

9131

מס' תיק מקורי

מדינת ישראל

גנזך המדינה
שליג

גזש"י ופ'גון

משרד הפנים

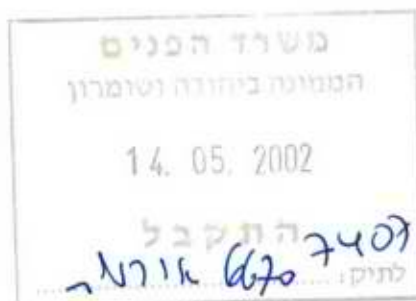
י.מ.ט.ל.י

מ: 5/02
עד: 10/02

שם תיק: תעשייה ופיתוח אורנית
מזהה פני: 60464/9-גל
מזהה פריט: 000cape
תאריך הדפסה: 21/08/2018
כתובת: 3-306-6-12-2
תאריך: 19/07/2012

מחלקה
למנוה ג'ש"י
יו"ר מחוז ר'ר

יום ראשון 12 מאי 2002
א' סיון תשס"ב
אח/מועצה



לכבוד
מר בני ריקרדו
הממונה על המחוז
ת.ד. 915
גבעת זאב
שלום רב,

הנדון: תוכנית אסטרטגית למועצה המקומית אורנית

מצ"ב לעיוןך תוכנית אסטרטגית שנערכה למועצה המקומית אורנית בשנת 1999, עבור השנים
2000-2005 ועודכנה השנה עבור שנת 2002.

אשמח להערותיך.

בכבוד רב,
צביקה מה-יפית
ראש המועצה

תכנון אסטרטגי לשנים 2000 - 2005

ובדיקת האטרות ויצרים שהולטו בשנת 2001
לקראת תקציה שנת 2002.

בקרה ושינויים על התוכנית שהוצגה למועצה
בשנת 1999

מועל לחברי המועצה על ידי
ראש המועצה
צביקה מה-יטית



תאור מצב קיים

אורנית, ישוב קהילתי-עירוני, הוקם בשנת 1985 על ידי יזם פרטי, חברה בשם "דלתא חברה למסחר והשקעות" בתוקף החלטת ממשלה הת-50 משנת 1983. הישוב ממוקם על המורדות המערביים של הרי השומרון, צפון מזרח לפתח-תקווה, ומצפון לראש העין-על "הקו הירוק" גבול מלחמת ששת הימים.

הישוב הוקם בתחילתו כועד מקומי במסגרת מועצה אזורית שומרון, צמח עד שלוש מאות משפחות בשנת 1990 ואז עקב הרגשת הזנחה מצד מוא"ז שומרון פנו התושבים למשרד הפנים ומשרד ראש הממשלה והצליחו להביא להקמת מועצה מקומית. הקמתה של מועצה מקומית ממונה (ברשות פקיד ממשרד הפנים) וקשר לא טוב עם התושבים, הביא לפנייה לבג"ץ ודרישה להקמת מועצה נבחרת. בהנחיית הבג"ץ קוימו בחירות למועצה נבחרת בשנת 1992 ומאז מכהנת בישוב מועצה המורכבת כולה מתושבי הישוב. בשנת 2002 נמצאת המועצה לקראת סוף הקדנציה השנייה.

חמש שנים נוספות של מאבקי המועצה ביזם חלפו עד להצלחת הישוב לגרום לשנוי החלטת הממשלה שהפסיקה את המונופול של היזם בפיתוח הישוב. בג"ץ של היזם כנגד שנוי החלטת הממשלה וכנגד מועצת הישוב נכשל בשנת 1998, שנים בהם המשיך היזם לפתח את הישוב ולבנות שכונות נוספות על ידי אשור תוכניות מתאר נוספות שהגיש. תוכניות אלו עמדו כל אחת בפני עצמה, ללא חוט מקשר בין התוכניות כגון תוכנית אב יישובית.

אוכלוסיית אורנית מורכבת בעיקרה מיוצאי המטרופולין פתח-תקווה, כפר-סבא, הוד-השרון ושאר ערי גוש דן.

תושבים אלו חיפשו ומצאו באורנית איכות חיים קהילתית, חינוך מפותח פורמלי ובלתי פורמלי, ישוב ללא שטחי תעשייה, ובאותם השנים הראשונות להקמתו מחיר הקרקע בישוב היה זול מאוד.

לעומת זאת נוכחו לדעת שהיזם שהקים את הישוב, חיפש למקסם את רווחיו והקים תשתיות פיסיות באיכות גרועה, תכנון אורבני לוקה בחסר וחוסר ראייה יישובית כוללת.

היום בשנת 2002 חיות באורנית 1150 משפחות באיכות חיים קהילתית גבוהה, כאשר המועצה המקומית שמה דגש על מתן שירותים מוניציפליים מפותחים, תוך התמקדות בתחומי הקהילה (חינוך פורמלי וא-פורמלי, תרבות, ספורט, רווחה ודת). באורנית קיימים: מעון של שלוש כיתות, שמונה גני ילדים-שישה ממלכתיים, שניים ממלכתי דתי (בישוב כמאה וחמישים משפחות דתיות) בית ספר יסודי וחטיבת ביניים המהווים בתי-ספר אזוריים המשרתים את ילדי הישובים השכנים-שערי-תקווה ועץ-אפריים.

ילדי הישוב הדתיים לומדים בבתי ספר ממלכתי-דתי בישוב הסמוך אלקנה. היות וקיימת מגמה במועצה לא להקים באורנית בית ספר תיכון לומדים ילדי אורנית בבתי ספר תיכון בערי גוש דן.

מבנה ארגוני במועצה המקומית אורנית

המבנה הארגוני של המועצה משקף את ההתפתחות מועד מקומי שפעל במסגרת מוא"ז שומרון-למועצה עצמאית.

כיום בולטים במבנה הארגוני של המועצה אלמנטים בלתי פורמליים של תפעול המערכת. בשנים האחרונות קיימת תחושה שהצבור במקום הופך (כמו ביישובים האחרים) לתובעני יותר ודורש שירות איכותי, זמין ומיידי. עובדה זו מקשה על תפעול המערכות על ידי המועצה המקומית שמתפקדת פעמים רבות באלתור תוך הפעלת מערכת בלתי פורמלית, במערכת שהמבנה הארגוני שלה פרוס לרוחב בלתי אפשרי תוך מעמסה בלתי רגילה על ראש המועצה ומנהלי המחלקות. גם הרצון לספק שירותי קהילה מפותחים במיוחד בתחומי החינוך הפורמלי והא-פורמלי, יוצר עומס רב על מחלקת החינוך ויוצר תחושה של צורך לבדוק את מערכת המטרות והיעדים, תוך יצירת סדרי עדיפויות בין המטרות.

בשנת 2000, הסתיים תהליך שארך כשנה ומחצה של "פיתוח ארגוני" שבו שונה המבנה הארגוני שהפך למבנה ארגוני מודולרי שיתאים לגידול הישוב עד לכ- 3000 משפחות.

תב"ע-תוכנית בנין ערים והכנת תוכנית אב לאורנית

במשך שבע שנים (1985-1992) עד לכינון המועצה הנבחרת, בנה היזם את הישוב בהתאם לצרכי תוך אשור תוכניות מתאר פרטניות וללא הכנת תוכנית אב יישובית שתגובה בתב"ע-תוכנית בנין עיר מסודרת הרואה את המשך פיתוח הישוב בראי כללית ומקיפה.

היזם הכין מאז הקמת המועצה שבע-עשרה תוכניות מתאר וגידול הישוב נעשה בצורת "סלמי". לאורנית תדמית חיובית גבוהה וביקוש רב למגרשים ובתים. שטחי הבניה הפוטנציאליים שבידי יזמים בעלי קרקעות עשויים להביא לגדול הישוב בחמש-השנים הבאות באלפי משפחות נוספות. עובדה זו חייבה הערכות המועצה המקומית אורנית באשר להתאמת המבנה הארגוני ליותר מהכפלת האוכלוסיה, ולהכנת תב"ע ותוכנית אב שתגדרנה את צרכי הישוב הגדל המלווים בנית בתי מגורים (בתי ספר, גני ילדים, שטחי גנון ומתקני משחקים, מתני"סים, מועדוני נוער, אזורי מסחר ועוד). בסוף שנת 2001, הסתיימה הכנת טיוטה של "תוכנית אב" לישוב. טיוטה זו נמצאת כיום בידי הועדה המחוזית (מת"ע) לדיון וקבלת החלטות. תוכנית האב הוכנה על ידי צוות היגוי שכלל את חברי המועצה ותושבים מתנדבים.

לסיכום

הישוב אורנית ניצב כיום בפני נקודת מפנה דרמטית בו עליו להתאים עצמו לתנאי הסביבה שמשמעותן הגדלה מסיבית של אוכלוסיית הישוב ללא תשתית מתאימה.

לא מדובר בשיפור המצב הקיים אלא בקפיצת מדרגה באשר לתנאים תכנוניים ויכולת תפעול המועצה כארגון בכדי לספק שירותים אופטימליים לאוכלוסיה הקיימת והחדשה באותו טיב כבעבר.

מדינת ישראל נמצאות במאבק בטרור מתמשך, והאזור הכולל את אורנית מושפע מהאינתיפדה ותושביה של אורנית חשים בתחילת שנת 2002 את חוסר הביטחון השורר בכל מדינה.

מצב זה יצר ירידה בביקוש האדיר שהיה למגרשים לבניה באורנית, והחשיבה ש- 920 יחידות דיור, בשלוש תוכניות מתאר שהיו צפיות להתאכלס עד שנת 2005, יתכן וחלק מהן ידחה.

נקודה זו חייבת להילקח בחשבון הן באשר להתאמות נוספות של המבנה הארגוני והן באשר להמשך פיתוח תשתיות ומבני ציבור.

שאלות עקרוניות לשם הכנת תוכנית אסטרטגית

- 1 - גודלו הרצוי של הישוב (כמות התושבים) בחמשת השנים הבאות.
- 2 - מבנה ארגוני רצוי של המועצה המקומית - התאמות המבנה הארגוני החדש לשינוי הדמוגרפי הצפוי.
- 3 - תב"ע ותוכנית אב שישלבו את הישוב הקיים עם הבניה החדשה הצפויה.
- 4 - קביעת מדיניות אספקת שירותים מוניציפאליים אופטימליים.
- 5 - בחינת האפשרות לפיתוח מקורות ומקומות תעסוקה בישוב תוך שלוב יזמות עסקית.
- 6 - הקמת חברה עירונית כזרוע עירונית של המועצה.
- 7 - ניצול מהפכת המידע הקיימת - "תקשוב" הישוב
- 8 - מדיניות ניהול תקציב הרשות המקומית
- 9 - הגדרת המטרות והיעדים של מחלקות המועצה בכדי לבנות סל שירותים מיטבי של הלקוח-תושב תוך הגדרת מדדי שביעות רצון.
- 10 - תכנון עתידי נדרש של בניה לבנים ממשיכים בכדי למנוע הפיכת הישוב לבית אבות.
- 11 - תכנון עתידי לאוכלוסיית "גיל הזהב" המתחילה להיווצר בישוב.
- 12 - ניצול פוטנציאל גדילת הישוב הצפוי בכדי לצמצם את החוסר הקיים במבני ציבור ובמגרשי משחקים וגינון ציבורי גם בישוב הקיים.
- 13 - השתלבות אורנית בפרוייקט "שער השומרון" פרוייקט הכולל 900 דונם אדמות מדינה שניתנו ליושבים אורנית, אלקנה ומוא"ז שומרון.
- 14 - בחינת משמעות השינוי של החיים החברתיים-תרבותיים באורנית שחל עם גידול האוכלוסייה ושינוי "התפיסה הקהילתית" של תושבים מציבור שלם וגדול, לקבוצות חברתיות קטנות יותר.



