

פרוטוקול ישיבה מן המניין 09/17

פרוטוקול ישיבת מועצת בנימינה גבעת עדה מן המניין, שהתקיימה ביום שני, ב' בכסלו תשע"ח, 20 בנובמבר 2017, במועצה המקומית בבנימינה.

משתתפים: איתי ויסברג- ראש המועצה.

חברי המועצה: ניבה בגין בן-ארי, רותי לפידות, חנוך אילוז, סתוית הדר אבידר, אבירם שהרבני, שלומי סלמה.

נעדרו: זיו רכלבסקי, עופר צדקה, יוסי רן, רם פיין, אפרת מזרחי.

צוות מקצועי: צור אוריון- גזבר
דיויד ברייטבורד- מהנדס המועצה
מוניק וקנין- אגף חק"ר
אריאל פישר- יועץ משפטי
הילה אטיאס – דוברת המועצה
גלית פלג- מבקרת המועצה וממונה על תלונות הציבור
ניצן גרמן מחנאי- מנכ"לית המועצה

על סדר היום:

1. הצגת שכונת ההדרים
2. אישור הקמת החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה .
3. אישור פרוטוקול ועדת הקצאות מיום 12.11.2017.
4. אישור עבודה נוספת לעובדת א.ש.
5. עדכון תכונות ההתייעלות-מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה
6. אישור ראש המועצה איתי ויסברג מספר ת.ז 056416860 כבעל זכות חתימה על פיקדונות תשלום לפי סעיף 182 לצו המועצות המקומיות.
7. אישור ראש המועצה איתי ויסברג מספר ת.ז 056416860 לפי סעיף 193 לצו המועצות המקומיות.
8. אישור שכר בכירים – מנהל אגף שפ"מ, בן סביון 55% מיום 1.11.2017.
9. אישור שכר בכירים למנכ"לית המועצה ל 80% – בהתאם להסכם שנחתם מול מנכ"לי הרשויות המקומיות. מיום 20.11.2017

10. אישור ביצוע תשתיות פיתוח (סלילת כבישים, מדרכות, תיעול) ברחובות: השעורה, המגל והאסיף, בנימינה.

11. אישור ייזום תוכניות עיר והשבחת נכסים

בברכה,

איתי ויסברג
ראש המועצה



דברי פתיחה

איתי ויסברג : אני רוצה לפתוח את המליאה בשיר הבא :

”
משהו טוב חייב לקרות לפתע
משהו טוב שלא יחדל
אם נתעקש כולנו
על הסיכוי שלנו
אז הסיכוי הזה יגדל
”

(מתוך שירו של אהוד מנור "משהו טוב חייב לקרות")

אני רוצה להשתתף בצערה של חברת מליאת המועצה אפרת מזרחי שסבתה נפטרה, שלא תדע עוד צער, אני משתתף בצער המשפחה.

נעבור לאישור פרוטוקולים

סעיף מספר 1- הצגת שכונת ההדרים

סתות הדר אבידר יצאה משיבת מליאה

איתי ויסברג : לא סתם קראתי שיר של תקווה ושל עתיד. אני חושב שנפל בחלקי להיות בנקודת הזמן שבה מגיע למליאה, לשולחן הזה, פרויקט שהתגלגל במסלולי הזמן, שנים רבות. פרויקט שמקפל בתוכו תקוות של אנשים, חסכוניות והתפתחות של הישוב עצמו. הישוב צריך את הפרויקט הזה, את השכונה הזאת. במשך שנים הייתה הרגשה שמתקשים להקים אותה כלכלית. כפי שהבטחתי לבעלי הקרקע לקחתי על עצמי חובה לבדוק ולהבין איפה נמצא הפרויקט הזה וקבעתי שני מדדים שהיינו צריכים לעבור לפני שאני מבצע את הפרויקט בלב שלם. האחד שהוא יכול לקום ולצאת מהקרקע בצורה כזאת שהמועצה לא מפסידה, זאת אומרת שהציבור לא מממן אותו מכספו ומכספים שאין לו. אני חייב להודות שהבדיקה הזאת שנעשתה הראתה שהפרויקט הזה מאוזן זאת אומרת לא מרוויח ולא מפסיד. הוא מאוזן גם בזכות התב"ע שלו וגם בזכות היטלי ההשבחה. המבחן השני הינו שהישוב שלנו יכול לשאת עליו כזאת שכונה. אין ויכוח ששום שכונת מגורים רווחית, כל תושב וכל מ"ר מוסיף לתקציב המועצה גרעון נוסף. מהם מקורות הכנסה כדי לאזן את המגורים- ישוב כמו שלנו צריך ארנונה עסקית סביב ה 40 אחוז – אנחנו סביב 18 אחוז ומשתפרים בשנה האחרונה ונהיה סביב ה 20 אחוז וזה עדיין לא מספיק. את המבחן הזה הפרויקט עבר. אמנם הוא לא מרוויח ואפילו מפסיד אבל הוא מפסיד בצורה כזאת שהיא ריאלית לישוב וכבר היום יש לנו את המשאבים לקיים אותו כפי שתראו בהמשך. אין עוד סיבה אמיתית להמשיך לעכב תקוות של אנשים והאמת גם הצורך של הישוב לגידול טבעי שלו, ולכן הוחלט לצאת לדרך. מולכם מופיע פרויקט שנפרס מדרום לצפון. תוכנית שאושרה על רקע של רחוב הברוש מצפון ורחוב הקציר ממזרח. יש פה שטחים חומים שהם מיועדים למבנה ציבור של 11 דונם ו 4 דונם בקצה הדרום מערבי. כבישים ע"פ תוכנית המתאר שמתגבשת, שטחי ציבור פתוחים, שטחי מגורים שהצפיפות הינה 4 יחידות לדונם סה"כ 255 יחידות דיור. יש פה מגוון של מקבצים של דירות של דו, רביעיות ושמיניות.

