחויבת לפתח ע"פ חוקי העזר, יש להתאים את החישוב לפי החוקי עזר סלילה ושצ"פ על מנת לאפשר פיתוח מרבי והקטנת התלות בקצב בניית הבית במגרש.

אין שינוי הנוסחה משנה את גובה החיוב הכללי אלא מאפשר פיתוח ללא צורך לקבלת הלוואות גישור לפיתוח.

סימולציה – תחשיב היטל ביוב

כללי 1.

להלן תחשיב סימולציה המתייחס לשני שינויים בבסיס תחשיב חוק העזר לביוב - היטל של המועצה.

שינוי 1 – שינוי יחס התעריפים בין תעריף למ"ר קרקע לתעריף עבור מ"ר בנוי מיחס של 75% על הבנוי ו- 25% על הקרקע כיום ליחס מוצע של 80% על הקרקע ו- 20% על הבנוי

שינוי 2 – שינוי אחוז מימוש זכויות הבנייה בתב"ע מ- 85% כפי שמחושב כיום ל- 70%.

2. הסימולציה

בית ממוצע לדוגמא	
500	מ"ר קרקע
200	מ"ר בנייה

יחס היום	.א.
תעריף למ"ר קרקע	27.00 (תעריף לדוגמא) ₪
תעריף למ"ר בנייה	81.00 (תעריף לדוגמא) ₪
עלות לפי יחס כיום	
לשטח מגרש	13,500 ₪
לשטח בנייה	16,200 ₪
סה"כ היטל	29,700 ₪

שינוי יחס ל- 80% מגרש ו- 20% בניה	.ב.
תעריף למ"ר קרקע	54.00 (מחושב) ₪
תעריף למ"ר בנייה	13.50 (מחושב) ₪
עלות לפי יחס חדש	
לשטח מגרש	27,000 ₪
לשטח בנייה	2,700 ₪
סה"כ היטל	29,700 ₪

משה דדון: ישנו צוות מקצועי שקבע את השיטה לחישוב וגביה והשינוי הוא רק בשיטה ולא בתעריף. **הוחלט: לאשר את שינוי נוסחת חיוב היטל.**

12. נושא עיקרי לדיון: הרחבות בישובים – אסטרטגיה ניהולית.

משה דדון: זהו נושא חשוב המדיר שינה מעיני. עם היבחרי נכנסתי לעומקם של דברים וגיליתי כי בכל הנוגע לניהול הרחבות יש לחדד את הנהלים והגנות של המועצה מפני סיכונים עתידיים. הנוהל צריך להיות כזה שישוּב אשר מתחיל בתכנון הרחבה יעשה זאת בשיתוף פעולה מלא אל מול המועצה, ובכלל זה הפקדת כספי פיתוח בחשבונות נאמנות, פיקוח, ליווי, חתימה על הסכמים התחייבויות ומתן בטוחות כנדרש.

אמור היה להיות הליך מסודר ומאורגן אך המציאות היא קשה יזמים נעלמים, הרחבות לא גמורות ואנו רוצים להימנע ממצב בו אנו נהיה חשופים לתביעות, אינני מעוניין שהרוכשים יגלגלו את התביעות לפתחה של המועצה כאשר בעצם כל ההתנהלות נעשתה אל מול האגודות והיזמים בלבד.

אנו חייבים להתחיל בהליך בו כולם יפעלו לפי כללים שלנו בכללים קשיחים שיאפשרו בטחון לתושב ויבטחו וביצוע תקין של ההרחבה.

כמחצית מיישובי המועצה נמצאים בשלב כזה או אחר של הרחבה, אנו נדרשים לאיש מקצוע איכותי ומקצועי שיעבוד לצד נימי בכל הקשור להרחבות. כמו כן אנו חייבים לדעת כיצד להתנהל מול 2 מוסדות עיקריים- המינהל והמשקם.

נוכח היקפי העבודה הקיימים אנו נדרשים לטיפול מקצועי ואיכותי, כל כתבי ההתחייבות הבלתי חוזרת אל המנהל יצאו לפני תקופתי, ואולם לאור התנהלות העבר כל הבעיות הגיעו לפתחי, בשנים האחרונות אנו מנסים לגשר על פערים ובעיות שנוצרו באותה עת אבל על מנת לעשות זאת באופן יעיל יש לקחת אנשי מקצוע.

חייב להיות ברור כי אין זה תפקידה של המועצה להשלים הרחבות, הסוגיה אינה פשוטה כלל, במליאה אנו נמסור סקירה רחבה יותר, אנו נדרשים לקחת פרויקטור מקצועי איכותי שיסייע לישוּבים לבצע את ההרחבות למען האינטרס שלהם בד בבד, תוך שמירת האינטרס של המועצה.

האחריות בסופו של דבר מגיעה לפתחה של האגודה. יש לשכור שירותים של חברה או פרויקטור שיסייע לישוּבים לנהל את העניינים נכון. אני סבור שעלינו לסייע בידי היישובים ואולם תוך שמירה על המועצה באופן כזה שלא תתבע בעתיד, או לחילופין תאלץ לממן נזקים של הרחבות כושלות.