איומים והזדמנויות-חוזקות וחולשות

א-איומים וחולשות

- 1 - **אחד אורנית עם יישובי הסביבה**
רצון משרד הפנים לאחד את אורנית עם יישובי הסביבה שערי-תקווה, עץ-אפרים ואלקנה שממזרח ל"קו-הירוק" וביטול עצמאות המועצה המקומית אורנית
- 2 - **גודל הישוב חיסרון לקוטן**
עובדת קוטנו של הישוב במצבו הנוכחי (1,150 משפחות) מקשה על תפקוד אופטימלי של המועצה המקומית ועל היכולת לספק סל שירותים מוניציפאליים מיטבי.
- 3 - **הסדרים מדיניים באזור - המצב הביטחוני**
המצב הביטחוני שהתערער באזור יצר מתיחות בקרב התושבים, מתיחות חברתית פסיכולוגית.
- 4 - **המבנה הדמוגרפי באורנית**
עקב יוקר יחסי של הדיור באורנית שיוצר מצב בו הבנים אינם מסוגלים לרכוש בית באורנית, צפויה הזדקנות האוכלוסייה שברובה גילה הוא 40-50, והפיכת הישוב לבית-אבות תוך שיבוש המבנה הדמוגרפי הנכון של ישוב קהילתי.
- 5 - **מערכת היחסים בין שלטון מרכזי (ממשלה) לבין השלטון המקומי (מועצה)**
מערכת יחסים מורכבת הכורכת בתוכה צורך מתמיד של הרשות המקומית "לרוץ" כל הזמן אחרי משרדי הממשלה לשם קבלת מענקים כספיים. מערכת זו מאופיינת בהקטנה מתמדת של ההזרמה הכספית עקב קיצוצים מתמידים בתקציב משרדי הממשלה בעקבות קיצוצים בתקציב המדינה.
מגמה זו מצריכה בניה אלטרנטיבית של זרוע כלכלית-עסקית לרשות המוניציפאלית בכדי לא להגיע למצב שגירעון תקציבי ימוטט את הרשות ויפגע ביכולת להמשיך ולספק לתושבים את השירותים הנדרשים.
מדניות משרד הפנים להקטין תקציבים לאורנית כישוב הכולל בתוכו חתך סוציו אקונומי 9 ובכך יוצר סכנה לקיצוץ שירותים הניתנים על ידי המועצה לתושבים.

ב- הזדמנויות וחוזקות

1 - החתך הסוציו-אקונומי של אוכלוסיית הישוב

החתך הגבוה של האוכלוסייה נהווה יתרון בולט להמשך פיתוח הישוב. הדבר תורם לאפשרות גבוהה יותר של שיתוף האוכלוסייה בקבלת החלטות מרכזיות בחיי הישוב, ומאפשר להקצות משאבים גדולים יותר לכוון החינוך עקב מיעוט משפחות נזקקות לשירותי ומשאבי מחלקת הרווחה.

2 - מיקומו הגיאוגרפי של הישוב

מיקומו של הישוב על ה"קו-הירוק" מהווה יתרון גדול. תוכניות המתאר הארציות (כגון תמ"א 35) שפורסמה לאחרונה, מתייחסת לאזור מרכז הארץ כאזור בניה צפופה עקב החוסר העתידי של קרקעות לבניה בעקבות הביקוש הרב לגור באזור. מיקומו של הישוב על ה"קו-הירוק" כעשרים קילומטר מזרחית לתל-אביב מחד, אך מחוץ לתמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 35 מאידך, מאפשר המשך תכנון בניה "צמודת-קרקע", שמשמעותה צפיפות נמוכה בישוב, והמשך שמירת איכות חיים גבוהה.

3 - פרויקט "שער השומרון"

מסירת 920 דונם לרשויות באזור, הקמת מנהלת משותפת ותחילת עבודתו של הפרוייקט בשנת 2002 מגדילות סיכוי להקמת "פארק עסקים" שמניב הכנסות כספיות רבות.

4 - צומת קסם- כביש חוצה-ישראל

במפגש צומת קסם עם כביש חוצה-ישראל, הנמצא כחמש דקות נסיעה ממערב לישוב, מתהווה אחד ממוקדי העסקים, מרכזי החסנה ארציים ובילוי מהגדולים במדינה. מדובר בבנייה של מאות אלפי מטרים. קיומו של מרכז זה משמעותי לישוב בהיבטים של קירבה למקומות קניות ובילוי, של אופציה ליצירת מקומות תעסוקה רבים לאוכלוסיית הישוב, עובדה שתגביר את הביקוש לגור באורנית ותעלה את מחיר הבתים - את ערך רכוש התושבים.

5 - תדמית הישוב

כבר היום קיימת בקרב תושבי גוש דן ואזורים אחרים בארץ תדמית יוקרתית לישוב. הישוב מוכר כבעל איכות חיים קהילתית ובטחון לתושביו. תדמית זו ופוטנציאל הפיתוח האזורי שתוארה בסעיף הקודם תעלה יוקר את הביקוש לגור באורנית, את מחירי הבתים ואת חתך האוכלוסייה שיגיע לישוב. עובדה זו מתנגשת היום עם המצב הביטחוני השורר באזור, אך שינוי המצב הביטחוני והסדרים מדיניים אפשריים באזור יגדילו את הביקוש להתגורר באורנית.

התאמת עיקרי התכנון האסטרטגי במו"מ אורנית 2000-2005

התכנון האסטרטגי הוא פועל יוצא של החשיבה היכן תימצא המועצה המקומית אורנית בשנת 2005, ומהם המטרות והיעדים שאותם צריך להציב בכדי להגיע לשם.

1 - קביעת גודל אופטימלי של הישוב בשנת 2005.

גודלו של הישוב כיום - 1150 משפחות, מהווה חיסרון לקוטן באשר לאופטימליות של מתן שירותים מוניציפאליים לתושבים. מאידך יש להתחשב ברצונם של רוב התושבים המבקשים שלא להפוך את הישוב לעיר ולהמשיך לפתח את הישוב בבניה צמודת - קרקע ללא הגדלת הצפיפות. המטרה היא להגיע לגודל ישוב שיאפשר מחד הספקת שירותים אופטימליים לתושבים תוך שמירה על איכות החיים בקהילתית. משיחות עם ראשי מועצות עמיתים ומהיכרות של חלק גדול ממועצות אלו, עולה שהגודל המיטבי למתן שירותים אופטימליים הוא ישוב הכולל כ- 3000 משפחות.

בכדי להיות ריאלי יש לדעת שגודל ישוב נקבע גם לפי משתנים נוספים ולא רק לפי רצון המועצה או התושבים. בהתחשב בעובדה שאורנית ממוקמת באזור ביקוש צמוד למרכז הארץ, רכשו יזמים עתודות קרקע פרטיות אותם הם מבקשים לממש על ידי בניה ומקסום רווחים. גם משרד הפנים בהתאם למדיניותו מבקש לצופף את הבניה באזורינו ומשתף פעולה עם היזמים ובניגוד לרצון המועצה והתושבים במיקרים רבים. משמעות הדבר היא שיש להיערך להמשך גידול הישוב מעבר לשנות 2005, על ידי כך שהישוב שימנה בשנה זו 3000 משפחות יהווה מעין גרעין מרכזי שימשיך לשמור מחד על האיכות הקהילתית תוך אספקת שירותים מוניציפאליים לשכונות נוספות. יש להכין כבר כעת תוכנית לפריסה קהילתית נכונה ככל שאפשר לשכונות הללו. תוכנית האב שאותה מסיימת המועצה המקומית להכין בימים אלו, אכן פורסת הקהילה לפי המשך גידול והתפתחות הישוב.

2 - מבנה ארגוני רצוי למועצת אורנית לשנים 2000-2005 .

מזה כשלוש שנים תקופה בה המשיך הישוב לגדול במאות משפחות והגיע ל- 1150 משפחות, קיימת תחושה שהמבנה הארגוני של המועצה המקומית אורנית, מבנה ארגוני שהלך והתפתח במהלך השנים בשיטת ה"סלמי", אינו מתאים יותר להווה, כל שכן לעתיד, כתוצאה מכך בתהליך הפיתוח הארגוני שהסתיים בשנת 2000 שונה המבנה הארגוני ובוצע מבנה מודולרי שיתאים גם לשנים שבהם יגדל הישוב.

המעבר מועד מקומי במסגרת מוא"ז שומרון בשנת 1985, למועצה מקומית ממונה בשנת 1990, ולכנון מועצה מקומית נבחרת בשנת 1992, לווה בהגדלת המועצה ובהכנסת בעלי תפקידים נוספים ומחלקות נוספות לפי צורך ולחץ מיידי ולא במהלך של חשיבה ותכנון. יתכן ונוצר תהליך של חוסר ברירה עקב גידול מסיבי של הישוב בהתאם לפעילות היזם, אך כיום ברור שכבר במצב הנוכחי, לא כל שכן בהמשך גידול הישוב, השארת המבנה הארגוני הנוכחי יביא בהכרח לקריסת המשך מתן שירותי המועצה לתושבים.



המבנה הארגוני שהיה (ראה נספח מס' 1), הוא מבנה ארגוני רחב מאוד בעל מוטת שליטה רחבה ובלתי אפשרית.

המבנה הזה יוצר עומס בלתי סביר על ראש המועצה ועל מנהלי המחלקות. במקרה אחד-במחלקת החינוך, קיימת מוטת שליטה לא הגיונית של מנהלת המחלקה כלפי כפיפים. במחלקת התחזוקה הצטברו בשנים האחרונות תלונות רבות על תפקוד לקוי על זמן לא סביר בהספקת השירותים ועל חוסר שביעות רצון גדולה.

המבנה הארגוני שהתקבל (ראה נספח מס' 2) שגובש בעזרת הגב' דבורה הברפלד, ומר ברוך קידר (חברת ממ"ש) יוצר מוטת שליטה הגיונית יותר ומבנה ארגוני מודולרי שיכול להשתנות במהלך השנים עם גידול האוכלוסייה, תוך הוספת והוצאת כוח אדם זמני בהתאם לעומס שיווצר בתקופות שבהם תתווסף אוכלוסייה נוספת.

מבנה ארגוני חדש זה מוסיף פונקציית ניהול נוספת בכל מחלקה - מנהלי מדורים המהווים פונקציית ניהול זוטרה למנהל המחלקה המבצע את הניהול היום-יומית ומאפשר למנהל המחלקה לעסוק בניהול לטווח ארוך יותר ובתכנון וחישוב.

נספח מס' 3 מהווה את רשימת המטרות העיקריות של כל מחלקה במבנה הארגוני החדש. ממטרות אלו יש לגזור מטרות אופרטיביות ותוכניות עבודה שנתיות לכל מחלקה.

3 - הכנת תב"ע (תוכנית בנין ערים) ותוכנית אב לאורנית

גידול הישוב מאז הקמתו נעשה בעיקר על ידי הגשת תוכניות מתאר נקודתיות על ידי היזם לפי הצלחתו לרכוש קרקעות פרטיות בתחומי הישוב. גם הועדה המחוזית - מת"ע (מועצת תכנון עליונה) בבית אל, אישרה את תוכניות המתאר ללא שדרשה מהיזם להראות תוכנית כללית והשלכת תוכנית המתאר החדשה על הישוב הקיים, ועל תוכניות המתאר הקודמות.

ניתוח מצב זה והבעיות היום-יומיות לימדו שחייבת להיות תוכנית-אב אחת לשוב כולו שתצביע על פוטנציאל בניה קיים, על בעלויות של אדמות ותגזור מתוכנית זו תוכניות מתאר עתידיות אפשריות תוך התאמתן לתוכניות המתאר.

הקיימות ולבניה הקיימת הפועל, למערכת כבישים קיימת ושילובה בעתידית ולתשתיות פיזיות נדרשות.