- שלומי סלמה : המגורים עד איפה מגיעים?
דיויד בריטבורד : 500 מטר מדרום לברוש, יש פה אחדות בצפיפות 4 יחידות לדונם.
אבירה שהרבני : יש כאן בנייה רוויה?
דיויד בריטבורד : לא, אין בנייה רוויה הכל צמודי קרקע.
שלמי סלמה : לקח הרבה שנים, היה בהארכות משפטיות בשנות ה 90, בתחילת שנות 96-97 הופקד בוועדה המחוזית.
דיויד בריטבורד : האם יש פה בתי ספר, גנים?
דיויד בריטבורד : יש שטח של דונם אחד שיכול להכיל 4 כיתות גן ובית ספר של 18 כיתות, השימושים בפועל של השטחים יגזרו מתוכנית אב לחינוך שמחלקת חק"ר מקדמת.
צור אוריון : הוכנה תוכנית בינוי – שתוצג בקרוב, צורת הבינוי תהיה רבגונית בתוך התכנון. התנאי להיתר בנייה הינה תשתיות מינימליות.
צור אוריון : שכונת ההדרים מהווה פרויקט פיתוח תשתיות של שכונה חדשה הכוללת את כל סוגי עבודות הפיתוח לרבות סלילת כבישים, סלילת מדרכות, ביצוע עבודות ניקוז וביצוע תשתיות ביוב, מים וחשמל. אומדן העלויות הצפויות היום במתחם ללא בניית מבני ציבור הינו 21.3 מיליון ₪ לא כולל פיתוח שצפ"ס. פיתוח השצפ"ס (שטחים ציבורים פתוחים) נאמד בכמה מיליוני ₪ וימומן מהיטלי השצפ"ס כפי שיגבו בהמשך. משק זה הוחרג מהבדיקה הכלכלית והוא יטופל בכפוף ובהתאם לקצב הגבייה בפועל. סך ההכנסות הצפויות בפרויקט זה נבדק לאור שני נתונים או יותר נכון מצבים
1. מצב של סיום התכנית באופן מלא, המצב הסופי שלא קיים במציאות ומהווה מצוי 100% מזכויות הבניה בתב"ע הקיימת ונאמד בסך של 21,754 אש"ח כלומר 21.7 מיליון ₪.
 2. מצב שני שהוא התחזית הסבירה נכון להיום של מיצוי זכויות הבניה לאור הזכויות הנתונות בתב"ע בשיעור 80% והינו 19,662 אש"ח.
- מצב מס' 2 מודגם בטור א בשקף מולכם. ההפרש שנוצר מתאזן באמצעות היטלי ההשבחה אשר יתקבלו בתכנית זו ויתכן שאף תוספת מתחמים עסקיים שיתבצע בעתיד.
- התב"ר שמאושר היום עבור הפרויקט האמור מכיל את ההוצאות הנדרשות לפיתוח עד שלב היתרי הבניה ולא מהווה את סיום הפיתוח. מדובר על הוצאות בסך 14,750 אש"ח. הוצאות אלו ימומנו באמצעות היטלי הפיתוח שיתקבלו לאחר חתימת הסכם עם בעלי הקרקעות. סך ההכנסה הצפויה מהכנסות בהסכם הינה יותר מ-15 מיליון ₪ ואמורה לממן באופן מספק את בניית השלב הראשון.
- חשוב לציין שההוצאות המוצגות בטבלה בטור ג' כוללות שלב א' בסך 10.5 מיליון ₪, שלב ב' בסך 2.3 מיליון ₪ ותוספת של הוצאות תקורה ובצ"מ בסך של 1.9 מיליון ₪. טור זה מהווה את הבסיס לאישור התב"ר בנספח התב"רים במליאה שלא מן המניין. חשוב גם לציין שהחישוב שמרני לאור הזכויות הלא גדולות נכון להיום בתב"ע.
- הסכומים מהווים אומדן בלבד, יתכנו שינויים בעלויות הביצוע ובסך ההכנסות שיגבו. ההכנסות בטור ג' חושבו על בסיס גביית 80 אחוזים מההיטלים מ-80 אחוז מהשטח לצורך שמרנות. הוצאות הפיתוח בטור ג' כוללת חישוב של עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך מתן היתר בנייה.
- התב"ר יוגדל בסכום בכתב הכמויות (12,830 אש"ח) בתוספת בצ"מ בשיעור 15 אחוז (14,750 אש"ח). טור ג' מהווה בסיס להגדלת התב"ר.
- איתי ויסברג : הערכה שלנו אומרת שכ 80 אחוז מהדיירים יממשו לא יותר מ 80 אחוז מהזכויות שנמצאות בתב"ע היום.
צור אוריון : להלן הטבלה :

דוח הכנסות והוצאות צפויות לפיתוח שכונת ההדרים			
אמדת תב"ע קיימת עם גבייה של 80% מהיטלי הפיתוח + היטלי השבחה + פתוח מלא	אמדת תב"ע קיימת עם גבייה של 80% מהיטלי הפיתוח + פתוח מלא	אמדת תב"ע קיימת עם גבייה של 80% מהיטלי הפיתוח + פתוח מלא	אמדת תב"ע קיימת עם גבייה של 80% מהיטלי הפיתוח + פתוח מלא
א	ב	ג	
אמדת הוצאות הפיתוח			
סה"כ עלויות שלב א	9,011	10,536	
סה"כ עלויות שלב ב	5,149	2,294	
סה"כ עלויות שלב ג	7,140		
הוצאות תקורה + בצ"מ		1,920	
אמדת הוצאות הפיתוח	21,300	14,750	
הכנסות מהיטלים לפי תב"ע קיימת ללא שצפי"ם	19662	15172	
תוספת הכנסות (השבחה/מיצוי זכויות)	1638		
סה"כ הכנסות מהיטלי פיתוח בתחום התכנית	19,662	15,172	
עודף (גרעון) בהוצאות הפתוח	-1,638	422	

ההשפעה על התקציב השוטף

סך ההפסד המוערך על תקציב המועצה הינו כ- 350 אש"ח לשכונה וכ- 400 ₪ לתושב ברשויות בגודל של עד 20,000 נפש ההוצאה הממוצעת לתושב יורדת ככל שכמות התושבים עולה.

תחשיב ההוצאה לתושב נטו מתבסס על תקציב 2017 כפי שעודכן ע"י המליאה באוקטובר 2017 ומהווה אמדת. התחשיב חושב בהנחה שמשק המים והביוב מאוזנים ברמת התושב.

שיעור ההשפעה של השכונה ביו 4-7 אחוז ותואם את גידול בפרמטרים כגון – תשתיות, תושבים, יח"ד ועוד.

