

מועצה מקומית בית-אל

פרוטוקול ישיבת מליאה 4.2018 – הסכם משרד השיכון

התקיימה ביום שלישי י"א בניסן התשע"ח 27.3.2018

פרוטוקול מתוקן המבטל פרוטוקול קודם שהופץ

אלון שי – ראש המועצה

חנוך – חבר מליאה

כהן מוסא – חבר מליאה

סילברשטיין חיים – חבר מליאה

פלסר יאיר – חבר מליאה

צונץ נפתלי – חבר מליאה

הרוש אבלין – חברת מליאה- הגיעה באיחור

סמואלס יוחנן – חבר מליאה – הגיע באיחור

משתתפים:

ליבמן שירה – מנכ"ל"ת המועצה

כהן רונן – גזבר המועצה

יעל בן ישר – דוברת המועצה ורכזת תיירות

אורחים:

גדי מארק – סמנכ"ל בכיר הנדסה ופיתוח- משרד השיכון

אריק מויאל – יועץ משרד השיכון

שמוליק – מהנדס בקרה משרד השיכון

עקיבא סילבצקי - יועץ משפטי

על סדר היום:

הסכם כוללני מול משרד השיכון

אישור תבר"ים

אישור להצטרפות לאשכול יו"ש

19:45 – תחילת הישיבה

שי – מציג את הנוכחים ממשרד השיכון.

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')

מועצה מקומית בית-אל

גדי – בראשית דבריי אני רוצה לציין שאני כאן על מנת להבהיר ולענות על שאלות עקרוניות. מה שקובע זה נוסח ההסכם שייחתם על ידי מורשי החתימה ונוסח זה בלבד הוא המחייב ולא הסברים שניתנו כאן בעל פה.

חשוב לנו לייצר עם הרשות המקומית בהנהגת ראש המועצה, לייצר שכונת מגורים בצורה מיטבית על פי כל הסטנדרטים הנהוגים. על מנת שהשכונה תעמוד בכל הסטנדרטים. בנוסף יש גם תקציב מסוים שיפורט בהמשך שמטרתו לשדרג את השכונות הישנות על מנת לאזן במידה מסוימת את רמות המגורים בשכונות השונות. ההסכם נועד לייצר תכנית עבודה מוסכמת בין הרשות המקומית ובין המדינה בכל העניין של שיווק ופיתוח.

על מנת שהרשות המקומית תדע מה מתוכנן ומה יחסי העבודה. התהליך כולו מהשיווק עד אכלוס מלא הוא תהליך שיארך סדר גודל של כחמש שנים. ההסכם כולל – טיפול בתשתיות לצורך יחידות הדיור שבהסכם. תקציבים למוסדות ציבור [אגרת מוסדות ציבור]

והוא כולל גם מה שנקרא ישן מול חדש כפי שהזכרתי מה כל יחידת דיור חדשה מביאה ליחיד הישנות, וכן כולל חלוקת עבודה מי עושה כל דבר. וכן התחייבויות כגון התחייבויות הקשורות להכשרת השטח. יש התחייבויות שונות הכלולות בהסכם זה. תקציבי ההסכם כברוטו סדר גודל ברוטו כ-75 מיליון שקלים. המספרים לא סופיים, אבל זהו סדר גודל כקנה מידה.

מחיר ליחידה בישן מול חדש כ-11 אלף שקל. המספרים המדויקים והקובעים מפורטים בהסכם.

משמעות תקציבי ישן מול חדש

הרעיון של היוזמה הזו, היא בכדי שלא ייווצר מצב שאנשים ירוצו רק למקומות חדשים והמקומות הישנים יוזנחו מפאת חוסר בכספים, על כן הרשות המקומית מקבלת על כל הצלחת שיווק של כל יחידת דיור חדשה סכום של כ-11500 אלף ש"ח והמועצה תחליט כיצד להשתמש בכך. על פי סל מוצרים שמותר לעשות עם הכסף. אנחנו מקבלים את הרשימה ומאשרים ומי שמוציא את הדברים בפועל זה הרשות המקומית.

רשימת הדברים הכלולים בסל הם דברים כגון:

תשתיות מים או ביוב, שיפוץ כבישים ומדרכות, עמודי תאורה

ניתן גם לבקש שיפוץ של מוסד ציבורי כגון מבנה נוער שאין למועצה כסף לשפץ.

דברים השייכים לתחום השיפוט של הרשות המקומית הם דברים הכלולים ביכולת לשפץ בהסכם זה של חדש מול ישן.