המשך גידול הישוב בתוכניות מתאר נקודתיות, עשוי להביא לקריסת יכולת אספקת שירותי המועצה לתושבים הקיימים והחדשים. לדוגמא, לא יתכן להקים מבני צבור וחינוך בשכונה אחת ללא התייחסות לצורך בשכונה ישנה וללא בדיקת מערכת הכבישים והעומס בה עקב הצורך למעבר אוכלוסייה משכונה לשכונה עקב בניית מבנים אלו לפי תוכניות מתאר בודדות ולא לפי תוכנית-אב כוללת. לא יתכן כדוגמא נוספת שלא תהיה חשיבה כוללת לטווח הבינוני והארוך לגודל הנדרש של מערכות התשתית הפיסית - מים, ביוב, חשמל ועוד.

מועצה מקומית אורנית נמצאת "בדקה ה- 90" לתכנון תוכנית-אב כוללת לשוב לפני שתאפשר הקמת שכונות חדשות.

תוכנית האב העומדת להסתיים בימים אלו תיתן את חלק מהתשובות הדרושות ותביא אותנו להכנת תוכניות אב נושאיות נוספות (חינוך, כבישים, תשתיות ועוד).

תוכניות- האב הנושאות חייבות לכלול בתוכן את המרכיבים הבאים.:

- ניתוח צרכי קרקע למבני צבור וגנים ציבוריים ל- 3000 משפחות
- ניתוח מערכת הכבישים ביישוב ושילובה בשכונות חדשות
- ניתוח מבני צבור נדרשים ופרישתם ברחבי הישוב לפי המשך גידול הישוב
- ניתוח והגדרה של תשתיות פיזיות נדרשות: חשמל, מים, ביוב, תקשורת
- ניתוח והגדרה של אזורי מסחר, תעסוקה ואזור שירותים לתושבים
- ניתוח הקשרים עם הישובים השכנים והתשתיות האזוריות הקיימות ועתידיות
- הכנת תוכניות-אב: לחינוך, לגינון, לתחבורה, לקשישים

4 - קביעת מדיניות אספקת שירותים לתושבים תוך שמירה על יעדי תקציב מאוזן

בעידן המודרני ובייחוד בישובים הקהילתיים הקטנים, מעמיד עצמו הלקוח=תושב במרכז. תשלום הארנונה על ידי התושב למועצה, מביא אותו לדרישות לקבלת שירותים מוניציפאליים וחינוכיים, דרישות ההולכות ועולות.

התושב הופך (ובצדק) לתובעני יותר ודורש תמורה משמעותית לארנונה הנראית בעיניו גבוהה. חוק הבחירה הישירה גרם לכך שראש הרשות נבחר ישירות על ידי התושב עובדה המחזקת את יכולת התושב להרגיש חזק יותר בדרישותיו מראש הרשות ומעובדי המועצה.

רשויות רבות במדינה עיריות ומועצות מקומיות, נמצאות בגירעון תקציבי גדול. אומנם חלק מהגירעון נובע מניהול קלוקל של מועצת הרשות והעומד בראשה, אך חלק נובע מהרצון של ראש הרשות להגביר את מתן השירותים החינוכיים והמוניציפאליים לתושב ללא שנעשית בקרה מספקת על האיזון התקציבי.

בנוסף, יש לציין שהשלטון המרכזי- ממשלה, מקצץ כל הזמן בתקציבי המשרדים הממשלתיים הייעודיים (חינוך, רווחה, בריאות, פנים, תחבורה) כך ששירותי התושבים בנושאים אלו נפגעים.

העול, עקב דרישות התושבים ומודעות ראש הרשות לצורך בהספקת שירותים אלו, נופל על כתפי הרשות ועל תקציבה.

עד לפני מספר שנים הייתה הממשלה מכירה בחלק מהגירעונות הללו ועורכת כל כמה שנים הסדרי "קונסולדציה"- מחיקת חובות הרשות המקומית, ובעצם מעודדת את ראש הרשות שרוצה לחזור ולהיבחר להמשיך ולספק שירותים הנמצאים בעצם באחריות ממשלה, תוך יצירת גירעון תקציבי גדול בתקציב הרשות שהוא עומד בראשה.

שנוי מדיניות משרד הפנים בשנתיים האחרונות מתנה סיוע למועצה בעלת תקציב גרעוני, בתוכניות הבראה קשות הכוללות פיטורי עובדים וצמצום מתן שירותים מוניציפאליים לתושבים.
רשות מקומית הרוצה לשרוד כיום חייבת הגדיר לעצמה סל שירותים מוניציפאליים בהתאם לתקציבה הנתון, או לחפש מקורות כספיים נוספים וחלופיים למשרדי הממשלה. עובדה זו מחזקת שוב את הצורך לגזור ממבנה ארגוני מתאים תוכניות עבודה של המחלקות **שתיגזרנה ממטרות ויעדים מוסכמים ומתומחרים**.

מועצה מקומית אורנית מהווה את אחת מהרשויות המקומיות המעטות במדינה הנמצאות באיזון תקציבי שוטף, ואינה גוררת איתה גירעונות מהעבר. יחד עם זאת, המשך הקטנת התקציבים הממשלתיים, והמשך הגדלת הישוב בצורה לא מבוקרת, עשויה להביא לקריסת המערכת הכספית- פיננסית.

הצורך לקבוע מדיניות הספקת שירותים מהמועצה לתושביה תוך שמירה על איזון תקציבי הוא תנאי להישרדות המועצה.

הניתוח הנ"ל מוביל למסקנה נוספת והיא: הצורך להקים חברה עירונית כזרוע כלכלית של המועצה.

בזמנו הקימו רשויות מקומיות רבות חברות כלכליות בכדי לחסוך לרשות את תשלום המע"מ לשלטונות על ידי קיזוזו כחברה עסקית. במקומות רבים עלו הוצאות החברה הכלכלית על ההכנסות (תשלום משכורת למנכ"ל החברה, למזכירה, אחזקת רכב ועוד).

יש לשנות את גישה ששררה עד היום באורנית, גישה ששללה הקמת חברה עירונית כזרוע כלכלית של המועצה. הגידול הצפוי של הישוב והצורך בפיתוח תשתיות פיזיות רבות, יוצר את ההזדמנות הנכונה להקים חברה עירונית, חברה שתשמש כזרוע כלכלית של המועצה.

החברה העירונית תוכל לעסוק בין השאר בניהול הפרויקטים שיווצרו על אדמות המדינה שיסופחו לאורנית, פרויקטים שיספקו מקומות ומקורות תעסוקה בתוך הישוב ויצרו מקורות כספיים נוספים לשם המשך אספקת שירותים מוניציפאליים אופטימליים לתושבים.

הקמת המנהלת המשותפת של "שער השומרון", מהווה תשתית נאותה להקמת חברה כלכלית שתהווה זרוע כלכלית לישובים. הקיצוץ במענקי משרד הפנים לרשויות ממדרג 9-10 (ואורנית בתוכם) מגדיל את הצורך בזרוע כלכלית כזו למועצה.

5 - ניצול מהפכת המידע הקיימת - תקשוב הישוב

גודלו של הישוב כיום והעובדה שהכפלתו ויותר תתבצע משנת 2002 ואילך, יוצרת הזדמנות "לשדרג" את נושא המחשוב והתקשורת באורנית. בישוב קיימת מערכת טלביזיה בכבלים שהוקמה לפני כשלוש שנים, ולפי דרישת המועצה מכילה שרולים ותשתית של סיבים אופטיים שיאפשרו על ידי "שדר - חוזר" ליצור **ישוב מתוקשב**.

במצב הנוכחי מצוידים גני הילדים במחשבים אך כל מחשב בכל גן עומד בפני עצמו. בשני בתי הספר הקיימים בישוב, קיימת תקשורת בין המחשבים (חווט) וחיבור לאינטרנט, אך כל בית ספר מחובר בפני עצמו ללא קשר לבית הספר השני או לבתי התושבים. בספרייה קיים חיבור לאינטרנט אך ללא חיבור למבנה ציבור אחר. במועצה המקומית, קיימת תקשורת מחשבים פנימית אך לא קיים חיבור לבתי התושבים או למבני חינוך.

"רגע" לפני שמתחילים לחפור את התשתיות יש להגדיר מטרות אופרטיביות ותוכנית עבודה מפורטת למטרת: **אורנית- ישוב מתקשב**.

תוכנית זו תפרט את התשתיות הנדרשות הן בשכונות החדשות והן בשכונות הקיימות בכדי לחבר את מבני הצבור למבני החינוך לבניין המועצה ולבתי התושבים, ואת כל המכלול הזה החוצה לספקי תקשורת חיצוניים.

תוגדר מטרת התקשרות עם ספק שירותי תקשורת שיתן לישוב כולו שירותי תקשורת פנימיים וחיצוניים (אינטרנט + אינטראנט) המועצה המקומית תגדיר סל שירותים שינתנו לתושבים דרך מערכת התקשורת וימנעו מהתושבים את הצורך להגיע לבניין המועצה. המערכת תאפשר לכל תלמיד ומורה להתקשר דרך מודם או בצורה אחרת לבית הספר ולמקורות מידע לימודיים חיצוניים.

אפשרות חיבור התושבים לחברת הלווין YES מגבירה את התחרות בתחום התקשורת ויוצרת מנוף להזדמנויות מול חברת הכבלים.

6 - תכנון עתידי לאוכלוסיית "בנים ממשיכים" ו"גיל הזהב" - קשישים

א- דור הבנים הממשיכים

הישוב אורנית היה מאז הקמתו ועד לשנים האחרונות ישוב הומוגני מבחינת הרכב גילאי האוכלוסייה.

הגיל הממוצע הוא 30-55, גיל שבו קיימים במשפחה מספר ממוצע גבוה של ילדים, הנזקקים לשירותי חינוך פורמלי וא- פורמלי.

יחד עם זאת החל להתהוות בשנים האחרונות דור שני של בנים בוגרים שסיים שרות צבאי, התחתן ורוצה לקבוע גורלו בישוב.

בשנת 2005 צפויים באורנית כ- 2500 בנים ובנות מעל גיל 21. ככל שיתפתח האזור הסובב את אורנית, ובמיוחד "צומת קסם" וככל שתמשך איכות החיים הקהילתיים בישוב, איכות חיים שתמשוך אחריה אכלוסיה חזקה יעלה מחירי הקרקע והבתים באורנית. משפחה ממוצעת שאינה עשירה לא תוכל לעמוד במחיר קניית בית לבן אחד או יותר (ההערכה קובעת שלאחר סיום הסדרי הקבע עם הפלשתינאים יעלה מחירו של בית באורנית לכ- חצי מיליון דולר).

ניתוח זה מוביל למסקנה שבאם איננו רוצים שבני הישוב יעזבוהו למקומות בהם עלות הבתים זולים יותר, יש למצוא פתרונות דיור זולים יותר לדור ההמשך. מכיוון שהדעה הרווחת בישוב היא נגד בניה צפופה לגובה, דבר שיסנה את צביון הישוב, יש לבצע את אחת או שני האלטרנטיבות הבאות:

- בניה צפופה אך **צמודת-קרקע** לבניית דירות קטנות יותר, בכדי להוזיל את מחירי הדירות + בניה רוויה **מדורגת** ולא לגובה (תוך ניצול שיפועי קרקע).

- אתור אדמות מדינה שאותם אפשר לספח לאורנית על ידי קבלתם מ- "המנהל" ומסירתם לדור הבנים במחירים מוזלים על מנת שיבנו ביתם בישוב (כדוגמת פרויקטים לבנים ממשיכים במושב).

נכון להיום נראה כי 140 הדירות המדורגות + 100 יחידות בניה רוויות ב"צמרות" יספקו את הנדרש. יש צורך לקיים דיון מעמיק בצורך אם בכלל למלאי גדול יותר של הבניה הרוויה, תוך התחשבות בדעת רוב התושבים המתנגדים להמשך בניה רוויה.



ב- קשישים, גיל הזהב

מספר התושבים מעל לגיל 65 מונה כיום כמה עשרות תושבים בלבד. יחד עם זאת בבדיקה שנעשתה עולה כי מתחיל תהליך של "יבוא" קשישים מחוץ לאורנית. תושבים החלו להביא את הוריהם ולשכנם בביתם במקום הצעירים שבגרו ועזבו או ביחידה נוספת שנוצרה על ידי הגדלת הבית.

