



פרוטוקול דיון מישיבה מן המניין מס' 6 של מליאת המועצה האזורית גוש עציון לשנת 2019

שהתקיימה ביום א', י"א בתמוז תשע"ט (14/07/2019) בשעה 18:00

נוכחים:

חברים:

שלמה נאמן - ראש המועצה

יצחק פריד - תקוע

עדנה אלמקייס - הר גילה

חגי שמואלי - כפר עציון

צביקה נמט - נווה דניאל

עמיחי גורדין - אלון שבות

יהודה ולד - כרמי צור

אלחנן פרומר - מיצד

יאיר גולדשמיד - בת עין

אוריה לוברבוים - משקיף, שדה בועז

אילנה פקטור - משקיף, פני קדם

איתן שאער - משקיף, שדה בר

רפי טוויל - אלון שבות

אורי שכטר - ראש צורים

יואל סילבר - מעלה עמוס

זיו חקשוריאן - קידר

סגל:

יפה שטרית - מנכ"לית המועצה

ענבר לוי - גזבר המועצה

שי צפורי - מבקר המועצה

שלו קיים - מנהל אגף תכנון ובקרה

עו"ד עקיבא סילבצקי

נעדרים:

עדי סמואל - נוקדים

תחיה גודינגר - תקוע

יצחק גרינוולד - אלעזר

אופיר כהן - משקיף איבי הנחל

מנשה לוינגר - משקיף, מרחבי דוד

ערן דגני - משקיף, כפר אלדד

על סדר היום:



1. אישור פרוטוקול ישיבת המליאה 5/2019

שלמה: ע"פ הנוהל, אנחנו מבקשים לאשר את פרוטוקול הישיבה הקודמת.

החלטה:

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה)

2. אישור חוזי הקצאות קרקע – מקור חיים, שלוה

שלמה: הקצאת קרקע למקור חיים ולשלוה. שתי ההקצאות כבר אושרו. התהליך לא היה מוסדר ע"פ דרישת משרד הפנים ולכן אנחנו נדרשים לאישור מחודש.
עקיבא: מדובר בעניין פרוצדורלי.

החלטה:

אישור חוזי הקצאות קרקע – מקור חיים, שלוה

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה).

3. תב"רים

ענבר: תב"ר חדש 2019/16 של משרד השיכון. תכנון מפורט של יח"ד בכרמי צור. תהיה הגדלה בהמשך אני מניח. תב"ר רכבי ביטחון - קיבלנו הרשאה ממשרד הביטחון. הגדלה של התב"ר בעוד רכב ביטחון אחד. בינוי אולפנת אוריה – יש תקציב מוגדר ממשרד החינוך. חלקו מגיע ממפעל הפיס. העמותה ביקשה שהמועצה תגדיל את המבנה כדי שיהיה שם אודיטוריום. הם התחייבו להשלמת המימון. אור תורה הוציאו התחייבות על 2.7 מלש"ח. בהתאם לזה אנחנו מגדילים את מקורות המימון ונותנים אישור לקבלן לבנות בהתאם. שיפוצי קיץ – אישרנו בעבר 200 אש"ח. אישרנו בישיבת המליאה הלוואה. עדיין לא קיבלנו את אישור משרד הפנים להלוואה. מבקשים לאשר את הגדלת התב"ר ב – 10 אש"ח.

זיו: לכספים של מפעל הפיס יש הרשאה ?

ענבר: כן. יש הסכם עם משרד החינוך ויש הרשאה. זה הכסף הכי בטוח. משרד החינוך מממן באמצעות מפעל הפיס.

החלטה:

אישור תב"רים, כפי שהוצגו ע"י גזבר המועצה

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה).