השיווק יוצא למכרז שכל אחד יוכל להתמודד על הפרויקט.

יאיר – הסדר גודל של כחמש שנים הוא כולל את הבינוי.

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א)

מועצה מקומית בית-אל

גדי – כן. הבנייה עצמה צריכה להיות כ-36 חודשים.

אני מניח שאת החוברת למכרז נוכל לסגור לאחר חג הפסח, בדרך כלל נותנים כחודשיים שלושה ליזמים לגשת למכרז. למיטב ידיעתי, מה שכרגע מעכב את החוברת הוא שאין שומה של רשות מקרקעי ישראל. אין כרגע מחיר מינימום לקרקע שנצרך לעניין של 'מחיר למשתכן'. נבחרה חברה מנהלת לעניין של התשתיות אך זה לא סגור.

שי – התכנון המפורט של שלוש מאות יח"ד הוא חוסך לנו זמן כעת, כיון שעכשיו משרד השיכון לא צריך להתעסק בזה. וגם זה אופציה כשיגיע יום להציע לו את המפרט הקיים.

יאיר – איך יודעים שהמפרט הטכני הקיים הוא טוב. וכן איך מוודאים שלא יגיעו רק אוכלוסייה חלשה?

גדי – יש לנו מפרט ברמה גבוהה. ובמחיר למשתכן הכל בידי הגרלה. לכל מי שנרשם יש יכולת לגור כאן.

נפתלי – לא הבנתי כיצד הרשימה עובדת.

גדי – צריך להירשם למחיר למשתכן וזה רק מי שזכאי לכך, ובנוסף צריך להירשם להגרלה הספציפית הזאת. כללי מחיר למשתכן מפורטים באתר המשרד והם הקובעים.

חיים – האם יש פיקוח על המחיר הסופי של מכירת הדירות בשוק החופשי.

גדי – על דירות השוק החופשי אין הגבלה.

עקרונית, דירות מחיר למשתכן הוא חלק מהבניין עצמו, כלומר בכל בניין של היזם יש דירות שמשווקות באופן של 'מחיר למשתכן'.

יאיר – ראיתי שיש התחייבויות של מג"ב ושל המכינה, אני מציע ומעוניין שבהסכם יהיה גם התחייבות של המועצה לפנות את המכינה.

גדי – זה אכן צורך ע"י ראש הרשות.

יאיר – עדיין חסר תאריך, ואין התחייבות על תאריך.

גדי - בהסכם מובא כי המועצה מתחייבת לפנות את המכינה עד לפני השיווק בפועל, המשמעות של שיווק בפועל הוא סגירת החוברת והצלחת שיווק-קרי, יש יזם. כלומר עוד שלושה חודשים יש סגירת חוברת והמועצה מצביעה על כך היום, שיש התחייבות לפינוי תוך 3 חודשים מהיום. כלומר תאריך השיווק אינו שיווק לדירים אלא השיווק ליזמים!

שי – נעשתה עבודה מאוד אינטנסיבית במשרד לפעול בזמנים קצרים ולהוציא את חוברת השיווק, התחייבו שעד סוף השבוע יוציאו את החוברת לכל המאוחר הדבר יקרה עד אחר החג. היה עוד עיכוב שקשור לפינוי החטמ"ר שכן המשרדים הממשלתיים לא רצו להוציא את הכסף הנצרך לכך.

יאיר – עלויות שונות שהיו לנו במהלך השנים נוכל להטיל על היזמים?

שי – אם הוא ישתמש בתכניות של הבניינים שעשינו נוכל לבקש על כך כסף.

חיים – אני גר בשכונה שלפני 25 שנה לא קבלה כספים לתשתיות והוצרכו התושבים להוציא מכספים הפרטי. אני מבין שבמקרה שלנו זה יותר מבוטח, אבל אני קצת חושש.

גדי – בשביל זה יש הסכם פיתוח מסודר ומעוגן.

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')

מועצה מקומית בית-אל

בשלב זה נציגי משהב"ש עזבו את הישיבה .

נפתלי – הוא תמחר ב75 מיליון והוא אמר שאפשר פלוס מינוס 5 מיליון.
רונן – משרד השיכון לא נותנים כסף אלא מאשרים עבודות, גם על הכסף של ההסכם חדש מול ישן, לא מקבלים צ'ק אלא הם מבקשים מאתנו תכניות עבודה, ואז מאשרים תקציב. **יאיר** – מי יקבע את השדרוגים בישן.