ברור שחלק מהקשישים יעדיפו לעבור לבית אבות מחוץ לאורנית, אך נראה שהאופי הקהילתי של התושבים וחשיבה שבמבנה דמוגרפי נכון של ישוב קהילתי יש לעודד השארות הקשישים מחייב הכנת "תוכנית-אב לקשישים" לשנים 2005-2010 עבור כארבע מאות-זוגות קשישים או בודדים.

אוכלוסיית הקשישים שבשלב ראשון תמשיך להסתייע בבנים או תגור בדירותיהם, תזדקק בהמשך לסיוע סיעודי. חלק משירותי הסיעוד יוכלו להינתן על ידי מחלקת הרווחה במועצה המקומית או במרכז יום לקשיש ביישוב, אך יש צורך להיערך לבניית "דיור-מוגן" בישוב או מחוצה לו (בניה שיכולה להבנות ולהיות מתופעלת בישוב על ידי החברה הכלכלית), על ידי שיתוף פעולה אזורי בין הישובים השכנים.

בתוכנית "שער השומרון" אפשר יהיה להקים באם ירצו הרשויות השותפות פרויקט של דיור מוגן + דיור סיעודי

הגדרת מטרות למחלקות המועצה המקומית אורנית

א- חינוך, תרבות, נוער וספורט

- איתור וזיהוי צרכי חינוך ורווחה בישוב ברמת הפרט, המשפחה והקהילה.
- פיתוח שירותים בהתאם למדרג צרכי החינוך והרווחה בכפוף למגבלות תקציב.
- גיוס משאבים ואיגומם למימוש מטרות המחלקה (כוח אדם, מבנים וידע).
- פיתוח שירותים פורמליים לאוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים בראיה פרטנית או קבוצתית.
- פיתוח, ליווי, תמיכה והנחיית תוכניות חינוכיות כוללניות בתחום הפורמלי ובתחום הא-פורמלי, תנועות נוער, מועדון נוער, תרבות תורנית ועוד.
- פיתוח גופים מעורבים בקהילה כמערך מסייע למערכת החינוך והרווחה - ועדת חינוך, ועדי הורים בבתי ספר ועוד.
- פיתוח וטיפול יכולות טכנולוגיות ברמה הפורמלית והא-פורמלית, בפרט ובקהילה.
- בניית "תוכנית אב לחינוך" כצפי לשנתיים הדמוגרפיים החינוכיים והכלכליים.
- פיתוח המשאב האנושי, הכשרתו והתאמתו לצרכים המשתנים.
- פיתוח גוף של מתנדבים קהילתיים והכשרתם.
- מניעת נשירת תלמידים מבתי הספר חט"ב ותיכונים.
- בניית מעברים ורצופים מהמעון ועד התיכון.
- פיתוח אקלים בית ספרי המעודד תחושת מוגנות של התלמיד במוסד החינוכי.
- פיתוח תוכניות במסגרת הפרויקט "קהילה בטוחה מאלימות וסמים".
- גיבוש צוותי הגן תוך שינוי תפיסה והגדרת בעלי התפקידים בגן.
- הקניית מיומנות לאיתור וזיהוי קשיים שונים אצל ילדים בגן.
- צמצום נשורת ילדים מבתי הספר באמצעות איתור ומעקב מוקדמים.
- הדרכת הורים בנושא התפתחות הילד.
- קידום, טיפוח ועידוד הספורט והחינוך הגופני באורנית לרבות הקהילה והתושבים בכלל.
- איתור וזיהוי צרכי הנוער ברמת הפרט, המשפחה והקהילה.

- מתן מענה איכותי, מקצועי וזמין לשעות הפנאי לכל גיל על ידי מדור תרבות.
- העשרת הידע והענקת החוויה האישית והחינוכית בכל הקשור למסורת יהדות ולמורשת עם ישראל.

ב - גזברות - כספים

- הכנת שלד חמש-שנתי של תקציב המועצה שממנו יגזרו התקציבים השנתיים.
- הקמת קרן לגיוס כספים מגופים ציבוריים בארץ ובעולם.
- קישור מחשבי כל המחלקות לגזברות לשם הגדלת השליטה על התקציב.
- ארגון מחדש של נושא הרכש והקניות במועצה בתוך מחלקת הגזברות.
- סיוע בהקמת חברה עירונית-כלכלית ליד המועצה המקומית.
- מציאת תחליף של גיוס כספים לקיצוצים התכופים במענקי משרד הפנים.

ג - הנדסה

- הכנת תב"ע ותוכנית אב לאורנית שתהיה מוכרת גם במועצת תכנון עליונה.
- תכנון מערכת תקשוב לשכונות החדשות וחיבורן למועצה למבני חינוך ולישוב הקיים.
- איתור שטחי מדינה ליד הישוב לשם הקמת פרויקט בנים ממשיכים, גיל הזהב, ופרוייקטים כלכליים אפשריים.
- שדרוג התשתיות המתיישנות באורנית.
- שילוב מחלקת הנדסה בפרוייקט "שער השומרון".

ד - בטחון

- שדרוג מרכיבי הבטחון בישוב (גדרות חכמות, תאורה, אמצעי זיהוי).
- הגדלת רמת המוכנות של אנשי ביטחון (כיתות כוננות, משמר אזרחי).
- הגדלת כמות מתנדבים במשמר האזרחי.

ה - מזכיר המועצה

- הגדרה והתוויה של תוכנית רב שנתית ביחד עם גזברות המועצה, למתן שירותים מוניציפאליים מיטיבים לתושבים תוך שמירה על איזון תקציבי. ניתוח שנתי של ההזדמנויות והאיומים כתוצאה מהפיתוח האזורי והסביבה של הישוב אורנית.
- תפעול מחלקות המועצה בהתאם למבנה הארגוני החדש.
- הכנת תוכנית מתן שירותים מוניציפליים בהתחשב בפוטנציאל להגדלת הישוב.

ו - רווחה

- המשך פיתוח מתן שירות פרטני לתושבים לאור החוק ובצל החוק.
- מתן תמיכה נפשית רגשית ותפקודית לפונים למחלקת הרווחה.

תכנון מטרות ויעדים לשנת 2002

מוגש לחברי המועצה על ידי
צביקה מה-יפית – ראש המועצה

להלן רשימת היעדים לשנת 2002

1. יעדים כלליים

- א. סיום תוכנית אב לשוב אורנית.
- ב. השגת תב"ע ל"שער השומרון".
- ג. ביטול הקיצוץ התקציבי של משרד הפנים.
- ד. החזרת הביקוש לאורנית כישוב קהילתי.
- ה. התקנת תאורה בכביש החדש על ידי מע"צ.
- ו. הקמת כיכר בכניסה לשוב על ידי מע"צ.

2. יעדים בתחום הקהילה (חינוך, תרבות, רווחה, ספורט ודת)

א. להלן רשימת היעדים לשנת 2002

1. מיקוד פעילות אינטנסיבית למניעת שימוש בסמים.
2. הגדלת מספר מתנדבי המשמר האזרחי.
3. תגבור פעילות מחלקת הרווחה בעבודה מערכתית בנושאי נוער.
4. הכנסת "צוות פלסמה" לעבודה בנושא אלימות בבתי הספר.
5. תכנון מערך הטיפול בקשישים לשנים הבאות.
6. שדרוג מחשבים במוסדות החינוך.
7. התאמת צרכים לשרות הפסיכולוגי.
8. השגת הסדר לרישום תלמידי בוגרי ט' באורנית לתיכון.
9. הפעלת המעון החדש עם מגמה לתפוסה מלאה.
10. פרויקט הערכות לשעת חירום בשיתוף המפעם.
11. תגבור פעילות ספורט עממי.
12. תגבור פעילות תרבות קהילתית.
13. הכנת תוכנית אב לחינוך.
14. בניית מבנה פיס לנוער ל"צופים ול"בני עקיבא".
15. הכנסת עובד במסגרת קידום נוער.
16. מיקוד טיפול בנושא סמים ואלימות בקרב הנוער.
17. תיגבור מערכת הרווחה על ידי קבלת תקנים נוספים.

18. בדיקת וקביעת קירטריונים לעיכוב מעבר ילדי חובה לכיתות א'.
19. תכנון מערך שיבוצי הילדים בגני הילדים.
20. מחשוב גני הילדים.
21. פיתוח תוכנית גן ניסויי ד.ג.ן בגני הילדים הנוספים.
22. החזרת תלמידים נושרים למעגל הלימודים על ידי הקב"ס, או מציאת חלופה חונכות הולמת אחרת.
23. טיפוח מנהיגות צעירה בקרב הנוער.
24. גישור ושיתוף פעולה בין כל גופי הנוער.
25. טיפול בנוער מאתגר ומנותק על מנת לשלבו במסגרות חברתיות ונורמטיביות.
26. חשיפת הילדים והנוער למיטב האומנות הישראלית והיהודית במסגרת של תרבות במוסדות חינוך.

3. יעדים בתחום השפ"ע והתחזוקה

- בניית גן ציבורי ברחוב הארז.
- החלפת חברת הגינון.
- שדרוג גינות ברחובות ותיקים.
- שדרוג נושא נקיון הרחובות.
- גיזום עצים ברחבי הישוב.
- ביצוע פרויקט הביוב בנחל קנה.
- שיפור המרכז המסחרי.

4. יעדי מחלקת הרווחה לשנת 2002

- א. המשך פיתוח מערך "היערכות לשעת חירום" במועצה : סיום כתיבת הפק"ל, מתן הכשרה לצוותי עבודה בשעת חירום, הכשרת מתנדבים בתחומים שונים בשע"ח.
- הגברת החוסן הקהילתי ע"י כינוס קבוצות תושבים בקהילה ומתן כלי התמודדות והשרדות מתאימים.
- ב. פיתוח קבוצות פעילים בקהילה בשיתוף עם מח' החינוך : הכשרת קבוצות מתנדבים בוגרים בקהילה למען הקהילה וליווי אינטנסיבי של שתיים מהקבוצות שהוקמו בנושא : "התמודדות עם מצבי לחץ, חרדה וחרום" ובנושא מתן עזרה הדדית לתושבים.
- ג. פיתוח מועדוני משותפת רווחה + חינוך : מתן תמיכה והדרכה להורים ומשפחות ילדי המועדונית ושילובם בפעילות המועדונית למען קידום וטיפול הילדים.
- ד. פיתוח מועדוני מתבגרים : הפעלת מועדוני מתבגרים. בית חם לילדים מכיתות ד' +, פעמיים בשבוע בשעות אחה"צ הזקוקים ליחס חם ואישי ועבודה אינטנסיבית עם מטרות ויעדים מוגדרים מראש.

ה. פיתוח מועדון קשישים בקהילה ומתן שירות קהילתי לקשישי אורנית, כגון : הרחבת פעילות לקשישים מעבר לשעות הפעלת המועדון, הפצת עיתון בין הקשישים וכדומה...

ו. פיתוח "שירות יעוץ לנוער" – הכנסת עו"ס חדש לעבודה עם הנוער לצד העבודה והטיפול הפרטני. הפעלת קבוצות טיפול ומניעה בשטח ופעילות קהילתית.

ז. הפעלת רשת שירותי חונכות לילדים ונוער נזקקים ע"י מתנדבת במסגרת שרות לאומי.

ח. המשך בהשתתפות ופיתוח עבודה משותפת עם צוותי עבודה שונים, כגון : צוות ביי"ס, נוער, בריאות וכדומה... בתוך ומחוץ לקהילה.