4. אישור עבודה נוספת למבקר המועצה

יפה : אנחנו מעסיקים את מבקר המועצה בחצי משרה והוא עובד בעוד רשות ב – 50% משרה נוספת. התבקשנו ע"י משרד הפנים לאשרר את עבודתו הנוספת. בעבר דיברנו על האפשרות להגדיל את משרת המבקר להקיף של משרה מלאה, אולם לאור מצבו הכלכלי החלטנו להשאירו ב – 50% משרה בשנת 2019. משרד הפנים אישר המשך העסקה בחצי משרה בשנה שעברה. שלמה : אחוזי משרה של המבקר הם לפי גודל הרשות. אוכלוסיית גוש עציון עברה את ה- 20 אלף תושבים ולכן המשורה צריכה לגדול. בכל זאת קיבלנו בשנה שעברה את אישור משרד הפנים להישאר כרגע בחצי משרה.

החלטה :

אישור עבודה נוספת למבקר המועצה

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה).

5. מינוי יו"רים לוועדות והצעת חברים לניהול הוועדות והמליאה

שלמה : אני מביא לפניכם הצעה ליו"ר ועדות, ע"פ הנהלים, המליאה צריכה לאשר. אשכול מנכ"לית :

- ועדת הנצחה – ביקשנו מהרב רפי וקיבלנו את הסכמתו.
 - פיתוח קהילה – תחיה גודינגר
 - צרכים מיוחדים – חגי שמואלי
 - ועדת תיירות – מציע את עצמי מכיוון שאני יו"ר עמותת התיירות ומצוי בפעילות השוטפת ובנושא.
- אשכול גזברות :

- ועדת מכרזים – המליאה בחרה את צביקה נמט.
- ועדת הנחות – אישרנו את אלחנן פרומר.
- אשכול חינוך – יצחק גרינוולד
- ועדת ביטחון – יצחק פריד
- ועדת ביקורת – צביקה נמט – אושר כבר במליאה.
- ועדת שירותים חברתיים – עדי סמואל.
- אשכול הנדסה – מציע את עצמי. אני יו"ר של ועדת תכנון ובניה לכן נראה לי נכון להיות יו"ר הוועדה.



צביקה : מבקש להגיד ישר כוח על התפקוד של הוועדות. אני מרגיש שהיחסים עם הצוות המקצועי מאוד ענייני. עם זהרה, ענבר, עקיבא, דן. הסנכרון עם עובדי המועצה ראוי לציון וכולנו מודים על כך. מביע את הערכתנו. שלמה : תודה רבה. גם בוועדת חינוך היה דיון טוב השבוע.

החלטה :

מינוי יו"ר ועדות ע"פ הצעתו של ראש המועצה

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה).

6. אישור הסדרת תשלומי היטל ביוב, בהתאם לחוק העזר

יפה : מדובר על היטל ביוב, שהמועצה גובה מהתושבים, ע"פ חוק העזר. בבת עין נקלענו לסיטואציה ייחודית ולכן חשבנו לעשות פריסה של כעשר שנים. שלמה : כמו שיפה ציינה, בבת עין יש מצב ייחודי. הביוב שלהם נבנה אחרי הישוב. לתושבים יש מגרשים של שני דונם. כשנבנה ביוב מרכזי אחרי שהישוב עומד על תילו, היטל הביוב יכול להגיע עד 100 אש"ח. אנחנו מדברים על ישוב ברמה סוציו אקונומי מאוד נמוכה. בנוסף הפיזור הגאוגרפי גדול. עכשיו כל אחד צריך לחבר את ביתו למערכת שהמועצה בנתה. אנו מעוניינים שנכסים בישוב יחברו לביוב המרכזי והתושבים ישלמו בתשלומים את ההיטל.

עקיבא : יש תיקון של חוק העזר שמאפשר למליאה פריסה של התשלומים.

יפה : שלחנו אליכם את ההצעה ביום רביעי. ביום חמישי ישבנו עם נציגי הישוב. מתוך 130 בתי אב 48 זכאים להנחה בארנונה, בהתאם לרמה הסוציו אקונומית. מעבר לכך, יש עוד הרבה משפחות שלא יכולות לעמוד בתשלומים האלה. תושב יצטרך לשלם בהתאם לשטח המגרש שבבעלותו ובתאם למספר הנכסים במגרש שלו. התשלום ינוע בין 30 אש"ח ל – 100 אש"ח.