מימון הגרעון שיוצר כתוצאה מהוספת השכונה מוצג על המסך וחושב לפי תוספת של מטר' עסקי לחיוב הארנונה ומפורט בטבלה שמולכם

מימון הגרעון באמצעות הגדלת ההכנסות מארנונה לא למגורים.	תעריף	מ"ר
חישוב המטראז' הנדרש לפי תעריף עסקים ושירותים	160.40	2,150
חישוב המטראז' הנדרש לפי תעריף משוקלל, לבינוי לא למגורים, בנימינה	106.15	3,250

לצורך השוואה (לפרויקט אחר) כדי לסבר את האוזן על פי המתודה שאני מנסה להפעיל מול היזמים של גבעת חן, 550 יחידות דיור שמייצרים גרעון (בתכנית) אנחנו נדרשים לשטח של 30 אלף מטר כדי לאזן אותו. שטחים שאנחנו מתכוונים לכוון אליהם באזור תעסוקה כרמל של רמי יאפשרו לנו שני דברים ביחד בהנחה שזה מצליח, גם קידום הפרויקט וגם בינוי עסקי למועצה (נעדיך בעוד כחודש בנושא).

כל החוסר רווחיות לעומת שטחים של רמי שנתנו באזור כרמל יאזנו את הפרויקט עבור היזם למעשה למועצה מייצר מנוע צמיחה - כלכליות של הפרויקט. ותוספת ארנונה

אייתי ויסברג :

עסקית למועצה, ההקמה היא ראלית, היא לא הרפתקנית כזאת שלא מהמרת על קופת המועצה או על קרנות הפיתוח שלה. הפרויקט מקיים את עצמו מתוקף ההיטלים וגם ההתנהלות הכלכלית אחר כך. שירותים שהוא צורך לעומת תמורת הארנונה שהוא מפיך מביאה גרעון סביר ויש לנו את הדרך לכסות אותו.

רותי לפידות :

צור אוריון :

שלומי סלמה :

ע"פ 160 ש' זה לא ראלית בעליל, זה הרבה יותר גבוהה, אנחנו עדיין רחוקים מזה ועוד הרבה דברים ישתנו עד אז. מה הלוח זמנים?

איתי ויסברג :

אחרי שהמליאה תאשר את הפרויקט אנחנו חייבים את המשך הבדיקה של התב"ע, לא רוצים לעשות שינויים גבוהים מידי ואם אפשר רק בשטחים הציבוריים והעסקיים שלנו. תוכנית לצורך רישום בוצעה ותחת כל אחד רשום מה הנכס שלו.

דיויד בריטבורד :

תכנון מפורט על תשתיות, תוכנית בינוי צריכה לעבור עכשיו לוועדה המקומית, לאחר מיכן צריך להודיע על סיום תכנון ולשלוח חיובים ובמקביל לעשות הסכמים במימון של הפרויקט ולאחר מיכן נקבל החלטה לביצוע.

צור אוריון :

אין הסדר תשלומים, התוכנית היא תוכנית יזמית באופי שלה, המודל הוא שכונת הפרחים, אין מה לשנות בהסכם. רק לאחר תום חיוב 15 מיליון השקלים, נצא לדרך. יש אינטרס כולל להתחיל את הפרויקט.

אריאל פישר :

מליאת המועצה מאשרת פיתוח תשתיות במסגרת תב"ע ש643 וכן גביית היטלי פיתוח מכוח חוקי העזר של המועצה ותיעול סלילת שצ"פים מים וביוב עם בעלי הנכסים ברחובות הנכללים בתב"ע

הצבעה-

בעד : 7

נגד : 0

נמנעים : 0

החלטה מס' 23 -

מליאת המועצה מאשרת פיתוח תשתיות במסגרת ש643 וכן גביית היטלי פיתוח מכוח חוקי העזר של המועצה ותיעול סלילת שצ"פים מים וביוב עם בעלי הנכסים ברחובות הכללים בתב"ע.

סתיו הדר אבידר חזרה לישיבת מליאה

סעיף מספר 2 - אישור הקמת החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה

איתי ויסברג :

הרעיון והמחשבה על חברה כלכלית מהווה זרוע ליזמות של כלכלית המועצה. תפקיד המועצה לתת שירות לתושבים ולדאוג לרווחתם, לגבות מהם כסף על בסיס שוטף, לחנך, לדאוג לשטחים ציבוריים - כל המשימות האלה מתנגשות עם משימה שנקראת יזמות. זה המצב שלנו ושל האזור שלנו כאשר בכל הארץ נהוג בדרך כלל במועצות מצליחות להפריד את הזרוע היזמית מתוך המועצה עצמה כדי לייצר מנוע צמחיה שיביא ארנונה עסקית ולפעמים אחוזים בתב"עות, שיתופי פעולה עם מועצות וחברות כלכליות בסביבה וכו'. המסמך מפרט את רוב הגישה הזאת, הוא פרי של עבודה של חברת טלדר ע"פ בקשת פינקי, אשר לא זכה לראות את התוכנית מבשילה, אני נהנה הרבה בזכות המאמץ שלו.

בזמן ההקמה החברה הינה חברה במבנה שלדי. הכוונה שהיא לא ממלאת את

כל המבנה האירגוני שלה ומאכלסת אותו בבעלי תפקידים מהמועצה ויוצאת לדרך אין לנו את הפריבילגיה הזאת. אנחנו צריכים להיבנות מפונקציות שקיימות היום במבנה האירגוני של המועצה ממודל הכנסות שהוא ריאלי ולא חי מתקציב המועצה.