שירה – הבאנו להם רשימה ארוכה של דברים, שהיינו רוצים לשדרג בישוב, כל מיני תשתיות ישנות וכדומה.

יאיר – אני מבקש שלפני שהתב"רים יוגשו הם יעברו לשולחן הזה להחלטת סדר עדיפויות לתשתיות.

שי ושירה – בסדר גמור זה יעבור אצל חברי המליאה לאישור.

יאיר – אתם ערים לעובדה שלא יהיה לנו פיקוח על קוני הדירות. אני חושב שאנחנו צריכים לבוא בדברים עם היזמים ושניתן להם בונס כלשהו עבור פיקוח כלשהו על רוכשי הדירות.

חנוך – שאלה נוספת שצריכה להישאל היא האם אנו מעוניינים להוציא למכרז את כל הדירות בבת אחת?

החברים מתדיינים על פרטי דרך השיווק של הדירות והמתחמים, וכן של פינוי המכינה והחטיבה וכו' עבור הכשרת הקרקע.

מוסא – אני מעוניין להבין את הנספח המדבר על תאריך פינוי המכינה.

שי – זה ייקח לפחות שנה מהיום לכן אין מה לדאוג כרגע, ואנו מעוניינים לקדם את הבנייה כמה שיותר מהר.

הצבעה הסכם כוללני עם משרד השיכון – אושר פה אחד

תבר"ים חדשים

- תב"ר מהטוטו

- שיפוף מקווה

יאיר – אני רוצה שנהיה שותפים להחלטת השיפוצים במקווה.

רונן – מי שמחליט כרגע זה מחלקת הנדסה ודת.

חברי המועצה דנים בשיפוצים במעגלי הרא"יה

שירה – בטווח הרחוק לא אמורים לעבור שם משאיות והכביש בנוי לטווח הרחוק.

- שדרוג המוקד

- התאמות למוסדות חינוך

- מונים קר"ם – (קריאה מרחוק של מוני מים) שלחתי בקשה למשרד הפנים טרם אושר...

יאיר – האם אנו משלמים פחות למלגם כאשר יש קריאת מונה מרחוק?

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')



מועצה מקומית בית-אל

רונן – כרגע קבענו שהכל כלול וכשיגיע זמנו נעשה משא ומתן. החיסכון העיקרי יהיה מחסכון מפחת מים שיפחת משמעותית.
 - שביל אופניים קבלנו הרשאה מהטוטו – ההרשאה היא לפרויקט החשמל.
הצבעה לתבר"ים – אושר פה אחד

אישור פרוטוקול קודמים

נדחה לישיבה הבאה.

שי – אבי קהתי בקש להתפטר מהמליאה. רק היום בערב זה נכנס לתוקף, יעל בן ישר הגישה מכתב התפטרות מחברות במליאה ואסף ברוכי הוא הבא בתור.

החברים מבקשים להזמין את אבי לישיבה הבאה להיפרד ממנו כראוי כפי שנהגנו.

שאלות:

נפתלי – האם מתכננים שינוי על מעגלי הרא"יה או שפי שהוא קיים היום כך יהיה. אני מרגיש שהמראות של המכוניות שחונות ליד הצד של הרב סבתו, בולטות לכביש.

שירה – הכל חתום ומתוכנן על ידי מהנדס כבישים ואנו מגיבים לשטח.

נפתלי – אני אומר שאפשר עוד לתקן ויש צורך בגלל שהמראות מאוד צמודות.

שירה – מבטלים חניה אחת מתוך העשר כדי להקל על הסיבוב. המהנדס התעקש על המדרכה הגדולה.

נפתלי – היו פרויקטים בעבר שנעשו טעויות ואנשי המקצוע מתנערים מהאחריות. וחבל ששוב מקשיבים להם ולא מבררים את הדברים.

חנוך – אני חושב שכולם העירו מהרגע הראשון, ואם הבנתי את הדברים רוצים שייעשו שינויים ועוד יעשו.

שירה – אני מסכימה עם מהות הדברים שנאמרו, עשינו שינויים ונעשה עוד שינויים בהמשך.

שאלתה על תחנת הפלאפל

שירה – זהו העסק היחיד הקשרו באוכל בבית אל שיש לו אישור עסק. בפעם הראשונה שהוא הגיש בקשה הושב בשלילה, בפעם השנייה שהיא הרלוונטית התקיים דיון משמעותי והוא קיבל אישור ואני בעד לתת לו אפשרות.