כל הרחבה חדשה תנוהל ע"פ הכללים, כדוגמא: גפן, תירוש, צפרירים. ייחתם הסכם מסודר, כלל כספי הפיתוח יופקדו בחשבון נאמנות ועו"ד, כלומר התהליך יבוצע ע"פ כללים ברורים למנוע מצב בו השותפים יכנסו למצב של תקלות ואי השלמת ההרחבות כמתוכנן.

נימי יפה :

מציג לישובים את טבלת ההרחבות בישובים.

גבי נרדי :

למה בקיבוצים מאשרים לבנות רק לבנים ובישובים גם מתאפשר שווק חיצוני?

נימי יפה :

בקיבוצים מתקבלים חברי קיבוץ חדשים, ולא תושבים. אבל אני חייב לציין כי החברים החדשים לא כולם בני משק.

ישראל אלוני :

האגודה לא יכולה לנהל הרחבה, אין אחידות בפיתוח, מציע שהמועצה והחברה הכלכלית ינהלו את כל הפיתוח ובכלל זה את הבקרה, המועצה היום מסוגלת לטפל בהרחבות. יש לה את הכלים. נותן דוגמא את באר טוביה שהמועצה מתחזקת בשוטף.

משה דדון :

לא יכולתי לקבל החלטה שאת כל ההרחבות תבצע החב' הכלכלית וכך יפתרו הבעיות. אני מקבל את ההערה של ישראל, אכן אין לנו אחידות, אנחנו נקיים דיון פנימי שלנו ונכין כללים מנחים לפיתוח. אני מוכן לקחת הרחבה ולטפל בה מההתחלה בכפוף לכח הנדרש ובכלל זה הסכמים ובטוחות.

אל לנו לשכוח שקבלנו הרחבות ישנות, עם הסכמים חתומים מהעבר. בהרחבות החדשות יש פחות בעיות, נבדוק את הנושא מול הלשכה המשפטית כי העסקה היא מול המינהל ולא מול המועצה. אך אנו נברר ונבחן.

כיום אין תמורה לישוב מההרחבה, אין סיוע בתשתיות ואין עדיפות לקבל את הבנים. אני לוקח לתשומת ליבי את ההצעה של ישראל אלוני הנושא ייבדק.

משה דדון :

הבעיה העיקרית כיום בתחום ההרחבות היא שאגף הפיתוח אינו פנוי, צריך כח אדם נוסף, אני בקשתי מנימי לחפש חברה שתלווה ותיתן פתרון החל מראשית ההליך ועד סופו, קרי: מהמו"מ הראשוני אל מול המינהל ועד לגמר פיתוח. בהיקפים כאלה צריך חברה גדולה, רצינית ומקצועית, את ההוצאות יש להעמיס בהוצאות הפיתוח. אני רוצה לפנות למינהל בהצעה שהמועצה תבצע הרחבות ונסה לקבוע את אומדני הפיתוח מס' ישובים לא יצאו להרחבה כלל כי האגודה לא מוכנה לקחת על עצמה את הטיפול בנושא.

יגאל אבדר :

היום ביטלו את ועדת הקבלה כי המינהל רוצה להרוויח, האם צריך בכלל את ההרחבות?.

משה דדון :

צריך לפנות למינהל כמועצה כגוש של ישובים, צריך לדבר בשפה אחת, ולחייב ועדת קבלה בישובים, למינהל יש שיקולים כלכליים, אני אפגש עם מנכ"ל המינהל ואף אבחן יציאה למאבק משפטי

מקסים כהן :

הבעיות בהרחבות זה לא התכנון, כולם עוברים את המסלול של התכנון, בסיוע המועצה, לא יכול להיות שהישוב מריץ הרחבה בלי זכויות לבנים, אם המועצה רוצה להילחם היא צריכה להילחם שחלק מהמגרשים יהיו לבנים.

משה דדון :

במינהל יש הקפאה של נושא ההרחבות, ההרחבה חיונית לישובים.

יגאל אבדר :

כל ההרחבה צריכה לעבור דרך ועדת קבלה.

משה דדון :

הרחבה לא תקבל אישור לצאת לדרך ללא קבלת כל הבטוחות כולל ערבות בדק, כל הערביות יופקדו במועצה, בחשבון נאמנות, ובטרם תוסדר סוגיית הביוב ההחלטות אמנם יקשו מעט על הישובים בראשית הדרך, אך הן לטובת היישובים למען לא יקלעו לקשיים ובעיות תוך כדי ניהול העניין.

ישראל אלוני :

מושב בקוע מודה לצוות הרחבות והעומדים בראשה על קידום ההרחבה.

הוחלט : לאשר התקשרות עם חברה אשר תוכל לתת שירותים מקצועיים וליווי האגף לפיתוח בכל תחום ההרחבות.

הישיבה ננעלה בשעה 19:40

משה דדון
ראש המועצה

רענן אהרונסון
מזכיר המועצה