בס"ד

ז' כסלו תשפ"ג
01 דצמבר 2022
2734

ישיבת מליאה 11/22
מתאריך 27/11/22

נוכחים:
חננאל דורני- ראש המועצה
אשר אוחיון – חבר
יהודית יפין - חברה
אליענה זילברמן – חברה
דיני ביטון- חברה
הרב נתי כהן - חבר
רואי מסורי - חבר
חיים אטיאס – חבר

נעדר:
תמיר שובלי – חבר

1. **אישור פרוטוקולים**

הצעה: לאשר את פרוטוקול מליאה מס' 10/22.

החלטה: אושר פה אחד

2. **תב"רים**

הצעה: לאשר עדכון, פתיחת וסגירת תב"רים לפי הנספח המצ"ב.

החלטה: אושר פה אחד

3. **נציג המועצה באיגוד ערים לאיכה"ב שומרון**

הצעה: למנות את מר ענבר לוין כנציג המועצה באיגוד ערים לאיכה"ס שומרון, במקומו של מר שמוליק בדיחי שמסיים בקרוב את תפקידו.

החלטה: אושר פה אחד

4. הארכת שירות לעובדי מועצה מעבר לגיל פרישה

הוועדה להארכת שירות המורכבת ממנכ"ל, גזבר ויועמ"ש דנה בבקשות עובדי מועצה המבקשים להאריך שירותם מעבר לגיל פרישת חובה (67) והמליצה לאשר ההארכה באותם תפקידים אותם הם מבצעים כיום. מדובר בעובדים הנושאים תפקידים שקשה מאוד לגייס בהם עובדים חדשים – סייעות ומלווי הסעות.

הצעה: לאשר את ההחלטה להאריך שירות לארבעת העובדים עליהם המליצה הועדה להארכת שירות (מצ"ב נספח).

החלטה: אושר פה אחד

5. הנחת ארנונה למפקדים במילואים

חננאל: לאחרונה חתמה שרת הפנים על תקנה המאפשרת למועצה לקבוע הנחה בשיעור של עד 25% מסכום הארנונה הכללית למוחזיק בנכס שהוא מפקד מילואים פעיל, לגבי 100 מ"ר משטח הנכס האמור.
מערך המילואים מהווה מרכיב משמעותי ביכולתו של צה"ל למלא את ייעודו ולהכריע את האויב במלחמה הבאה, אנשיו מהווים נכס משמעותי לצה"ל ולחברה הישראלית. בעשייה המשמעותית שלהם במילואים הם מתווים דרך לשירות משמעותי ונשיאה בעול עם ישראל.

מעבר להנחה בשיעור של 5% בארנונה שאנו מעניקים למשרתי המילואים בשמחה ובגאווה זה מספר שנים, הצעתי היא לפעול ברוח התקנה החדשה ולהעניק למפקדים פעילים במילואים הנחה של 25% על 100 מ"ר הראשונים בבית. ההנחה תחול למפרע מתחילת 2022. את ההנחה תעניק מחלקת הגביה לאלו שייכללו ברשימת מפקד מילואים פעילי אותה יעביר צה"ל למועצה. מחלקת הגביה תפנה לזכאים ישירות לכשתגיע הרשימה. יובהר, כי מקבלי הנחת מפקדים זו לא יהיו זכאים להנחת 5% הניתנת לכלל משרתי המילואים.
משרד הפנים הבטיח שיפוי מלא לרשויות שיעניקו הנחה זו.

חיים: לא אשתתף בהצבעה עקב האפשרות שאני נמנה על המפקדים במילואים הזכאים.

הצעה: להעניק למפקדי מילואים פעילים הנחה בארנונה של 25% מסכום הארנונה למגורים, זאת על 100 מ"ר בלבד משטח הנכס המוחזק. הנחה זו תחול למפרע מתחילת 2022, ותחול רק על מי שייכלל ברשימה שצה"ל/משהב"ט יעביר למועצה. הנחה זו תבטל למקבליה את ההנחה הקיימת בשיעור של 5%.

החלטה: אושר ברוב קולות (בעד-7, 1 נמנע)

6. אישור מסגרת אשראי לשנת 2023

הצעה: לאשר מסגרת אשראי בחשבונות המועצה עד לסך של 5% מהתקציב הרגיל, כנגד שעבוד הכנסות.

החלטה: אושר פה אחד

7. הארכת תוקף חוקי עזר

הצעה: להאריך את התוקף חוק עזר לקדומים (היטל מבני ציבור) – התש"ף 2020 וחוק עזר לקדומים (שצ"פ) – התש"ף 2019, עד ליום 21/12/23.