המבנה השלדי הוא מבנה שהחברה תקום עם רק תפקיד אחד בשלב הראשון. את רוב השירותים היא תקבל מתוך המועצה אותם שירותים שניתנים ע"י אגף הנדסה שלנו של פיתוח ליצור תב"עות, משאיים ומתנים, לרוץ לדחוף פרויקטים בוועדות כאשר הסטטוטוריקה נשארת במועצה. כמובן שהם זקוקים לידע וההכוונה אבל את זמן הריצה הם מבצעים יותר יעיל. היא תיבנה כזרוע ביצועית דרכה נבצע את הפרויקטים הלא מעטים שיהיו בדרך. נהוג היום אצלנו : או לצאת למכרז על פרויקט פיתוח כלשהו או ללכת לחברת משכ"ל שהיא בעצמה מבצעת מכרז וברגע שהיא עושה מכרז אנחנו פטורים לעשות מכרז ע"פ חוק. אנחנו בוחרים מהזוכים אולם העלות הזו הינה 7-9 אחוז מהפרויקט. המטרה שלנו שהפרויקטים כאלה לא יצאו בצורה עיוורת, אלא יבוצעו בבית כאשר אחוזים נכבדים מהפרויקט יישארו לממן את הפעילות של החברה הכלכלית.

ניבה בגין בן ארי :
צור אוריון :

זה גיוס חיצוני או אנשי מועצה?
לתשומת ליבכם תוכנית ההתייעלות עם אבני דרך שנמצאות בתוכה כוללות ביצוע של אבני דרך במובן הוצאות הנהלה, הוצאות שפ"מ. יש היום הבנה שכדי להביא את העושר לרשות, לתושבים צריך לפתוח, להגדיל פעילות ושנחנו מדברים על חברה כלכלית בעצם אני מוסיף עלויות מטה, אני מוסיף מסגרת חדשה אבל אני מרוויח פה הרבה מאוד פעילות, ברמה הכלכלית זה מה שקורה.

לדעתנו הערך המוסף הינו בלהביא עסקים, פעילויות, מרכזי רווח ותמיכה. מוצגת לפניכם טבלה שמשקפת איך אנחנו מייצרים ערך למועצה. למעשה היום בעסקאות של משכ"ל בעמלה יש גם ניהול וגם פיקוח ובעצם חישבנו בהינתן עלות זהה איך אנחנו יכולים להביא את הערך המוסף למועצה ע"י גוף שלנו שיעשה את זה.

יש 3 אופציות – חברה פרטית, מועצה, חברה כלכלית.

חברה פרטית מן הסתם זה לא בא בחשבון כי אתה לא ממחה ומרחיב את הפעילות שלך דרך חברה פרטית.

מועצה- היא לא מצליחה להתקיים כי בסופו של דבר המועצה בגלל שמאוד מצומצמת בכוח אדם נאלצת המון פעמים להיעזר במשכ"ל ולכן היא משלמת את העמלה הזאת לחברה של הרשויות.

חברה כלכלית – הרווח ממטה או גוף שיוכל לנהל לא רק פרויקט ספציפי אלא להתפרס על עוד פרויקטים ולהביא פרויקטים עתידיים.

להלן ההשוואה			
חברה כלכלית	ביצוע משכ"ל	כולל עמלה 9% מלמעלה	עלות הפרוייקט הכוללת
6,670,947	6,670,947		
300,000	433,612	6.50%	עמלת ניהול פרוייקט
20,000			ליווי משפטי
20,000			הוצאות אחרות
166,774	166,774	2.50%	עמלת פיקוח צמוד
6,070,562	6,070,562		עלויות ביצוע
6,577,335	6,670,947		סה"כ עלויות בתב"ר
93,612			החסכון הכולל שיושג למועצה לא כולל השימוש בניהול
25,000			הוצאות ניהול הפרוייקט חושבו לפי תשלום חודשי כולל מע"מ בסך
			אופן ההתקשרות האפשרי עם החברה הכלכלית הינו:
6,277,335			חישוב מרכיב ה-COST בעסקה שעליו ינתנו דמי נהול
4.78%			חישוב שיעור דמי הנהול עלות הביצוע הכוללת
ספרי החברה	ספרי המועצה		
דוח רווח והפסד	בתב"ר		
6,577,335	6,670,947		הכנסות
6,277,335	6,670,947		עלויות הביצוע
300,000			הוצאות ניהול וליווי פרוייקטים
45,000			הוצאות תקורה נוספות
6,622,335	6,670,947		
5.50%			חישוב מוצע להסכם COST + שמכסה עלויות נוספות
48,612			רווח למועצה לאחר כל המהלך
0.77%			חישוב שיעור הרווח

באופציה של חברה כלכלית המוצגת בצד שמאל ניתן לראות כיצד נוצר רווח לחברה, ברור שקשה לנהל חברה בצורה כה הדוקה אבל אם נצליח לעבוד בצורה זו ניתן יהיה ליצר רווח

- האם יש דוגמא שקרובה אלינו מבחינת מועצות?
אנחנו עושים את זה כמו אצל הגדולים. תחקרנו אנשים מתל אביב. בתל אביב יש משהו כמו 20 חברות כלכליות שכל אחת עם הנישה שלה.
בחדרה יש חברה כלכלית
לפי בג"צ יש אפילו אישור לחברה כלכלית של מוסד מוניציפלי אחד לספק שירותים למוסד מוניציפלי אחר במקום אחר.
המטרה של חברה כלכלית להכניס כסף למועצה. היא מסוגלת לגייס כסף מגורמים שהמועצה לא יכולה לחייב אותם.
זה מרגיש לי משהו לא טוב, קודם כל אני התחלתי להיכנס לדברים קצת יותר, התחלתי ללמוד את מנושא. ממה שאני יודע ובדקתי, אתם מדברים כאן מאוד גבוהה וברמה עירונית, אנחנו לא במקום הזה.
אנחנו מדברים על עלויות מטה- בועה שתתפוצץ לנו בפרצוף, אנחנו לא עיר אנחנו בסך הכל כ-15 אלף תושבים.
זה בדיוק המקום שאנחנו בורחים לעיר הרי חברה כלכלית שכל הנגזרת של השלד שמדובר בבנאדם אחד שינהל הרי ברור לנו שזה לא אפשרי- אנחנו נבין שהשלד הזה הלך וגדל.
אם החברה בעוד שנתיים שלוש עדיין תישאר כשלד, היא יכולה להסגר.
המטרה שלה בשנתיים שלוש הקרובות זה להגיע למצב שהיא מקיימת את עצמה. כלומר היא אמורה לא להיות שילדית ולהחזיק את עצמה
יהיו שנים רבות שאנחנו נכלכל אותה, קחו את זה בחשבון.
התבי"ע של אזור כרמל שהוא עוגן כלכלי, דורשת שהשירותים בפארק הזה יינתנו ע"י חברה עסקית – חברת שירותים. הנה דוגמא של למה צריך לעשות את הצעד הזה של הקמת חברה כלכלית.
קחו את שכונת הדרים ופרויקט פינוי בינוי – בפרויקט הדרים היקף הבנייה מגיע ל-21 מיליון שקל, תחתוך מתוך זה 3-4 אחוז ותראה מה זה משאיר
- חנוך אילוז :
איתי ויסברג :
ניצן גרמן מחנאי :
איתי ויסברג :
שלומי סלמה :
איתי ויסברג :
שלומי סלמה :
איתי ויסברג :