יצחק פ : הבהרה – מי שמשלם עכשיו לא שילם בעת הבניה ?
יפה : נכון.

איתן : המחיר המקורי מאיפה הוא בא ?

שלמה : לפי התחשיב שמופיע בחוק עזר. לא מדובר בהערכה. הנתונים שאנחנו מביאים פה הם לאחר בדיקה.

איתן : אתם לא עושים הנחה ?

יפה : אי אפשר לתת הנחה. התיקון לחוק העזר הוא שהמליאה יכולה לפרוס. פריסת

התשלומים תתבצע גם לפי אחוז ההנחה שעומדת לרשותם, ע"פ הזכאות בארנונה.

הרעיון הוא לאפשר פריסה של תשלומים עד 10 שנים, בהתאם לגובה התשלום והרמה הסוציו אקונומית.



זיו: לפעמים ההבדל בין משפחה שיש לה הנחה לבין מי שאין לה זה סכום של 1500 ₪. זה לא אומר שהם יוכלו לעמוד בתשלומים כאלה. צריך גם פה להתחשב ברמת התשלומים, כדי שאנחנו לא נגרום לאנשים להיכנס למצב כלכלי בלתי סביר.

עקיבא: מי שלא עומד בתנאי הפריסה יצטרך לשלם את כל התשלום בפעם אחת. גדליה: האם הם מחוייבים להתחבר? יפה: כן.

איתן: לא מפחדים מתביעה?

עקיבא: הכל ע"פ חוק העזר.

אורי: זה מאוד מורכב.

שלמה: זה פריסה מאוד גדולה.

איתן: אני מסכים עם זיו. הרבה אנשים לא מקבלים הנחת ארנונה אבל לא יהיה להם סכומים כאלה.

אוריה: יש פה מצב עדין. צריך לחבר את הישוב לביוב. יש עניין מחלות ועוד בעיות. כל אחד מחזיק 2 דונם ואי אפשר לצפות שהציבור ישלם. מי שלא יכול לעמוד צריך לקחת שיקול כלכלי ולראות איך הוא מסתדר.

אורי: העלות קשורה למרחק מקו הביוב?

יפה: העלות מחושבת בהתאם לגודל הקרקע, לשטח הדירה ולמספר הנכסים במגרש. המרחק לא קשור.

אנחנו נבחן לפי מבחן ההכנסה בין אם הוא מוכר להנחה בארנונה או לא.

איתן: למה שהציבור ישלם את כל הריבית הזו?

שלמה: התשלום צמוד לריבית.

איתן: אנחנו נותנים הלוואה?

אוריה: כן.

ענבר: הביוב הציבורי ביישובים נבנו ע"י היישובים או ע"י היזם. החיוב של המועצה בגין

היטל ביוב מתבצע כשמבקשים היתר בניה לנכס ביישוב שמחובר למכון טיהור או שיצאה

הודעת מהנדס המועצה, שבכוונת המועצה לבנות פתרון לשפכי הישוב. המקרה של בת

עין הוא ייחודי. הישוב ייחודי. המגרשים שלהם יותר גדולים. יש שם מגרשים שיש

עליהם יותר מנכס אחד. שיטת החיוב – מגרש גדול + נכס. החיוב של הקרקע הוא

בהתאם למספר הנכסים על המגרש. היטל משלמים גם אם הנכס נבנה באופן לא חוקי.

בדקנו את היתרי הבניה. יש תושבים שיצטרכו לשלם סכום מאוד גבוה. ביחס לתעריפים

במועצות אחרות למגרש בגודל 500 מ"ר ונכס של 150 מ"ר, התעריף שלנו לא גבוה,

קרוב ל – 30 אש"ח. כשיש מגרש גדול עם כמה נכסים זה יכול להעלות. כל תשלום כזה

נכנס לקרן לביוב ואח"כ מחזירים משם את התשלומים. הוצאנו חיובים לאחר שהשלמנו



את קווי הולכה להר גילה. הישוב חובר למכון טיהור הרבה לאחר הקמתו. הוצאנו חיובים לשכונה הוותיקה. השכונה החדשה שילמה בקניית הבית. החישוב הוא אחיד לכל יישובי המועצה. כפר עציון משלם אותו תעריף כמו נווה דניאל, למרות המרחקים השונים ממכון הטיהור. יש רשויות שבנו תחשיב שונה לפי אזורים. כללים אלו יחולו גם ביישובים אחרים.