החלטה: אושר פה אחד

8. מכרז פומבי מס 2022-14 אבזור מרכז הפעלה, אישור לפטור ממכרז וניהול מו"מ

אנו מנסים למצוא קבלן לטיפול באוורור ומיזוג מרכז ההפעלה (המקום סגור ויש תקופות בהם יש ריח רע). הצלחנו לקבל תקציב ממשרד הפנים, אך לא נגשו קבלנים למכרז. מועד ההגשה הראשון נדחה כדי לאפשר לקבלנים זמן נוסף להגיש הצעות. באשר נפתחה תיבת המכרזים נאלצנו לפסול ההצעות שהוגשו ללא מסמכים ולווים. פורסם מועד נוסף, אך לא הוגשו הצעות. בנסיבות העניין, עריכת מכרז חדש ו/או פרסום המכרז מחדש לא תביא תועלת.

הצעה: לנהל מו"מ עם ספקים שמתמחים במערכות מיזוג אויר, מבלי לצאת למכרז חדש. את תוצאות המו"מ נדווח לוועדת המכרזים.

החלטה: אושר פה אחד

9. דיווח על המו"מ עם מפעילי חוות הסוסים

חננאל:

1. בשנת 2014 נחתם חוזה הקצאה משולש עליו חתמו החטיבה להתיישבות, המועצה/אגוד"ה ומפעיל חוות הסוסים מר ניר בן שושן. הפוליגון שהוקצה להם לא דייק בהתאם לצרכים שהוצגו, אלא היה נדיב בסימון הגבולות. אי לכך, הפוליגון כולל גם שטח מצוקי שלא היה חלק מתכנית הבינוי של החווה, ואכן לא נעשה בו שימוש לבינוי עד היום. יצוין, שבעלי החווה חרגו מגבול ההקצאה בקטע המישורי (לא בבינוי).

2. הבנייה הצפויה ברחוב ברקת הינה לפי תב"ע שקיבלה תוקף שנים רבות טרם הקצאת הקרקע לחווה.

3. התקיימו מספר פגישות עם מנכ"ל ומהנדס המועצה, החל מאפריל 2022. הפגישות עסקו רק בצורך למתן מענה לחווה בזמן העבודות. מהנדס המועצה ואנוכי בדקנו חלופות קרקע להעתקת החווה. החלופות נפסלו בעיקר משיקולי מקרקעין וסטטוטוריקה.

4. ביקשנו להבין ממפעילי החווה מה הפיצוי המבוקש להפסד הצפוי להם מאי הפעלת החווה למשך תקופת עבודות הפיתוח. טרם קיבלנו התייחסות.

5. במהלך ישיבת ועדת תכנון ובניה מיום 29/07/22 שדנה בתכניות הבינוי של פרויקט ברקת וגבעת האולפנה, מפעילי החווה העלו לראשונה גם את נושא הפיתוח שנכנס לשטח ההקצאה המקורית. לשון ההחלטה מפרוטוקול הוועדה:
"בעלי חוות הסוסים, "חוות קדומים", השתתפו בדיון והעלו את חששם מכך שביצוע הפרויקט ישבש את פעילות החווה ויתכן ואף יגרום להפסקת פעילות במשך ביצוע העבודות.
חברי הוועדה דורשים מהיזם לבוא בדברים עם בעלי החווה ולנסות להגיע לעמק השווה, כך שינתן מענה להמשך פעילות החווה או להספקתה.
יו"ר הוועדה יקבל דיווח בנושא ויפעל בכל יכולתו לגשר בין הפערים לשביעות רצון כולם.
כמו כן, יו"ר הוועדה הבהיר כי גם סוגיית שינוי גבולות ההקצאה שניתנה לחווה עומדת על הפרק, זאת על מנת לאפשר את העבודות להקמת קירות ותמך לשצ"פ בברקת."

6. בעלי החווה מינו את חברת 'המיישבים' בבעלות עו"ד ערן בן ארי וקובי אלירז לייצג אותם מולנו. מדובר בצוות המתמחה בסוגיות מקרקעין ביו"ש, היה שותף לבוררויות וגישורים בסדרי גודל משמעותיים באלעזר, שערי תקוה, צופים ועוד. מאז אותה ישיבת וועדת תו"ב קיימו המיישבים כ- 5 פגישות עם מהנדס המועצה, רובן בהשתתפותנו. בין לבין שיחות טלפון רבות בניסיון להגיע להסכמות. התקיימה גם פגישה של מפעילי החווה עם היזם ובהמשך התנהל דיאלוג בפגישות ושיחות טלפון בין המיישבים לבין היזם.

7. טרם תחילת המו"מ ביטלנו פגישה עם ראש אגף חוזים וביטחונות בחטיבה להתיישבות שהוזמן לקדומים כדי לבחון את צמצום הקצאת הקרקע לאור הצורך הציבורי בקידום הבנייה בהתאם לתב"ע. בכך ניתן ציאנס מבחינתנו לדיאלוג עם מפעילי החווה.