במועצה כאשר למעשה זה דורש ממך מנהל פרויקט אחד.
תמשיך הלאה ב 30 אלף מטר שאתה חייב כדי לקיים פינוי בינוי, תעשה חישוב של עלויות, זה מאוד פשוט. אם לא הצלחת בהחלטה של רגע אתה יכול לסגור את החברה. אם ב – 3-4 שנים לא פיתחת צמיחה אין זכות קיום לחברה.
מה מערכת הבקרה והאיזונים שיש למועצה בחברה? מה מערכת היחסים – עד כמה חופש פעולה יש לחברה הכלכלית?
בגדול החברה הכלכלית היא מאה אחוז של המועצה. יתרה מכך הדירקטוריון שלה נבחר על ידי המועצה, וזה כבר מעיד על טיב היחסים בין המועצה לזרוע הביצוע הזו.
חופש הפעולה שלה הוא רק ע"פ מנדט המועצה ובהנחיית המועצה. יו"ר הדירקטוריון הוא יו"ר המועצה.
מה ייפול על המועצה ומה ייפול על החברה הכלכלית?
המצב בפארקים הוא שישלמו דמי ניהול וגם ארנונה עסקית, כפי שנעשה כיום אלא שבמקום שדמי הניהול יעברו לגורם חיצוני הם ישולמו לחברה הכלכלית. הרעיון הינו מבנה שילדי. אם יש לו הצדקה הוא ימשיך הלאה ויתפתח (חברה כזאת תתנהל ע"י 3-4 איש). יש לה יכולת בקרה.
מה לוחות הזמנים?
ההנחה שאנו מאשרים את החברה הכלכלית היום היא ללכת למשרד הפנים לאישור, לאחר אישור נמשיך הלאה (להערכתי לוקח 4-5 חודשים עד שמשרד הפנים מאשר/פוסל).
יש לכם מועצה עם המודל הני"ל בסדר גודל שלנו?
מועצת מנשה, הם לא רחוקים מאתנו והם משגשים בעקבות הקמת חברה כלכלית.
המבחן של החברה הכלכלית היא כמה הצלחת לייצר הכנסות בשנה האחרונה, תפקידה לייצר ארנונה עסקית כל הזמן.
הוועדה מחייבת את הוועדה בהיטלי השבחה?
החברה לא יוזמת את התבי"ע, המועצה יכולה ליזום. החברה הכלכלית היא זו שעושה את הפרויקטים. היא תיקח 3-4 אחוז ומזה היא מתקיימת.
מבקש לא להצביע על זה עכשיו, אני מרגיש שאני רוצה לצלול לנושא יותר לעומק.
אני מרגיש שעצם העובדה שלא קמה עד היום חברה כלכלית גרמה לנו הפסד כספי. החלטה כזאת לא תוכל להיות מועברת מינואר 2018 כי זו שנה שיש בה הרבה מגבלות. אני חושב שזאת חובה שלי לא להפסיד עוד הרבה כסף ולהקים את החברה הכלכלית על פי המודל שהצגנו כאן.

הצבעה –

בעד - 6

נגד - 0

נמנעים - 1 (שלומי סלמה)

החלטה מס' 24-

מליאת המועצה מאשרת הקמת החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה

סעיף מספר 3- אישור פרוטוקול ועדת הקצאות מיום 12.11.2017

איתי ויסברג : בהתאם לאישור שנתתם במליאה הקודמת, התקיים דיון בוועדת הקצאות בנושא של מתחם הכולל כנגד גיוס כספי של משרד הדתות ושל המתפללים. כרגע מתבקש לאשר את הפרוטוקול.
שלומי סלמה : שימוש של מי הכולל?
איתי ויסברג : הכולל כרגע משמש בחלק מן הזמן לתנועת נוער. הוא במצב רעוע, משמש כמקום תפילה, הקהל שמתפלל שם החליט שהוא רוצה לעשות מעשה.

הצבעה-

בעד – 7

נגד – 0

נמנעים – 0

החלטה מס' 25 -

מליאת המועצה מאשרת פרוטוקול ועדת הקצאות מיום 12.11.2017

סעיף מספר 4- אישור עבודה נוספת לעובדת א.ש.

איתי ויסברג : יש לנו עובדת א.ש אשר ביקשה אישור לעבודה נוספת, נקבעו 3 קריטריונים בנושא שצריכים להתקיים, היא עומדת ב – 3 הקריטריונים הללו.
החלטה כזאת חייבת אישור מליאה (מי שרוצה לדעת פרטים מוזמן לבוא ולעיים בבקשה).
ניצן גרמן מחנאי : בלי השם של העובדת, מצבה הכלכלי מאוד קשה ולכן מבקשת אישור לעבודה נוספת. 3 התנאים שהגדרנו :
1. לא בשעות העבודה
2. לא פוגע בעבודה
3. אין ניגוד עניינים.
אחרי אישור מנהל ישיר והמצב הינו מצב חריג.
שלומי סלמה : האם העובדת עובדת שנים במועצה?
ניצן גרמן מחנאי : כן.

הצבעה-

בעד : 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 26 -

מליאת המועצה מאשרת אישור עבודה נוספת לעובדת א.ש.