5. יעדים בתחום ההנדסה

א. להלן רשימת יעדים להשגה בשנת 2000

1. הכנת תוכניות לבניין המועצה
2. הקמת רשת טלפוניה פנימית ביישוב ושדרוג מערכת הכבלים.
3. סיום הכנת תוכנית אב ליישוב.
4. הקמת מנהלת לפרוייקט "שער השומרון" ואישור תב"ע.
5. ביצוע פרוייקט הביוב נחל קנה.
6. הקמת גן ילדים חדש בשכונת "בר-בטון".
7. פיתוח חניות לקופת חולים.
8. השלמת פיתוח מעון יום.
9. הסדרת צומת/אלון/הזית.
10. הסדרת כיכר בכניסה לאורנית.
11. עבודות פיתוח של חברת "אשרון-ינאי".
12. סיום עבודות פיתוח "בר-בטון".
13. מיפוי תשתיות הישוב.
13. סיום ביצוע החלפת צנרת מים ברחבי הישוב.
14. בניית המתנ"ס החדש.
15. הקמת בית עלמין.
16. הסדרת נושא המחסנים בבתי כיף מבחינת תכנון ובניה.

6. יעדים בתחום הביטחון

א. יעדים בתחום מחלקת הבטחון לשנת 2002

1. מיגון רכבי הבטחון.
2. צמצום גניבות רכבים והתפרצויות לבתים.
3. הבאת כל המערכות בישוב למוכנות ומורכבות במצבי חירום.
4. החלפת גדרות ישנים וביצוע "גדר חכמה".
5. תיגבור תאורת גדרות.
6. הקמת ותיפעול מוקד ביטחוני באורנית 24 שעות ביממה.
7. הטמעת נוהלים הונחיות עבודה.
8. מיסוד יכולת שיתוף פעולה עם הישובים שערי תקוה, אלקנה ועץ אפרים.

מזכיר המועצה – מטרות לשנת 2002

מינהל כללי

- ביצוע פעולות תיאום וקישור בין מחלקות המועצה לשם ביצוע החלטות מדיניות והחלטות אופרטיביות.
- ריכוז נוהלי המועצה כפי שהוצאו ע"י מנהלי המחלקות ובניית תיק נוהלים.
- ביצוע פעולות ביחד עם גזבר המועצה על מנת לייעל ולשפר את פעילות המועצה תוך חסכון במשאבים ללא פגיעה באיכות.

כח אדם

- המשך ביצוע קליטת כ"א בתחומי השירות הטכני ושיפור פני העיר, בניית צוות עובדים חדש אשר יחליף את העובדים הפלשתינאים עליהם התבסס המועצה בעבר.
- פיתוח והכשרת כ"א באמצעות השתלמויות מקצועיות אישיות ומחלקתיות לשם שיפור השירות לתושב.
- פעילות ליישום הסכמים קיבוציים ומעבר לתוכנית פנסיה צוברת בהתאם להנחיות מרכז השלטון המקומי.

מוקד עירוני

- הטמעת נושא המוקד העירוני מול מחלקות המועצה וציבור התושבים מתוך מגמה לשפר את איכות הטיפול מול התושב ולקצר את משך זמן התגובה והביצוע.
- המשך פיתוח המוקד העירוני מתוך שאיפה להקים מוקד עירוני מוניציפלי בטחוני אחיד המאויש 24 שעות ביממה.

תחומי השפ"ע

- הטמעת עבודת קבלנים והמשך ביצוע הפרטה בשרותי המועצה בתחום הגינון הציבורי, טיאות רחובות, הדברה, ניקוי מוסדות חינוך וציבור, מתוך מגמה לשפר את איכות הביצוע, השירות לתושבים והוזלת עלויות למועצה.
- קבלת אחריות (שנגרעה מהמדור הטכני) בכל הקשור לאחזקת ריהוט רחובות, תמרור, מתקנים בגנים ציבוריים וכיו"ב.
- ביצוע עבודות פיתוח באמצעים עצמיים בתחומי הגינון והנוי הציבורי.
- טיפול בתחומי איכות הסביבה ומחזור.

פיקוח עירוני

- העמקת האכיפה בנושא שוטטות כלבים.
- העמקת האכיפה בנושא הוצאת גזם ופסולת לרשות הרבים.
- סיום הליך רישוי עסקים לכל העסקים באורנית.
- פעולות הסברה לתושבים.



משרד הפנים

חממונה ביהודה ושומרון

12

27.12.1999

התקבל

לתיק 676 אורנית

22/12/99

לר מ/י יוניס - (הממונה)

אלה רנ

הקבון! מ/תא אסאלג לאוני 2000-2005

למקו הוא יי קביוס לק אר הכללי, כפי שהאנו אליה העודלה, אנוס
מ/תא אסאלג לאוני 2000-2005

אמא להחוסוס ורהאוסן קבון

הכנה

לבונו אב-יפ

כאל המודלה

תכנון אסטרטגי לשנים 2000 - 2005

ובדיקת המטרות והיעדים שהושגו
בשנת 1999 לקראת תקציב שנת 2000.

מוגש לחברי המועצה ולממונה על המחוז מר בני ריקרדו
על ידי
צביקה מה-יפית
ראש המועצה

תאור מצב קיים

אורנית, ישוב קהילתי-עירוני, הוקם בשנת 1985 על ידי יזם פרטי, חברה בשם "דלתא חברה למסחר והשקעות" בתוקף החלטת ממשלה הת- 50 משנת 1983. הישוב ממוקם על המורדות המערביים של הרי השומרון, צפון מזרח לפתח-תקווה, ומצפון לראש העין-על "הקו הירוק" גבול מלחמת ששת הימים.

הישוב הוקם בתחילתו כועד מקומי במסגרת מועצה אזורית שומרון, צמח עד לשלוש מאות משפחות בשנת 1990 ואז עקב הרגשת הזנחה מצד מו"ז שומרון פנו התושבים למשרד הפנים ומשרד ראש הממשלה והצליחו להביא להקמת מועצה מקומית. הקמתה של מועצה מקומית ממונה (ברשות פקיד ממשרד הפנים) וקשר לא טוב עם התושבים, הביאו לפנייה לבג"ץ ודרישה להקמת מועצה נבחרת. בהנחיית הבג"ץ קוימו בחירות למועצה נבחרת בשנת 1992 ומאז מכהנת בישוב מועצה המורכבת כולה מתושבי הישוב.

ארבע שנים נוספות של מאבקי המועצה ביזם חלפו עד להצלחת הישוב לגרום לשנוי החלטת הממשלה בשנת 1996 בסיועו של ראש הממשלה שמעון פרס שסיימה את המונופול של היזם בפיתוח הישוב. בג"ץ של היזם כנגד שנוי החלטת הממשלה וכנגד מועצת הישוב נכשל בשנת 1998, שנים בהם המשיך היזם לפתח את הישוב ולבנות שכונות נוספות על ידי אשור תוכניות מתאר נוספות שהגיש. תוכניות אלו עמדו כל אחת בפני עצמה, ללא חוט מקשר בין התוכניות כגון תוכנית אב יישובית.

אוכלוסיית אורנית מורכבת בעיקרה מיוצאי המטרופולין פתח-תקווה, כפר-סבא, הוד-השרון ושאר ערי גוש דן. תושבים אלו חיפשו ומצאו באורנית איכות חיים קהילתית ישוב ללא שטחי תעשייה, ובאותם השנים הראשונות להקמתו, מחיר הקרקע בישוב היה זול מאוד. לעומת זאת נוכחו לדעת שהיזם שהקים את הישוב, חיפש למקסם את רווחיו והקים תשתיות פיסיות באיכות גרועה, תכנון אורבני לוקה בחסר וחוסר ראיה יישובית כוללת.

היום חיות באורנית 1050 משפחות באיכות חיים קהילתית גבוהה, כאשר המועצה המקומית שמה דגש על מתן שירותים מוניציפליים מפותחים, תוך התמקדות בתחומי הקהילה (חינוך פורמלי וא- פורמלי, תרבות, ספורט, רווחה ודת). באורנית קיימים שמונה גני ילדים- שישה ממלכתיים, שניים ממלכתי דתי ומעון, (בישוב כמאה וחמישים משפחות דתיות) בית ספר יסודי וחיבת ביניים המהווים בתי-ספר אזוריים המשרתים את ילדי הישובים השכנים-שערי-תקווה ועץ-אפריים. ילדי הישוב הדתיים לומדים בבתי ספר ממלכתי-דתי בישוב הסמוך אלקנה. היות וקיימת מגמה במועצה לא להקים באורנית בית ספר תיכון לומדים ילדי אורנית בבתי ספר תיכון בערי גוש דן. בנוסף שופרה במהלך השנים האחרונות איכות החיים הפיסית בישוב, נסללו כבישים, הותקן תיעול ברחבי הישוב, נבנו מבני ציבור, בוצעה עבודת שתילה ברחבי הישוב וניבנו גינות, משחקים ואמפיתיאטרון.

מבנה ארגוני במועצה המקומית אורנית

המבנה הארגוני של המועצה משקף את ההתפתחות מועד מקומי שפעל במסגרת מוא"ז שומרון- למועצה עצמאית. כיום בולטים במבנה הארגוני של המועצה אלמנטים בלתי פורמליים של תפעול המערכת. בשנים האחרונות קיימת תחושה שהציבור במקום הופך (כמו ביישובים האחרים) לתובעני יותר ודורש שירות איכותי, זמין ומיידי. עובדה זו מקשה על תפעול המערכות על ידי המועצה המקומית שמאלתרת פעמים רבות תוך הפעלת מערכת בלתי פורמלית, באירגון שהמבנה שלו פרוס לרוחב בלתי אפשרי תוך מעמסה בלתי רגילה על מנהלי המערכת. גם הרצון לספק שירותי קהילה מפותחים במיוחד בתחומי החינוך הפורמלי והא-פורמלי, יוצר עומס רב על מחלקת החינוך ויוצר תחושה של צורך לבדוק את מערכת המטרות והיעדים, תוך יצירת סדרי עדיפויות בין המטרות. בנוסף להתאמת המבנה הארגוני יש לדאוג ליעול מתמיד של עבודת עובדי המועצה, ולבקרה על כמות וטיב עבודתם.

הכנת תוכנית אב לאורנית

במשך שבע שנים (1985-1992) עד לכינון המועצה הנבחרת, בנה היזם את הישוב בהתאם לצרכיו תוך אשור תוכניות מתאר פרטניות וללא הכנת תוכנית אב יישובית הרואה את המשך פיתוח הישוב בראיה כללית ומקיפה. היזם הכין מאז הקמת המועצה ארבע-עשר תוכניות מתאר וגידול הישוב נעשה בצורת ה"סלמי". לאורנית תדמית חיובית גבוהה וביקוש רב למגרשים ובתים. שטחי הבניה הפוטנציאליים שבידי יזמים בעלי קרקעות עשויים להביא לגדול הישוב בחמש השנים הבאות באלפי משפחות נוספות. עובדה זו מחייבת הערכות המועצה המקומית אורנית באשר להתאמת המבנה הארגוני ליותר משילוש האוכלוסיה, ולהכנת תב"ע ותוכנית אב שתגדרנה את צרכי הישוב הגדל המלווים בנית בתי מגורים (בתי ספר, גני ילדים, שטחי גנון ומתקני משחקים, מתנ"סים, מועדוני נוער, אזורי מסחר ועוד).

לסיכום

הישוב אורנית ניצב כיום בפני נקודת מפנה בו עליו להתאים עצמו לתנאי הסביבה שמשמעותם הגדלה מסיבית של אוכלוסיית הישוב המצריך הכנת תשתיות במועד.

לא מדובר בשיפור המצב הקיים אלא בקפיצת מדרגה באשר לתנאים תכנוניים ויכולת תפעול המועצה כארגון בכדי לספק שירותים הולכים ומשתפרים לאוכלוסיה הקיימת והחדשה.