יאיר – למה לשאר העסקים אין רישיון עסק?

נפתלי – בעיני תשובה מראש המועצה שאינו יודע ושולח אותי לשאול מישהו אחר למה לא היה אישור...

שי – לעניין הפיצוחים אמרנו לו לעשות לו מקום, כיון שהשטח לא בתבי"ע תעשה משהו ארעי, וכן לעניין פלאפל הישועות, אמרנו לו השטח לא בתחום השיפוט – מחוץ לתבי"ע, אם זה עגלה אתה

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')



מועצה מקומית בית-אל

יכול לשים. הגיע בחור שהחליף אותו הלך עם העגלה ובנה משהו למרות שהוא יודע שאנחנו לא מרוצים מזה. עכשיו הוא הסדיר את המים והחשמל.

יאיר – אם מישהו יאכל באחד המקומות הללו יתבעו אותנו. ולכן צריך פיקוח רציני על העסקים הללו. ואנחנו אחראיים על כך.

שי – אפשר לקבל החלטה שכל עסק של מזון צריך רישיון עסק.

החברים אומרים שהמועצה צריכה לאכוף את העניין של העסקים ללא רישיון ובמיוחד אלה שקשורים לאוכל.

נפתלי – החלטה כזו צריכה להתקבל בצורה מסודרת ולא באופן נמהר.

החברים מקבלים החלטה לדון בנושא בהרחבה בישיבה הבאה.

הצטרפות לאשכול יו"ש

שירה – ישנה יוזמה כבר כמה שנים להקים אשכולות של רשויות, משרד הפנים מעודד את נושא. משמעות האשכול יכולה לבוא לידי ביטוי בכל התחומים.

בחלק מהתחומים נדרשת קרבה פיזית, ובחלק לא.

למשל מכרז לסינג תפעולי, הסעות, ענייני מים. יהיה יותר קל וזול כאשר באים בחבורה.

לא מחויבים לדבר

לא עולה לנו. שכן משרד הפנים מתקצב והעובדים הם עובדי הרשויות.

התשלום היחיד הוא למנכ"ל אשכול.

שאר העניינים העובדים הם בעצם של הרשויות הכל על ערך התנדבותי – וולונטרי.

נפתלי – מה קורה בעניינים שמתנגשים. כגון כבישים וכדומה?

שירה – האשכול לא קשור להשגת תקציבים.

כרגע מדובר על שמונה מועצות שהצטרפו לאשכול בנימין. אפשר לעזוב בכל זמן שרוצים. להצטרף למה שרוצים.

את התקציב למנכ"ל אשכול צריך להשתתף לפי המועצות. כרגע מדובר שהעובדים יהיו עובדי הרשויות.

חתימה כעת אינה מחייבת כספים, אלא היא הצהרת כוונות לקראת העתיד.

יאיר – כשיתחיל לעלות כסף תעדכנו

מתוך ההכרה ביתרונות הכלכליים והחברתיים לשיתופי פעולה בין רשויות מקומיות, בין היתר, התייעלות כלכלית, איגום משאבים וקידום ראייה אזורית כוללת, מאשרת בזאת מועצת הרשות המקומית בית אל הקמת אשכול רשויות מקומיות בהתאם לחוק איגודי ערים, התשט"ו – 1955 (פרק א, 1, אשכול רשויות מקומיות), יחד עם הרשויות המקומיות השותפות לבקשה כמפורט להלן: קרני שומרון, קדומים, אלפי מנשה, בית אל, אורנית, אלקנה, מטה בנימין, עמנואל, מגילות ים המלח.

הצבעה - פה אחד בעד להצטרף לאשכול

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')

מועצה מקומית בית-אל

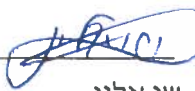
טבלת סיכום החלטות ישיבת מליאה - הסכם משרד השיכון

27.3.18 יא ניסן התשע"ח

נושא	בעד	נגד	נמנע	החלטה
1. הסכם כוללני עם משרד השיכון	8	-	-	אושר
2. אישור תבר"ים	8	-	-	אושר
3. הצטרפות לאשכול בנימין	8	-	-	אושר

רשם : ידידיה סולומון


שירה ליבמן
מנכליית המועצה


שי אלון
ראש המועצה

קום עלה בית אל ושב שם (בראשית ל"ה, א')