פרוטוקול חתום מקורי נמצא במשרדי המועצה המקומית .
פרוטוקול זה טרם אושר סופית והוא כפוף לאישור מליאת המועצה בישיבתה הבאה : יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי המועצה הוא הנוסח הקבוע.
הפרוטוקול מציג את עיקרי הדברים ויכול שיהיה באופן של סיכום

סעיף מספר 5- עדכון תכנית ההתייעלות-מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה

- איתי ויסברג : להלן הצגת עדכון תוכנית ההתייעלות. אנחנו עוקבים אחריה והיא מאפשרת הקלה משמעותית של תזרים מזומנים ולאורך זמן ולאורך שנים החזר חובות והפחתתם.
- צור אוריון : מוגש לאישורכם הסכם לשדרוג הסדר ההתייעלות למועצה מקומית בנימינה גבעת עדה לשנים 2017-2018. ההסכם והנספחים הוכנו בשיתוף אתנו לאור שינויים רבים שארעו מאז החתימה על ההסכם הראשוני בסוף 2015. כמו שכולנו זוכרים ההסכם הראשון נחתם כשפינקי היה ראש המועצה ואבני הדרך שהוחלט עליהם אז השתנו כולל מועד הסיום של חלק מהותי שכבר חלף מזמן. ההסכם המשודרג כולל את שנים 2017 ואת השנה הבאה, שנת 2018. ההסכם שמונח לפניכם כולל את המסמכים הבאים :
1. גוף ההסכם שהינו אחד לרשויות ומוכתב ע"י משרד הפנים שכולל את הסעיפים שכבר נכללו בהסכם הבסיס ושהמועצה עמדה בדרישות שלו.
 2. נספח 1, נספח אבני דרך שכולל רק את אבני הדרך שעדיין לא בוצעו במלואן (כלומר לא תראו בו. אבני הדרך שמסתכמות לסך של 11.28 מיליון ₪ כוללות סכום בסך 2.93 מיליון ₪ שכבר אושר במליאה השנה אך עדיין לא בוצע ברמת ההלוואות והסכום הנותר שמהווה סך הכל של כל אבני הדרך שעדיין לא הושלמו ע"י המועצה. סך כל ההלוואות בתכנית הינו 20.9 מיליון ₪. כלומר תוספת בסך 850 אש"ח על התכנית הראשונית. לעניין פירעון המלוות הנובע מתכנית זו אדבר אח"כ.
 3. אבני הדרך שנוספו לתכנית או התעדכנו כוללות בעיקר התייחסות לסקר ארנונה כלומר חלוקה לעוד אבן דרך, הוספת שלב ביניים, התייחסות לאבני הדרך בארנונה שהיו בתכנית הראשונה וחלוקה של אבן הדרך לעוד שתי אבני דרך שמכילות שלב ביניים לשנת 2018 ושלב נוסף לשנת 2019 וכוללות את איחוד הצווים. בנוסף עודכנו אבני דרך שקשורות לתכנית המתאר, לסקר פחת המים, נוספו יעדי איזון לשנת 2017, מהווה עדכון מ-0% שנדרש בעבר לכחצי אחוז, סך של 498 אש"ח ואיזון מלא ב-18 במקום ב-2017 כמו שהיה קודם.
 4. אבן דרך נוספת הינה הקמת חברה כלכלית במבנה שלדי שנמצאת היום על סדר היום.
 5. נספח 2 – מטפל בגירעונות ובסך ההלוואות, למעשה מראה את אופן החישוב, המידע החשוב כאן הינו הגרעון השוטף החזוי שהינו 498 אש"ח לשנת 2017, גרעון זה מוצג בנספח 3.
 6. נספח 3 מראה את כל ארבעת השנים של תכנית ההתייעלות הכוללת, 2015 שהסתיימה בגרעון 1.5% מוכר, 2016 גרעון 1 אחוז מוכר, 2017 0.5% חזוי ונמצא בתכנית ושנת 2018 באיזון.
 7. נספח 4 מהווה נספח לבקשה בארנונה וכולל רק אלמנטים של העלאה חריגה בסיווגים השונים. השינויים כוללים דרך אגב גם הפחתות וגם העלאות
 8. נספח 5 כולל דוח ביקורת תכנית ההתייעלות וניתן לראות בו את כל אבני הדרך ואת סטטוס היישום והביצוע של כל אחת.

שימו לב, הממונה החליט שזו אבן דרך לתוכנית התייעלות. עצם זה שאישרנו חברה כלכלית מאפשרת לנו למעשה לממש את תוכנית ההתייעלות.

איתי ויסברג :

הצבעה-

בעד- 7

נגד- 0

נמנעים – 0

החלטה מס' 27 -

מליאת המועצה מאשרת עדכון תוכנית ההתייעלות-מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה

סעיף מספר 6- אישור ראש המועצה איתי ויסברג מספר ת.ז 056416860 כבעל זכות חתימה על פיקדונות תשלום לפי סעיף 182 לצו המועצות המקומיות.

צור אוריון :

אישור ראש המועצה איתי ויסברג מס. ת.ז 0546416860,

כבעל זכות חתימה בחשבונות הבנק של המועצה בכל

הבנקים לרבות חשבונות אלה :

ב. פועלים סניף 621 חשבון 8761

ב. פועלים סניף 621 חשבון 621005

ב. פועלים סניף 621 חשבון 650155

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 28-

מליאת המועצה מאשרת את ראש המועצה איתי ויסברג כמורשה חתימה של המועצה

סעיף מספר 7- אישור ראש המועצה איתי ויסברג מספר ת.ז 056416860 לפי סעיף 193 לצו המועצות המקומיות.

צור אוריון :

אישור ראש המועצה איתי ויסברג מס. ת.ז 0546416860,

כבעל זכות חתימה בחשבונות הבנק של המועצה בכל

הבנקים לרבות חשבונות אלה :

ב. פועלים סניף 621 חשבון 8761

ב. פועלים סניף 621 חשבון 621005

ב. פועלים סניף 621 חשבון 650155

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 29 -

מליאת המועצה מאשרת את ראש המועצה איתי ויסברג כמורשה חתימה של המועצה

סעיף מספר 8- אישור שכר בכירים – מנהל אגף שפ"מ, בן סביון 55% מיום 1.11.2017

איתי ויסברג: יצאנו למכרז לאייש התפקיד של מנהל אגף שפ"מ. זכה במכרז בן סביון שגם שימש בחודשים האחרונים כממלא מקום. צריך לקבוע את שכרו על פי חוק. אנחנו רוצים לאשר לבן סביון את השכר מינימום המקובל לשפ"מ 55 אחוז משכר מנכ"ל (שכר בכירים מוצמד לשכר של מנכ"ל).