שאלות עקרוניות לשם הכנת תוכנית אסטרטגית

- 1 - גודלו הרצוי של הישוב (כמות התושבים) בחמש השנים הבאות, ובטווח של 15 שנה מהיום.
- 2 - מבנה ארגוני רצוי של המועצה המקומית
- 3 - תוכנית אב שתשלב את הישוב הקיים עם הבניה החדשה הצפויה.
- 4 - תכנון עתידי לאוכלוסיית "גיל הזהב" המתחילה להיווצר בישוב.
- 5 - מדיניות אספקת שירותים מוניציפאליים הולכים ומשתפרים.
- 6 - בחינת האפשרות לפיתוח מקורות ומקומות תעסוקה בישוב תוך שלוב יזמות עסקית.
- 7 - הקמת חברה "עירונית איזורית" גם כזרוע עירונית מבצעת של המועצה. (שימוש במינהלת הכלכלית שתקום בפרוייקט "שער השומרון" וניצולו לטובת הישוב הקיים).
- 8 - ניצול מהפכת המידע הקיימת - "תקשוב" הישוב
- 9 - מדיניות ניהול תקציב הרשות המקומית
- 10 - הגדרת המטרות והיעדים של מחלקות המועצה בכדי לבנות סל שירותים מיטבי של הלקוח=תושב תוך הגדרת מדדי שביעות רצון ועמידה ביעדי תקציב מאוזן.
- 11 - תכנון עתידי נדרש של בניה לבנים ממשיכים בכדי למנוע הפיכת הישוב לבית אבות.
- 12 - ניצול פוטנציאל גדילת הישוב הצפוי בכדי לצמצם את החוסר הקיים במבני ציבור, במגרשי משחקים וגינון ציבורי גם בישוב הקיים.

המבנה הדמוגרפי באורנית

(נוסח אלטרנטיבי (הצעת אורי לעדן) לסעיף 4 בעמוד 5)

אורנית היא ישוב קהילתי במרחב גוש דן המשמשת כ"חדר שינה" ברמה גבוהה לאנשים המשולבים כלכלית חברתית ותקשורתית במרחב גוש דן.

התהליכים הדמוגרפיים באורנית הנם פועל יוצא מהיות אורנית ישוב קהילתי משולב בגוש דן.

תהליכים דמוגרפיים אלה הנם ארוכי טווח ומושפעים מטבע האדם מתהליכים כלכליים וחברתיים במרחב דן. תהליכים אלה יקרו כפועל יוצא משיקולים אישיים של כל אדם ומחופש הבחירה. שימוש בנימוק דמוגרפי לשם ביסוס עמדה בעד הגדלת הצפיפות באורנית הוא מופרח.

איומים והזדמנויות-חוזקות וחולשות

א- איומים וחולשות

1 - אחד אורנית עם יישובי הסביבה

רצון משרד הפנים לאחד את אורנית עם יישובי הסביבה שערי-תקווה, עץ-אפריים ואלקנה שממזרח ל"קו-הירוק" וביטול עצמאות המועצה המקומית אורנית

2 - גודל הישוב חיסרון לקוטן

עובדת קוטנו של הישוב במצבו הנוכחי (1050 משפחות) מקשה על תפקוד אופטימלי של המועצה המקומית ועל היכולת לספק סל שירותים מוניציפאליים מיטבי. (כיום מאושרים על ידי המועצה תוכניות מיתאר ל- 1000 יחידות בניה נוספות הנמצאות בדיון במוסדות תכנון ובניה חיצונית).

3 - הסדרים מדיניים באזור

שלב הסדרי הקבע באזור עם הפלשתינאיים, עלול ליצור מתיחות ביטחונית באזור, עובדה שתשליך על תושבי הישוב.

4 - המבנה הדמוגרפי באורנית

עקב יוקר יחסי של הדיור באורנית שיוצר מצב בו בני המקום אינם מסוגלים לרכוש בית באורנית, צפויה הזדקנות האוכלוסייה שגילה ברובו היום הוא 40-50, והפיכת הישוב ל"בית-אבות" תוך שיבוש המבנה הדמוגרפי הנכון של ישוב קהילתי.

5 - מערכת היחסים בין שלטון מרכזי (ממשלה) לבין השלטון המקומי (מועצה)

מערכת יחסים מורכבת הכורכת בתוכה צורך מתמיד של הרשות המקומית "לרוץ" כל הזמן אחרי משרדי הממשלה לשם קבלת מענקים כספיים. מערכת זו מאופיינת בהקטנה מתמדת של ההזרמה הכספית עקב קיצוצים מתמידים בתקציב משרדי הממשלה בעקבות קיצוצים בתקציב המדינה. מגמה זו מצריכה בניה של זרוע כלכלית-עסקית לרשות המוניציפאלית בכדי לא להגיע למצב שגירעון תקציבי ימוטט את הרשות ויפגע ביכולת להמשיך ולספק לתושבים את השירותים הנדרשים.

6 - השארות במבנה הנוכחי הקיים

תוך כדי תהליך הגדלת אוכלוסיית הישוב הקיים, עלול לקרוס המבנה הארגוני הנוכחי.

ב- הזדמנויות וחוזקות

1 - החתך הסוציו-אקונומי של אוכלוסיית הישוב

החתך הסוציו-אקונומי הגבוה של האוכלוסייה מהווה יתרון בולט להמשך פיתוח הישוב. הדבר תורם לאפשרות טובה יותר של שיתוף האוכלוסייה בקבלת החלטות מרכזיות בחיי הישוב, ומאפשר להקצות משאבים גדולים יותר לכוון החינוך עקב מיעוט יחסי של משפחות הנזקקות לשירותי ומשאבי מחלקת הרווחה.

2 - מיקומו הגיאוגרפי של הישוב

מיקומו של הישוב על ה"קו-הירוק" מהווה יתרון גדול. תוכניות המתאר הארציות (כגון תמ"א 35) שפורסמה לאחרונה, מתייחסת לאזור מרכז הארץ כאזור בניה צפופה עקב החוסר העתידי של קרקעות לבניה בעקבות הביקוש הרב לגור באזור. מיקומו של הישוב על ה"קו-הירוק" כעשרים קילומטר מזרחית לתל-אביב מחד, אך מחוץ לתמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 35 מאידך, מאפשר המשך תכנון בניה "צמודת-קרקע", שמשמעותה צפיפות נמוכה בישוב, והמשך שמירת איכות חיים גבוהה (תוך הבטחת בניה מתאימה ליכולת הכספית של בני הישוב).

3 - תהליכים מדיניים באזור

מדיניות הממשלה לקראת הסכם הקבע עם הפלשתינאים והרצון למנוע מסירת אדמות מדינה לידיהם, יוצרת אפשרות למסירת אדמות אלו לידי הרשות המקומית לשם שימוש לפרויקטים מיוחדים הנחוצים לישוב כגון: (מחיר קרקע נמוך שיאפשר) בניה מוזלת לבנים ממשיכים, הקמת אזורי מסחר מחוץ לישוב ויצירת הכנסות כספיות נוספות.

4 - צומת קסם- כביש חוצה-ישראל

במפגש צומת קסם עם כביש חוצה-ישראל, הנמצא כחמש דקות נסיעה ממערב לישוב, מתהווה אחד ממוקדי העסקים, מרכזי אחסנה ארציים ובילוי מהגדולים במדינה. מדובר בבנייה של מאות אלפי מטרים. קיומו של מרכז זה משמעותי לישוב בהיבטים של קירבה למקומות קניות ובילוי, ויצירת מקומות תעסוקה רבים לאוכלוסיית הישוב. עובדה זו תגביר את הביקוש למגורים באורנית ותעלה את מחירי הבתים-כלומר ערך רכוש התושבים.

5 - תדמית הישוב

כבר היום קיימת בקרב תושבי גוש דן ואזורים אחרים בארץ תדמית יוקרתית לישוב. הישוב מוכר כבעל איכות חיים קהילתית ובטחון לתושביו. תדמית זו ופוטנציאל הפיתוח האזורי שתוארה בסעיף הקודם תעלה את הביקוש לגור באורנית, את מחירי הבתים ואת טיב האוכלוסייה שיגיע לישוב.

עיקרי התכנון האסטרטגי במו"מ אורנית 2000-2005

התכנון האסטרטגי הוא פועל יוצא של החשיבה היכן תימצא המועצה המקומית אורנית בשנת 2005, ומה הם המטרות והיעדים שאותם צריך להציב בכדי להגיע לשם.

1 - קביעת גודל אופטימלי של הישוב בשנת 2005.

גודלו של הישוב כיום - 1050 משפחות, מהווה חיסרון לקוטן באשר לאופטימליות של מתן שירותים מוניציפאליים לתושבים. יש להתחשב ברצונם של חלק גדול התושבים המבקשים שלא להפוך את הישוב לעיר ולהמשיך לפתח את הישוב בבניה צמודת - קרקע ללא הגדלת הצפיפות. המטרה היא להגיע לגודל ישוב שיאפשר מחד הספקת שירותים אופטימליים לתושבים תוך שמירה על איכות החיים בקהילתית, ומאידך לא לפגוע באיכות החיים הנוכחית.

משיחות עם ראשי מועצות עמיתים ומהיכרות של חלק גדול ממועצות אלו וממחקרים שנעשו על ידי משרד הפנים, עולה שהגודל המיטבי למתן שירותים אופטימליים הוא ישוב הכולל כ- 3000 - 2500 משפחות.

(בכדי להיות ריאלי יש לדעת שגודל ישוב נקבע גם לפי משתנים נוספים ולא רק לפי רצון המועצה או התושבים).

בהתחשב בעובדה שאורנית ממוקמת באזור ביקוש צמוד למרכז הארץ, רכשו יזמים עתודות קרקע פרטיות אותם הם מבקשים לממש על ידי בניה ומקסום רווחים).

גם משרד הפנים בהתאם למדיניותו מבקש לצופף את הבניה באזורינו ומשתף פעולה עם היזמים ובניגוד לרצון המועצה והתושבים במיקרים רבים (עובדה שלה עלינו להתנגד במידה וחורגת מצרכי הישוב). משמעות הדבר היא שיש להיערך להמשך גידול הישוב מעבר לשנות 2005, על ידי כך שהישוב שימנה בשנה זו 3000 משפחות יהווה מעין גרעין מרכזי שימשיך לשמור על האיכות הקהילתית תוך אספקת שירותים מוניציפאליים לשכונות נוספות.

יש להכין כבר כעת תוכנית לפריסה קהילתית נכונה ככל שאפשר לשכונות חדשות אלו.

2 - מבנה ארגוני רצוי למועצת אורנית לשנים 2000-2005 .

מזה כשלוש שנים תקופה בה המשיך הישוב לגדול במאות משפחות והגיע ל- 1050 משפחות, קיימת תחושה שהמבנה הארגוני של המועצה המקומית אורנית, מבנה ארגוני שהלך והתפתח במהלך השנים בשיטת ה"סלמי", אינו מתאים יותר להווה, כל שכן לעתיד.

המעבר מועד מקומי במסגרת מוא"ז שומרון בשנת 1985, למועצה מקומית ממונה בשנת 1990, ולכנון מועצה מקומית נבחרת בשנת 1992, לווה בהגדלת המועצה ובהכנסת בעלי תפקידים נוספים ומחלקות נוספות לפי צורך ולחץ מיידי ולא במהלך של חשיבה ותכנון.

יתכן ונוצר תהליך של חוסר ברירה עקב גידול מסיבי של הישוב בהתאם לפעילות היזם, אך כיום ברור שכבר במצב הנוכחי, לא כל שכן בהמשך גידול הישוב, השארת המבנה הארגוני הנוכחי יביא בהכרח לקריסת המשך מתן שירותי המועצה לתושבים.

המבנה הארגוני הקיים כיום הוא מבנה ארגוני רחב מאוד בעל מוטת שליטה רחבה ובלתי אפשרית.

המבנה הנוכחי יוצר עומס בלתי סביר על מנהלי המחלקות. במקרה אחד-במחלקת החינוך, קיימת מוטת שליטה לא הגיונית של מנהלת המחלקה כלפי כפיפים.

במחלקת התחזוקה הצטברו בשנים האחרונות תלונות רבות על תפקוד לקוי, על זמן לא סביר בהספקת השירותים ועל חוסר שביעות רצון גדולה.