זיו: מגרש של שני דונם עם ארבעה מבנים. למי שייכים המבנים? אם שייכים אליו הוא לא מסכן.

אורי: מבנים יכולים גם להיות ארבע קרוואנים.

ענבר: כבר לפני שנתיים יצאה הודעת מהנדס שבכוונת המועצה לבנות. כל מי שרצה למכור בית היה צריך לשלם את ההיטל ביוב.

יפה: אנחנו מציעים פריסה תשלומים עד 10 שנים.

עקיבא: זה יעבור לוועדת הנחות.

החלטה:

אישור פריסת תשלומי היטל ביוב עד 10 שנים, בהתאם לחוק העזר

מאושר - פה אחד (עמיחי, רפי, יואל, אלחנן, אורי, יאיר, זיו, חגי, יצחק פ, צביקה, שלמה).

7. עדכוני ראש מועצה, כולל בנושא בניין המועצה

שלמה: כפי שראיתם בפרסומים, מחר אנחנו מקיימים כנס קרקעות בשעה 19:00 במתנ"ס. מדובר בכנס חשוב ומשמעותי, כדי להעלות את העניין לתודעת הציבור. אנחנו משקיעים רבות בנושא זה. השתתפותכם חשובה!
בניין המועצה. הבטחתי בישיבה הקודמת לתת סקירה קצרה.
הדבר המשמעותי הראשון, לפני הכל, הוא שבניין המועצה הקיים לא ראוי יותר לקלוט את שירותי המועצה. כיום השטח הוא כ- 1000 מ"ר רבוע עם הרבה מבנים יבילים. אין מספיק משרדים. הגענו למצב ש- 12 עובדי שפ"ח מקבלים פונים בשני חדרים. בלי חדרי טיפול. הבניין נבנה כשהיו 5000 תושבים בגוש, היום אנחנו 25,000 תושבים. המבנה בן 40 שנה. גם בתי ספר נגנזים אחרי 40 שנות בניה. הבניין לא משרת אותנו. הוא לא מונגש ולפי החוק צריך להשקיע כספים להנגשה. כולו בנוי בצורה שגם כמה מיליונים שביטוח לאומי ייתן לא ממש יסייעו. הבניין בנוי בצורה שאי אפשר להנגיש אותו בצורה פשוטה. יש עובדים שמסתובבים בשיטת הכיסא החם. זה לא מכבד את העובדים. הבניין כולו דולף. כדי לתקן מדובר על איטום והחלפת כל האלומיניום. עלות של כמה מיליונים.



החימום בחורף מאוד יקר – כל חדר צריך מזגן והחללים המרכזיים לא מחוממים. כל זה מביא אותנו לחשיבה שצריך בניין חדש.

בנוסף, בגבעה הצהובה נמצאים כיום כ- 4000 ילדים. בעבר החניה הספיקה. החניה היום בתפוסה מקסימאלית. למי שמבקש לקבל שירות אין מקום לחנות ואין מקום לייצר עוד חניה פרט לחניה תת קרקעית. השקענו הרבה בקיץ והוספנו 40 מקומות חניה והמצוקה עדיין נוראית.

נושא נוסף הוא המיקום. מכיוון שהבניין דורש השקעה עצומה בדקנו מקום חלופי ובחרנו את מגרש 300 בפארק תעשיות עציון מכמה סיבות:

1. להחיות את פארק התעשיות ולהביא לשם קהל. אנחנו רוצים לפתח ופועלים לשנות את כל התמהיל של פארק התעשיות. לא "תעשייה שחורה" אלא תעשיית הייטק, שדורשת קהל, הנגשה, נסיעות, בעלי מקצועות חופשיים, כדי למשוך תעשיית הייטק. לייצר מוקד משיכת קהל למקום שכרגע הוא פריפריה.
2. מעבר למזרח – ציר 60. זה דבר חשוב כמהלך מדיני.
3. בניין שיראה מכל מקום – בניין מונומנטאלי ממוקם במקום גבוה. הנסיעה אליו מהיישובים היא אותו מרחק. כיום הוא נמצא בלב כפר עציון – אלון שבות – ראש צורים – בת עין. במיקום החדש הוא יהיה במרכז.