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 30 -

מליאת המועצה מאשרת שכר בכירים – מנהל אגף שפ"מ, בן סביון 55% מיום 1.11.2017

סעיף מספר 9- אישור שכר בכירים למנכ"לית המועצה ל 80% – בהתאם להסכם שנחתם מול מנכ"ל הרשויות המקומיות. מיום 20.11.2017.

ניצן גרמן מחנאי יצאת משיבת מליאה

איתי ויסברג: אני מחזיק בידי הסכם שנחתם בין איגוד המנכ"לים לבין האוצר בנושא שכר מנכ"לים במועצות מקומיות. אנחנו אישרנו למנכ"לית המועצה 70 אחוז שכר בכירים. הסכם זה מחייב אותנו להעמיד את שכר המנכ"ל על 80 אחוז.

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 31 -

מליאת המועצה מאשרת שכר בכירים למנכ"לית המועצה ל 80% – בהתאם להסכם שנחתם מול מנכ"לי הרשויות המקומיות. מיום 20.11.2017.

ניצן גרמן מחנאי חזרה לישיבת מליאה

סעיף מספר 10- אישור ביצוע תשתיות פיתוח (סלילת כבישים, מדרכות, תיעול) ברחובות: השעורה, המגל והאסיף, בנימינה.

איתי ויסברג:

בסעיף 10 מדבר על סלילת רחובות המליאה הזאת אישרה בישיבה בסוף ינואר 2017 והתחילה עבודת הכנה אך אף אחד לא יצא לדרך למעט היקניטון.

בחומר שנשלח אליכם קיימת בקשה לאשר את הרחובות השעורה, המגל והאסיף אנחנו רוצים לשנות את ההחלטה ואנחנו ניתן את הטעמים.

לגבי השעורה – אנחנו עדיין רוצים לסלול את הרחוב הנ"ל אבל עדכונים שהגיעו למנכ"לית עם נציגי וועד הרחוב מעלים חשש שיתכן ויש פה הבטחות שניתנו לתושבים שלא ע"י המועצה. על פי בקשתם הוחלט לדחות את הבקשה למליאה הקרובה ולבדוק את הנושא. לפיכך, אני מבקש להוציא את החלטת השעורה ולהכניס את רחוב הכרם, ניצב לרחוב המגל.

הגישה שלנו אומרת ללכת עם התושבים, לראות אם יש נכונות ורוב ברחוב לסלילה מאחר והמימון של הסלילה נופל על תושבים.

מרגע החיוב הראשון יש התחייבות שבתוך שנה אתה עולה על הקרקע לביצוע העבודות. אם בתום השנה אנחנו מתרשמים שאין גבייה מספקת אנחנו מתכוונים לבטל את הפרויקט ולהחזיר כסף לתושבים, שכן למועצה אין עתודות כספיות לביצוע הסלילה שלא דרך גביה מתושבים על פי חוק הסלילה.

שלומי סלמה:

במקרה של רחוב השעורה שאני יותר בקיא בדברים, זה לא שבאה המועצה ועושה טובה לתושבים, התושבים שילמו את ההיטלים. אני באופן אישי ישבתי עם 2 קבלנים ועבר הכסף למועצה, רק עכשיו ששיטת המצליח לא תעבוד כאן, אסור למועצה להכניס את עצמה למקום שהוא פסול ונכון וטוב זה ירד מסדר היום, לעשות חשיבה מחודשת, לבדוק את הנושא הזה טוב

לזמן את הקבלנים ולהגיד שהכספים האלה ניתנו. אי אפשר לחייב שוב – זה לא נכון.

ניצן גרמן מחנאי: שלומי תדייק, הכסף ניתן לקבלנים.

שלומי סלמה: הכסף עבר אי אפשר לחייב שוב.

רותי לפידות: הכסף הועבר לקבלנים?

שלומי סלמה: לא, הכסף הועבר למועצה, שורה תחתונה כסף לפיתוח עבר.

איתי ויסברג: אני לא אוהב את האמירה, "שיטת מצליח". שיטת מצליח היא

הונאה אם הצלחת מה טוב אם לא הצלחת אז אתה הולך ע"פ חוק. במקרה שלנו הכל נעשה ע"פ חוק, מרגע שהגיע הנושא למנכ"לית המועצה בישיבה עם תושבים, שביקשו לבדוק את הנושא, הוחלט שנכון יהיה להוריד אותו מסדר היום וגם אנחנו נעשה בירור בנושא.

ההחלטה היא לכלול רחוב המגל, האסיף והכרם.

צור אוריון: רחוב השעורה אינו חריג, לא בא להכליל על שום רחוב, כל מקרה נבדק לגופו.

רותי לפידות: מבקשת לציין בפרוטוקול שזה רחוב שעורה, בנימינה.

שלומי סלמה: מבקש להוסיף לפרוטוקול מבקש להוסיף שרחוב השעורה ירד מהפרק, ולשאר הרחובות יתבצע בדיקה מעמיקה של מה שולם.

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 32 -

מליאת המועצה מאשרת ביצוע תשתיות פיתוח (סלילת כבישים, מדרכות, תיעול) ברחובות: הכרם, המגל והאסיף, בנימינה.

סעיף מספר 11- אישור מסגרת החז"ד משיכת יתר לשנת 2018

צור אוריון: בהתאם להוראת החוק נדרש אישור המועצה למסגרת אשראי למשיכת יתר בחשבוניות הבנק של המועצה לשנת 2018.

בהתאם להוראות החוק, מסגרת האשראי למשיכת יתר לא תעלה על שיעור של 5% מהתקציב השוטף המאושר.

מסגרת האשראי הסופית לשנת 2018 בכל בנק תקבע ע"י מורשי החתימה של המועצה בכפוף להחלטת המועצה

הצבעה-

בעד: 7

נגד: 0

נמנעים: 0

החלטה מס' 33 -

מליאת המועצה מאשרת מסגרת ההחלטה משיכת יתר לשנת 2018.