8. כבר בפגישה הראשונה הצענו למנות את רו"ח מאיר הר נוי כבורר, שפסיקתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור. רו"ח הר נוי הינו איש ישר דרך ונקי כפיים, מגשר מקצועי ויצירתי, שרק בשנים האחרונות סיים בהצלחה גישור בין מוא"ז שומרון לאולפנת להב"ה וכן בין מ.מ קדומים לבין חב' פארק בר-און. סברנו שכך נוכל לסיים את הדברים מהר ובאופן חלוט. מפעילי החווה דחו את ההצעה והציעו אדם אחר (זו כמובן היתה זכותם).

9. בהעדר נתונים על הפיצוי המבוקש, הפגישות עסקו אך ורק בנושא המקרקעין והעבודות. לאורך הפגישות ביקשנו חזור ובקש נייר עבודה מסודר הנתמך בדוחות כספיים מבוקרים המפרט את דרישות הפיצוי של בעלי החווה. למותר לציין, שעד רגע זה לא קיבלנו (מאז חודש אפריל).

10. **כל הבקשות של נציגי מפעילי החווה בנושא העבודות והמקרקעין נענו בחיוב,** כמפורט להלן:
   א. אל מול טענה לא מבוססת שקיר גבוה בצמוד לחווה יפריע לסוסים, הסכמנו להרחיק את הקיר 7 מ' ממבנה האורווה.
   ב. התכנון המקורי עלה על מגדל האומגה. הצענו הקמתו מחדש עם נגישות טובה יותר בהשוואה לקיים היום. לא קיבלו הצעתנו.
   ג. שינינו את גבולות העבודה, כולל ביטול חלק מכביש, כך שמגדל האומגה יישאר במקומו.
   ד. לפנים משורת הדין, הסכמנו להמליץ להגדלת ההקצאה בחלק התחתון המישורי כנגד הקרקע במצוק שתרד מההקצאה. תוספת זו תכניס את החריגות של החווה אל תוך שטח ההקצאה.

11. נתבקשנו להתחייב על כך שהעבודות לא יחלו בשלושה חודשים הקרובים. על אף שאנחנו כבר בשלב מתקדם מאד מול משהב"ש, הסכמנו גם לזאת, בכתב.

12. הסכמנו לפעול מול היזם לכך שהעבודות על הקיר הסמוך לחווה תסתיימנה בתוך שלושה חודשים. מעבר לכך, מהנדס המועצה הציע ליזם (והציג זאת גם למיישבים) חלופות ביצוע מהירות יותר, על אף שהן יקרות יותר.

13. לאחר מכן עלתה דרישה שלא נתחיל בעבודות שלושה חודשים מיום חתימה על הסכמות. לכך לא יכולנו להסכים, שכן הסכמה כזו היתה משאירה אותנו שבויים בידי מי שעל אף בקשות חוזרות ונשנות לקבל נייר עמדה על הפיצוי המבוקש לא קיבלנו דבר ואין לנו מושג מה רצונם, וממילא לא קיים צפי לסיום המו"מ המתמשך והמייגע. למעשה, לא הועבר לידינו שום מסמך רשמי או לא רשמי מהחווה, ישירות או באמצעות המיישבים. לא דרישת פיצוי, לא הדמיות ולא מסמכי רעיונות לפתרונות.

14. במהלך הדיונים הם ביקשו שהמועצה תסכים למיזם עסקי משותף שלהם עם היזם בשטח החווה. גם לכך לא התנגדנו, בכפוף לכל דין.

15. למותר לציין, שמפות מדידה עם סימונים של המתואר לעיל הועברו לחב' המיישבים בדוא"ל ובוואצאפ.

16. ביום 11/11/22 הודיע לי עו"ד ערן בן ארי שהם משעים את הטיפול בלקוחות שלהם. ביום 17/11/22 התקשר אלי קובי אלירז והודה על המו"מ הכן והרציני ועל כך שניאותנו לקבל 100% מהדרישות שהם העלו. בנוסף, הוא הודיע על החלטתם להפסיק ולייצג את מפעילי החווה. לדבריו, עו"ד בן ארי והוא חשים שהביאו מעל ומעבר לנדרש מהם, אך על אף זאת, הלקוח שלהם לא הסתפק בכך, מה שהביא, בין היתר, לסיום ההתקשרות באמצע עבודה (לדבריהם, דבר שמעולם לא קרה להם).