המבנה הארגוני המוצע שגובש בעזרת הגב' **דבורה הברפלד**, ומר **ברוך קידר (חברת ממו"ש)** יוצר מוטת שליטה הגיונית יותר ומבנה ארגוני מודולרי שיכול להשתנות במהלך השנים עם גידול האוכלוסיה, תוך הוספת והוצאת כוח אדם זמני בהתאם לעומס שיווצר בתקופות שבהם תתווסף אוכלוסיה נוספת.

מבנה ארגוני חדש זה מוסיף פונקציית ניהול נוספת בכל מחלקה - מנהלי מדורים, המהווים פונקציית ניהול זוטרה למנהל המחלקה, המבצעים את הניהול היומיומי ומאפשר למנהל המחלקה לעסוק בניהול לטווח ארוך יותר ובתכנון וחשיבה.

3 - תוכנית אב לאורנית

גידול הישוב מאז הקמתו נעשה בעיקר על ידי הגשת תוכניות מתאר נקודתיות על ידי היזם לפי הצלחתו לרכוש קרקעות פרטיות בתחומי הישוב. גם הועדה המחוזית - מת"ע (מועצת תכנון עליונה) בבית אל, אישרה את תוכניות המתאר ללא שדרשה מהיזם להראות תוכנית כללית והשלכת תוכנית המתאר החדשה על הישוב הקיים, ועל תוכניות המתאר הקודמות.

ניתוח מצב זה והבעיות היום-יומיות מלמדות שחייבת להיות תוכנית-אב אחת לישוב כולו שתצביע על פוטנציאל בניה קיים, על בעלויות של אדמות ותגזור מתוכנית זו תוכניות מתאר עתידיות אפשריות תוך התאמתן לתוכניות המתאר

הקיימות ולבניה הקיימת הפועל, למערכת כבישים קיימת ושילובה בעתידית ולתשתיות פיזיות נדרשות.

המשך גידול הישוב בתוכניות מתאר נקודתיות, עשוי להביא לקריסת יכולת אספקת שירותי המועצה לתושבים הקיימים והחדשים. לדוגמא, לא יתכן להקים מבני ציבור וחינוך בשכונה אחת ללא התייחסות לצרכים בשכונה ישנה וללא בדיקת מערכת הכבישים והעומס בה, יש צורך לבדוק את אפשרויות המעבר של אוכלוסיה משכונה לשכונה עקב בניית מבנים אלו לא לפי תוכניות מתאר בודדות אלא לפי תוכנית-אב כוללת. לא יתכן כדוגמא נוספת שלא תהיה חשיבה כוללת לטווח הבינוני והארוך לגודל הנדרש של מערכות התשתית הפיסית- מים, ביוב, חשמל ועוד. מועצה מקומית אורנית נמצאת "בדקה ה- 90" לתכנון תוכנית-אב כוללת לישוב לפני שתאפשר הקמת שכונות חדשות.

תוכנית- האב חייבת לכלול בתוכה את המרכיבים הבאים:

- ניתוח צרכי קרקע למבני צבור וגנים ציבוריים ל- 3000 משפחות
- ניתוח מערכת הכבישים בישוב ושילובה בשכונות חדשות
- ניתוח מבני צבור נדרשים ופרישתם ברחבי הישוב לפי המשך גידול הישוב
- ניתוח והגדרה של תשתיות פיזיות נדרשות: חשמל, מים, ביוב, תקשורת
- ניתוח והגדרה של אזורי מסחר, תעסוקה ואזור שירותים לתושבים
- ניתוח הקשרים עם הישובים השכנים והתשתיות האזוריות הקיימות ועתידיות
- הכנת תוכניות-אב: לחינוך, לגינון, לתחבורה, לקשישים

4 - קביעת מדיניות אספקת שירותים לתושבים תוך שמירה על יעדי תקציב מאוזן

בעידן המודרני ובייחוד בישובים הקהילתיים הקטנים, מעמיד עצמו הלקוח=תושב במרכז. תשלום הארנונה על ידי התושב למועצה, מביא אותו לדרישות לקבלת שירותים מוניציפאליים וחינוכיים, דרישות ההולכות ועולות. התושב הופך (ובצדק) לתובעני יותר ודורש תמורה משמעותית לארנונה הנראית בעיניו גבוהה. חוק הבחירה הישירה גרם לכך שראש הרשות נבחר ישירות על ידי התושב עובדה המחזקת את יכולת התושב להרגיש חזק יותר בדרישותיו מראש הרשות ומעובדי המועצה.

רשויות רבות במדינה עיריות ומועצות מקומיות, נמצאות בגירעון תקציבי גדול. אומנם חלק מהגירעון נובע מניהול קלוקל של מועצת הרשות והעומד בראשה, אך חלק נובע מהרצון של ראש הרשות להגביר את מתן השירותים החינוכיים והמוניציפאליים לתושב ללא שנעשית בקרה מספקת על האיזון התקציבי.

בנוסף, יש לציין שהשלטון המרכזי-ממשלה, מקצץ כל הזמן בתקציבי המשרדים הממשלתיים הייעודיים (חינוך, רווחה, בריאות, פנים, תחבורה) כך ששירותי התושבים בנושאים אלו נפגעים.

העול הכספי, עקב דרישות התושבים ומודיעות הרשות המקומית לצורך בהספקת שירותים אלו, נופל על כתפי הרשות ועל תקציבה.

עד לפני שנתיים הייתה הממשלה מכירה בחלק מהגירעונות הללו ועורכת כל כמה שנים הסדרי "קונסולדציה"- מחיקת חובות הרשות המקומית, ובעצם מעודדת את ראש הרשות שרוצה לחזור ולהיבחר להמשיך ולספק שירותים הנמצאים בעצם באחריות הממשלה, תוך יצירת גירעון תקציבי גדול בתקציב הרשות שהוא עומד בראשה.

שנוי מדיניות משרד הפנים בשנתיים האחרונות מתנה סיוע למועצה בעלת תקציב גרעוני, בתוכניות הבראה קשות הכוללות פיטורי עובדים וצמצום מתן שירותים מוניציפאליים לתושבים.

רשות מקומית הרוצה לשרוד כיום חייבת הגדיר לעצמה סל שירותים מוניציפאליים וחינוכיים בהתאם לתקציבה הנתון, או לחפש מקורות כספיים נוספים וחלופיים למשרדי הממשלה.

עובדה זו מחזקת שוב את הצורך לגזור ממבנה ארגוני מתאים תוכניות עבודה של המחלקות **שתיגזרנה ממטרות ויעדים מוסכמים ומתומחרים**, והגברת היעילות של עובדי המועצה.

מועצה מקומית אורנית מהווה את אחת מהרשויות המקומיות המעטות במדינה הנמצאות באיזון תקציבי שוטף, ואינה גוררת איתה גירעונות מהעבר. יחד עם זאת, המשך הקטנת התקציבים הממשלתיים, והמשך הגדלת הישוב בצורה לא מבוקרת, עשויה להביא לקריסת המערכת הכספית- פיננסית.

הצורך לקבוע מדיניות הספקת שירותים ע"י המועצה לתושביה תוך שמירה על איזון תקציבי הוא תנאי להישרדות המועצה.

הניתוח הנ"ל מוביל למסקנה נוספת והיא: הצורך להקים חברה "עירונית" כזרוע כלכלית של המועצה. זאת אפשר לעשות על ידי שימוש בחברה כלכלית שתוקם כחלק מהמנהלת באזור "שער השומרון", בכדי להימנע מהקמת חברה כלכלית באורנית גופה.

בזמנו הקימו רשויות מקומיות רבות חברות כלכליות בכדי לחסוך לרשות את תשלום המע"מ לשלטונות על ידי קיזוזו כחברה עסקית. במקומות רבים עלו הוצאות החברה הכלכלית על ההכנסות (תשלום משכורת למנכ"ל החברה, למזכירה, אחזקת רכב ועוד), ולכן יש לנצל גוף חיצוני שיהיה קשור לישוב.

החברה "העירונית איזורית" זו תוכל לעסוק בין השאר בניהול הפרויקטים שיווצרו על אדמות המדינה שיסופחו לאורנית, פרויקטים שיספקו מקומות ומקורות תעסוקה בתוך הישוב ויצרו מקורות כספיים נוספים לשם המשך אספקת שירותים מוניציפאליים הולכים ומשתפרים לתושבים.

5 - ניצול מהפכת המידע הקיימת- תקשוב הישוב

גודלו של הישוב כיום והעובדה שהכפלתו ויותר תתבצע משנת 2000 ואילך, יוצרת הזדמנות "לשדרג" את נושא המחשוב והתקשורת באורנית. ביישוב קיימת מערכת טלביזיה בכבלים שהוקמה לפני כשלול שנים, ולפי דרישת המועצה מכילה שרולים ותשתית של סיבים אופטיים שיאפשרו על ידי "שדור - חוזר" ליצור ישוב מתוקשב.

במצב הנוכחי מצוידים גני הילדים במחשבים אך כל מחשב בכל גן עומד בפני עצמו. בשני בתי הספר הקיימים ביישוב, קיימת תקשורת בין המחשבים (חווט) וחיבור לאינטרנט, אך כל בית ספר מחובר בפני עצמו ללא קשר לבית הספר השני או לבתי התושבים.

בספרייה קיים חיבור לאינטרנט אך ללא חיבור למבנה ציבור אחר. במועצה המקומית, קיימת תקשורת מחשבים פנימית אך לא קיים חיבור לבתי התושבים או למבני חינוך.

"רגע" לפני שמתחילים לחפור את התשתיות יש להגדיר מטרות אופרטיביות ותוכנית עבודה מפורטת למטרת: **אורנית- ישוב מתוקשב**. תוכנית זו תפרט את התשתיות הנדרשות הן בשכונות החדשות והן בשכונות הקיימות בכדי לחבר את מבני הציבור למבני החינוך לבניין המועצה ולבתי התושבים, ואת כל המכלול הזה החוצה לספקי תקשורת חיצוניים.

תוגדר מטרת התקשורת עם ספק שירותי תקשורת שיתן לישוב כולו שירותי תקשורת פנימיים וחיצוניים (אינטרנט+ אינטראנט) המועצה המקומית תגדיר סל שירותים שינתנו לתושבים דרך מערכת התקשורת וימנעו מהתושבים את הצורך להגיע לבניין המועצה. המערכת תאפשר לכל תלמיד ומורה להתקשר דרך מודם או בצורה אחרת לבית הספר ולמקורות מידע לימודיים חיצוניים.

6 - תכנון עתידי לאוכלוסיית "בנים ממשיכים" ו"גיל הזהב" - קשישים

א- דור הבנים הממשיכים

הישוב אורנית היה מאז הקמתו ועד לשנים האחרונות ישוב הומוגני מבחינת הרכב גילאי האוכלוסייה. הגיל הממוצע הוא 30-55, גיל שבו קיימים במשפחה מספר ממוצע גבוה של ילדים, הנזקקים לשירותי חינוך פורמלי וא- פורמלי. יחד עם זאת החל להתהוות בשנים האחרונות דור שני של בנים בוגרים שסיים שרות צבאי, התחתן ורוצה לקבוע גורלו ביישוב.

בשנת 2005 צפויים להיות באורנית כ- 2500 בנים ובנות מעל גיל 21. ככל שיתפתח האזור הסובב את אורנית, ובמיוחד "צומת קסם" וככל שתמשך איכות החיים הקהילתיים ביישוב, איכות חיים שתמשוך אחריה אוכלוסיה חזקה יעלו מחירי הקרקע והבתים באורנית.

משפחה ממוצעת שאינה עשירה לא תוכל לעמוד במחיר קניית בית לבן אחד או יותר (ההערכה קובעת שלאחר סיום הסדרי הקבע עם הפלשתינאים יעלה מחירו של בית באורנית לכ- חצי מיליון דולר).