התכנון הוא להקים בניין שמשלב מסחר ומשרדים. ארבע קומות לשימוש המועצה / חל"פ ועוד שלוש קומות מסחר, שהמועצה תוכל להשכיר וזה ישלם את המשכנתא. בניין משמעותי במרכז גוש עציון. המרתף יהיה מוקד ביטחוני שישרת את כל תושבי גוש עציון. נשתמש בכספים שאנחנו זכאים להם – הנגשה, מועצה דתית – משרדים, רח"ל – מוקד ביטחוני, לנצל את התקציבים לבניין החדש. לקחת הלוואה גדולה שתמומן ע"י הבניין עצמו. בשביל זה עושים שינוי תב"ע. המגרש מוגדר מסחרי.

אורי: מה זה מסחרי? בצומת הגוש יש עסקים שלא מתפקדים.

שלמה: אנחנו מדברים על ארבעים שנה קדימה. קומות מסחר יתנו לנו הכנסה גם משכירות וגם מארנונה. כרגע קיבלנו אישור מהמנהל ל- 20% שטח מסחרי. אנחנו פועלים להגדלה ל- 30%. אנחנו יוצאים לתכנון. הערכה שהבניין אמור לעלות 30 מלש"ח. אחרי שתהיה תוכנית נדע יותר במדויק.

מקווים בתוך שנה לסיים את כל התכנון.

כל הנסיבות ביחד – מתן שירות יותר טוב לתושב, התקרבות למזרח הגוש, מיקום מרכזי ועוד הם שהביאו אותנו להחלטה הזו.

רפי: מה עם הבניין הקיים?



הבניין הישן נמצא על קרקע חומה. לא ניתן למכור. יכול להיות שניתן יהיה להפעיל מוסד חינוכי פרטי. מותר מעונות לסטודנטים. לא בטוח שכלכלי להשקיע בבניין במצבו הנוכחי. עוד אין לנו תוכנית עיסקית מסודרת.

צביקה: אני תוהה מה זה בניין מונומנטאלי? אם כל הנתונים בידנו, למה אין הערכה יותר מסודרת?

יפה: אנחנו לא בשלב הזה.

צביקה: הולכים להשקיע מיליונים ואנחנו עדיין לא יודעים מה נקבל. אם יש הערכות למה לא להציג משהו קונקרטי?

שלמה: הדברים משתנים. משרד הפנים גם יממן. צריך לגשת לקולות קוראים. יש תוכנית שחל"פ עשו עבורנו. הם יצרו תוכנית יותר מסודרת והגיעו ל-30 מלש"ח. אפשר כמובן לגשת לחברה ולבקש הערכה אבל הם יבקשו תכנון. כל פעולה כזו עולה כסף.

עדנה: צפי לבניה?

שלמה: שנה תכנון. 2-3 בניה.

יאיר: מה יוצא מתקציב המועצה?

שלמה: תכנון.

שלו: כשיכנס מנהל פרוייקט יהיה יותר קל לענות על השאלות שאתם מעלים.

צביקה: שלמה ציין הרבה פקטורים אני חושב שאפשר לכמת אותם.

שלו: את הנתונים של כמה הכנסות וכמה הוצאות נדע כשיכנס מנהל פרוייקט.

צביקה: להעריך כמה יכנס מכל אחד מהגורמים.

יפה: אחרי שיהיה תכנון, עם התוכנית פונים למשרדים. בלי תכנון אי אפשר לבקש.

הישיבה ננעלה: בשעה 20:30

הפרוטוקול נרשם ע"י: מורית ינון, מנהלת לשכת ראש המועצה


שלמה נאמן
ראש המועצה