סעיף מספר 12- אישור ייזום תוכנית עיר והשבחת נכסים

- דיויד בריטבורד : מנהל התכנון מחייב שכל תוכנית של בניין עיר שמי שיוזם אותה היא המועצה – התוכניות עדיין בהתהוות ואין שום דבר סופי. כביש 652 בבנימינה : להקטנת קווי בנין והשבחת נכסים, לרבות, הגדלת זכויות בניה, מתן זכויות לחזית מסחרית והנחיות להסדרת בניה קיימת. שינוי יעוד ביקבי בנימינה- תב"ע מאושרת שלא התממשה. האם יהיה גידול פעילות של היקב? אזור מוקף בבתים מה המשמעות?
- ריתי לפידות :
- איתי ויסברג : התב"ע תיירות, מבנה לשימור, יש יקב אחד השינויים יהיו תחבורתית (תנועה), נמצא על הכביש הראשי של בנימינה, הוא כולל בתוכו את כל קיבולת היכולות הנדרשת.
- דיויד בריטבורד : על מנת שהיקב יפעל בצורה תקינה יש לו קושי להעמיד פנים מודרניים.
- היקב עבר 3 גלגולים, בוצעו עבירות בנייה, לא הענישו אותם, צריכים לשחזר ולעשות לגליזציה, יעשו תב"ע להסדיר את המקום.
- איתי ויסברג : אתה לא יוצא לתב"ע. אתה עכשיו מאשר לעשות תוכנית לפני הגשה.
- אריאל פישר : יזמות משותפת
- דיויד בריטבורד : הסדרת זכויות בניה בשטח לבנין ציבור בגו"ח 10207/7 – ביה"ס הראשון בגבעת הפועל (ע"ש אהוד מנור).
- איתי ויסברג : אנחנו פונים למשרד התרבות ולמשרד ראש הממשלה כדי להשיג כסף כדי להקים קרית אומנים ע"ש אהוד מנור. אנחנו צריכים לבוא עם קרקע שיש בה זכויות, אנחנו נביא את הקרקע הם יביאו את הכסף לבנייה.
- דיויד בריטבורד : אזה"ת כרמל (ש/49) : הסדרת שטחים פרטיים וציבוריים ממערב לכביש 652, כולל השבחת זכויות והסדרת זכויות בניה.
- איזור תעשייה שאנחנו רוצים להשביח.
- איתי ויסברג : איזור תעשייה כרמל התכנון תב"ע נחוצים לצורך שיתוף פעולה עם רסקו בנושא קרקע משלימה.

דיויד בריטבורד : הסדרת זכויות בניה ושינויי ייעוד בשטחים ציבוריים ליד בנין המועצה ברחוב

קרן היסוד בחלקות 10,11, 14 בגוש 10223. פרסום סעיפים 77, 78 וקידום תב"ע. (חלקות של בדואר וקופת חולים מאוחדת) גם לצורך השכרה ופיתוח שטחים.

הגדלת זכויות בניה למגורים בחלקות 60 ו- 81, גוש 10207, בבעלות פרטית ושל המועצה, רח' הספיר.

הגדלת זכויות בניה למגורים בחלקה 93 (בבעלות המועצה) בגוש 10207, רח' הסמדר.

איתי ויסברג : סעיפים של השבחת נכסי המועצה, למכירה (כדי למלא את הקרן) מפצים על הפקעות. כדי לממן את הקרן צריכים מקורות הכנסה.

הגישה אומרת שהמועצה מסוגלת להשביח תב"ע ושווי הנכס עולה. זאת כדי שתוכל לממן הפקעות.

איתי ויסברג : גילוי נאות – שושנה, אני יושב על נכס שנוגע בשושנה. לפיכך נחלק את ההצבעה על כל התוכנית למעט רחוב השושנה, והחלטה נפרדת על רחוב השושנה.

דיויד בריטבורד : רישום תכניות לצרכי רישום של תב"עות קיימות :

- ש/498 בבנימינה (רחובות האגסים, השושנה, והבוסטן).
- ש/457 א' בבנימינה (רחוב התאנה).
- ש/522 במ/קטע ב' (רחוב האגסים, ששת הימים השושנה).

רותי לפידות : הקרקע של המנהל?

דיויד בריטבורד : חלק של המנהל וחלק פרטי

רותי לפידות : למה המועצה נושאת בעלויות במקום הוועדה?

דיויד בריטבורד : הקופה של המועצה ושל הוועדה היא אותו כיס.

רחוב האסיף : הרחבת דרך לטובת פיתוח חניה לאזה"ת רכבת.

הצבעה-

בעד : 7

נגד : 0

נמנעים : 0

החלטה מס' 34-

מליאת המועצה מאשרת ייזום תוכנית עיר והשבחת נכסים (מלבד רחוב השושנה).

החלטה על רחוב השושנה (ראש המועצה יצא מהמליאה)

הצבעה-

בעד : 6

נגד : 0

נמנעים : 0

החלטה מס' 34-

מליאת המועצה מאשרת ייזום תוכנית עיר והשבחת נכסים (כולל השושנה)

פרוטוקול חתום מקורי נמצא במשרדי המועצה המקומית .
פרוטוקול זה טרם אושר סופית והוא כפוף לאישור מליאת המועצה בישיבתה הבאה : יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי המועצה הוא הנוסח הקבוע.
הפרוטוקול מציג את עיקרי הדברים ויכול שיהיה באופן של סיכומם

ניבה בגין בן ארי יצאה משיבת מליאה

סעיף מספר 13- הצגת דוח מבקרת המועצה לשנת 2016

גלית פלג:

דוח הביקורת כולל ממצאים, מסקנות והמלצות לבדיקות וביקורות שבוצעו במהלך השנה. דוח זה כולל ביקורת בתחומים הבאים:

- ביקורת בנושא בטיחות במוסדות החינוך (עם פתיחת שנת הלימודים 2016-2017).
- ביקורת בנושא רשות התימור המקומית.
- ניהול עצמי של בתי הספר.
- בדיקת יישום המלצות ביקורת שנים קודמות – בנושא ניהול מדי מים וחיוב תושבים במים וביוב וכן בנושא ניהול ומיצוי תב"רים.

מטרת הביקורת לספק בין היתר, כלי ניהולי לשיפור תהליכי עבודה, בחינת התהליכים הקיימים בהתאם להוראות הרגולציה, הבטחת קיומן של בקורות ופיקוח תהליכים וקידום סדרי מנהל תקין.

בזאת ננעלת ישיבת המליאה,

איתי ויסברג
ראש המועצה