17. לסיכום

א. קיימנו פגישות ושיחות רבות בנפש חפצה על מנת להגיע להסכמות שתהיינה מקובלות על ידי הצדדים.
ב. הסכמנו לכל הדרישות שהועלו, כמפורט לעיל.
ג. גם היום, אין לנו מושג מה הדרישות הכספיות של מפעילי החווה. מעולם לא קיבלנו נייר עמדה בנושא.
ד. לא אנו יזמנו את הפסקת השיחות.
ה. ההתנהלות מעלה תחושה לא נוחה שהם מעוניינים בסגירת העסק ומחפשים עילה לצאת עם כמה שיותר כסף. יתכן שהסכמתנו לכל הדרישות יצרה 'קושי'....
ו. בכוונת האגודה להתקדם בהכנות לפרויקט ולא לעכב את ביצועו. בהתאם לכך, נפעל לתיקון ההקצאה.

18. בשולי הדברים, התייחסות למכתב של מפעילי החווה שהופנה לחברי המועצה:

א. חידוש רישיון עסק – הנושא נבדק מול האחראי במועצה על רישיונות עסק. לדבריו, לפני מספר חודשים הגיעה בקשה לחידוש רישיון על המתקנים והוא כתגובה העביר את הדרישות. מאז לא נוצר עמו קשר, אף לא נאמר לו שלדעתם דרישותיו מוגזמות. בעל החווה טען לגבי הרישיון על חוות הסוסים שרפורמה בנושא מאפשרת לו רישיון ל- 10 שנים. האחראי על רישוי עסקים במועצה ביקש

לבדוק את הנושא מול משרד הפנים וטרם קיבל התייחסות, אך גם הם לא יצרו עמו קשר מאז. למותר לציין, שאין כל קשר לפרויקט ברקת.

ב. תשלום היטלים – הסכמנו לחישוב מקל, לפנים משורת הדין, לתשלום כמה עשרות אש"ח במקום החיוב המקורי שהיה משמעותי גדול יותר והגיע לסך מאות אלפי שקלים עקב השטח הגדול שהוקצה להם. התשלום חושב במסגרת הבקשה להיתר בניה על קרקע שהוקצתה להם בתמיכה ועידוד של המועצה ללא עלות. בפועל, ההיטלים שולמו רק 6 שנים לאחר שיצא חיוב. (זאת, לאחר אינספור פגישות, ניירות, מעורבות הרב וכילוי זמן...).

ג. תיירות – התב"ע אינה תיירות. כמו כן, אינה מאפשרת בניית קבע.

ד. המועצה מעולם לא דרשה מהם שישכרו יועץ עסקי. ביקשנו נייר עמדה מגובה בדוחות כספיים מבוקרים.

מפעילי החווה אודי וניר הצטרפו.
התקיים דיאלוג בין חברי מליאת המועצה לבין בעלי החווה בניסיון להבין מה בדיוק הדרישות הכספיות שלהם, אך ללא תוצאות.
אשר אוחיון הציע לאפשר להם פגישה נוספת עם יצחק במהלכה יציג להם במפות את הדברים שהמועצה כבר הסכימה עליהם ולהקציב להם שבוע למתן ניירות עמדה מגובים במסמכים (הצעות מחיר, דוחות כספיים מבוקרים, הנחות עבודה וכו') על גובה הפיצוי אותו הם דורשים.

במקביל, האגודה ממשיכה להתקדם בלו"ז הרגיל מול היזם לקראת תחילת העבודות בפרויקט ברקת וגבעת האולפנה.

חננאל: תודה לכולם, הישיבה ננעלת.

מאשר: חננאל דורני

נספח לישיבת מליאה 11/22 מתאריך 27/11/22

פתיחת תב"רים

שם תב"ר	מספר	מקור תקציבי	תקציב
תב"ע גבעת חמד	985	מ. הבינוי והשיכון	2,200,000
			2,200,000
תוכנית המראה	986	קרן עבודות	100,000
			100,000
צביעת מגרשים	987	משרד התרבות	50,000
		קרן עבודות	60,000
			110,000

סגירת תב"רים

שם תב"ר	מספר	סכום התב"ר

עדכון תב"רים

שם תב"ר	מספר	מקור תקציבי	תקציב מקורי	עדכון	תקציב חדש
קידום תיירות	947	קרן עבודות	190,000	150,000	340,000
		סה"כ			**340,000**
גן דוכיפת ותיקוני גגות מוס"ח	916	מ.הפנים	172,000		172,000
		קרן עבודות	695	9,923	10,618
		סה"כ			**182,618**
עבודות פיתוח בשכונת צפנת וברחבי הישוב	572	קרן עבודות	3,407,807		3,407,807
שינוי שם		מ.הפנים	390,525		390,525
		מ.השיכון	10,493,400		10,493,400
		סה"כ			**14,291,732**

ענבר לוין
גזברית
מ. מ. קדומים