ניתוח זה מוביל למסקנה שבאם איננו רוצים שבני הישוב יעזבוהו למקומות בהם עלות הבתים זולים יותר, יש למצוא פתרונות דיור זולים יותר לדור ההמשך.

מכיוון שהדעה הרווחת ביישוב היא נגד בניה צפופה לגובה, דבר שיסנה את צביון הישוב, יש לבצע את אחת או שני האלטרנטיבות הבאות:

- בניה צפופה יותר מהקיים כיום אך **צמודת-קרקע** לבניית דירות קטנות יותר, בכדי להוזיל את מחירי הדירות + בניה רוויה **מדורגת** ולא לגובה (תוך ניצול שיפועי קרקע).

- אתור אדמות מדינה שאותם אפשר לספח לאורנית על ידי קבלתם מ- "המנהל" ומסירתם לדור הבנים במחירים מוזלים על מנת שיבנו ביתם ביישוב (עפ"י הצפיפות הקיימת ובשיטה מודולרית) כדוגמת פרויקטים לבנים ממשיכים במושבים.

ב- קשישים, גיל הזהב

מספר התושבים מעל לגיל 65 מונה כיום כמה עשרות תושבים בלבד. יחד עם זאת בבדיקה שנעשתה עולה כי מתחיל תהליך של "יבוא" קשישים מחוץ לאורנית. תושבים החלו להביא את הוריהם ולשכנם בביתם במקום הצעירים שבגרו ועזבו או ביחידה נוספת שנוצרה על ידי הגדלת הבית.

ברור שחלק מהקשישים יעדיפו לעבור לבית אבות מחוץ לאורנית, אך נראה שהאופי הקהילתי של התושבים וחשיבה שבמבנה דמוגרפי נכון של ישוב קהילתי יש לעודד השארות הקשישים מחייב הכנת "תוכנית-אב לקשישים" לשנים 2005-2010 עבור כארבע מאות זוגות קשישים או בודדים.

אוכלוסיית הקשישים שבשלב ראשון תמשיך להסתייע בבנים או תגור בדירותיהם, תזדקק בהמשך לסיוע סיעודי.

חלק משירותי הסיעוד יוכלו להינתן על ידי מחלקת הרווחה במועצה המקומית או במרכז יום לקשיש ביישוב, אך יש צורך להיערך לבניית "דיור-מוגן" ביישוב או מחוצה לו (פרוייקט שיכול להבנות ולהיות מתופעל ביישוב על ידי זרוע של החברה הכלכלית החיצונית), על ידי שיתוף פעולה אזורי בין הישובים השכנים.

בברכה,

צביקה מה-יפית
ראש המועצה

הגדרת מטרות למחלקות המועצה המקומית אורנית לשנים 2005 - 2000

א- חינוך

- איתור וזיהוי צרכי חינוך ורווחה בישוב ברמת הפרט, המשפחה והקהילה.
- פיתוח שירותים בהתאם למדרג צרכי החינוך והרווחה בכפוף למגבלות תקציב.
- גיוס משאבים ואיגומם למימוש מטרות המחלקה (כח אדם, מבנים וידע).
- פיתוח שירותים פורמליים לאוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים בראיה פרטנית או קבוצתית.
- פיתוח, ליווי, תמיכה והנחיית תוכניות חינוכיות כוללניות בתחום הפורמלי ובתחום הא-פורמלי, תנועות נוער, מועדון נוער, תרבות תורנית ועוד.
- פיתוח גופים מעורבים בקהילה כמערך מסייע למערכת החינוך והרווחה - ועדת חינוך, ועדי הורים בבתי ספר ועוד.
- פיתוח וטיפול יכולות טכנולוגיות ברמה הפורמלית והא-פורמלית, בפרט ובקהילה.
- בניית "תוכנית אב לחינוך" כצפי לשנויים הדמוגרפיים החינוכיים והכלכליים.
- פיתוח המשאב האנושי, הכשרתו והתאמתו לצרכים המשתנים.

ב - גזברות - כספים

- הכנת שלד חמש-שנתי של תקציב המועצה שממנו יגזרו התקציבים השנתיים.
- הקמת קרן לגיוס כספים מגופים ציבוריים בארץ ובעולם.
- קישור מחשבי כל המחלקות לגזברות לשם הגדלת השליטה על התקציב.
- ארגון מחדש של נושא הרכש והקניות במועצה בתוך מחלקת הגזברות.
- סיוע בהקמת חברה עירונית-כלכלית אזורית ליד המועצה המקומית מתוך המינהלת המשותפת בנושא "שער שומרון".

ג - הנדסה

- הכנת תב"ע ותוכנית אב לאורנית.
- תכנון מערכת תקשוב לשכונות החדשות וחיבורן למועצה למבני חינוך ולישוב הקיים.
- איתור שטחי מדינה ליד הישוב לשם הקמת פרויקט בנים ממשיכים, גיל הזהב, ופרוייקטים כלכליים אפשריים.

ד - טכני - תחזוקה

- בדיקה ושיקום של מערכות מים, ביוב, חשמל ועוד.
- הכנת תוכניות תחזוקה מונעת שנתית.

ה - שפ"ע (שיפור פני העיר)

- הכנת תוכנית שנתית לטיפול בנושא נקיון הישוב.
- תוכנית רב שנתית לגינון הישוב.

ו - בטחון

- הכנת תוכנית פעילות מחלקת הבטחון כפועל יוצא של הסדרי הקבע עם הפלשתינאים.

ז - מזכיר המועצה - המערכת המוניציפלית

- מעקב לביצוע של תוכנית רב שנתית ביחד עם גזברות המועצה, למתן שירותים מוניציפאליים מיטיביים לתושבים תוך שמירה על איזון תקציבי. ניתוח שנתי של ההזדמנויות והאיומים כתוצאה מהפיתוח האזורי והסביבה של הישוב אורנית.

- תיפעול ותיאום בין מחלקות המועצה בהתאם למבנה האירגוני החדש.

בדיקת השגת המטרות והיעדים בשנת 1999 ותכנון מטרות ויעדים לשנת 2000

מוגש לחברי המועצה על ידי
צביקה מה-יפית - ראש המועצה

1. יעדים כלליים

א. להלן רשימת היעדים שהושגו בשנת 1999

1. רענון ושנוי המבנה הארגוני של המועצה (הושג ברובו, סיום בשנת 2000)
2. שיפור דרכי גישה לישוב (כביש מחבר לחוצה שומרון).

ב. להלן רשימת היעדים לשנת 2000

1. הגדרת פרמטרים לאיכות שירות הניתן לתושבים ומדידת שביעות רצון התושבים.
2. הגברת מעורבות התושבים וניצול כישוריהם וניסיונם.
3. מעורבות התושבים בהכנת תוכנית אב לישוב.

2. יעדים בתחום הקהילה (חינוך, תרבות, רווחה, ספורט ודת)

א. להלן רשימת היעדים שהושגו בשנת 1999

1. מיקוד פעילות אינטנסיבית למניעת שימוש בסמים.
2. ביצוע שלב ההטמעה בשינוי המבנה הארגוני.
3. הקמתו ותפעולו של המשמר האזרחי.
4. התחלת ביצוע מגרש כדור-גל.
5. תגבור פעילות מחלקת הרווחה בעבודה מערכתית בנושאי נוער.
6. הפעלת תל"ן בבתי ספר.
7. מינוי מנהלן במחלקת החינוך.
8. הקמת מועדון לנערות.
9. תכנון מערך הטיפול בקשישים לשנים הבאות.
10. שדרוג מחשבים במוסדות החינוך ובמועצה.
11. בדיקה מחודשת וקביעת קריטריונים לשיבוץ ילדים בגן.
12. התאמת צרכים לשרות הפסיכולוגי.
13. פתיחת חוגי ספורט חדשים.
14. הכנת תוכנית אב לספורט.

ג. להלן רשימת היעדים לשנת 2000

1. פרויקט הערכות לשעת חרום בשיתוף המפעם
2. הקמת מבנה קבע למועדון נוער.
3. תגבור פעילות ספורט עממי.
4. תגבור פעילות תרבות - קהילתית.
5. סיום בניית מגרש כדור-גל.
6. הקמת מעון יום 3 כיתות.
7. הכנת תוכנית אב לחינוך.
8. בניית מבנה פיס לנוער ל"צופים" ול"בני - עקיבא".
9. הרחבת פעילות בית הספר למוסיקה.
10. חגיגת יום הולדת 15 לאורנית.
11. מפגשי נשים.
12. ביצוע הרצאות.
13. השלמת מגרש כדורגל.
14. קירוי מגרש כדורסל במרכז הישוב.

3. יעדים בתחום השפ"ע

א. להלן רשימת היעדים שהושגו בשנת 1999

1. החלפת חברת פינוי האשפה והגזם באמצעות מכרז.
2. תוכנית עבודה מפורטת לטיאוט הישוב.
3. תוכנית עבודה מפורטת לגינון הישוב.
4. בדיקת כדאיות ביצוע הגינון על ידי קבלן עצמאי מול עבודת עובדי המועצה.
5. גינון מקומות חדשים ברחובות הסייפן, הרימון, האירוס וכן גן "שבעת המינים" בבית הספר היסודי.
6. העמדת מכולות חדשות והצבת שלטים בישוב.
7. בדיקת ביצוע טיאוט רחובות על ידי מכונה עם היועץ האירגוני.
8. גינון איזור המרכז המסחרי התחתון.

ב. להלן רשימת יעדי השפ"ע לשנת 2000

1. חידוש מדשאות ומערכות השקיה בגני ילדים.
2. עיבוי גינן ברחבי הישוב.
3. שיפוץ גן הגפן.
4. הקמת חורשה מאחורי בית הספר.
5. ישום שיטת טיאוט הרחובות ע"י מכונת טיאוט.
6. הוספת מכולות לצורך גזם ופסולת.
7. טיפול בחניות פרטיות של תושבים ופינוי הגרוטאות מהן.

4. יעדים בתחום ההנדסה

א. להלן רשימת יעדים שהושגו בשנת 1999

1. ליווי ביצוע כביש המחבר את אורנית עם כביש חוצה שומרון.
2. מפוי תשתיות הישוב.
3. הכנת חומר לתוכנית אב לישוב.
4. אישור תקנון בנייה חדש לישוב.
5. ביצוע היטל מבני ציבור.
6. אישור פרויקט ביוב נחל קנה.
7. תקון מדרכות וכבישים - תגבור.
8. התחלת ביצוע החלפת צנרת מים ברחבי הישוב.
9. קליטת מנהל מדור טכני ובניית תוכנית עבודה שנתית.
10. החלטה על בניית מבני ציבור באזור חטיבת הביניים והעברתה בועדה לתכנון ובניה.
11. אישור תוכניות מתאר על ידי הועדה לתכנון ובניה "בר בטון", "ינאי".

ב. להלן רשימת יעדים להשגה בשנת 2000

1. הכנת תוכניות לבניין המועצה
2. "חנוכת" כביש מחבר לכביש חוצה שומרון.
3. הקמת רשת טלפוניה פנימית בישוב והתחברות ל-D.B.S.
4. סיום הכנת תוכנית אב לישוב.
5. הקמת מנהלת לפרוייקט שער השומרון.
6. ביצוע פרויקט הביוב נחל קנה.
7. אישור תוכניות מתאר חדשות על ידי מת"ע "בר בטון", "ינאי".
8. ביצוע תיכנון מחודש לשם שיפור המרכז המסחרי בחלקו התחתון.

5. יעדים בתחום הבטחון

א. להלן רשימת היעדים שהושגו בשנת 1999

1. צמצום גניבות רכבים והתפרצויות לבתים.
2. ביצוע מכרז לחברת שמירה באורנית.

ב. יעדים לשנת 2000 למחלקת הבטחון

1. תכנון פעילות מחלקת הבטחון לקראת ההסכמים עם הפלשתינאים.

בברכה,

צביקה מה-יפית
ראש המועצה

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

כ"ז בתשרי תשס"ג
3 באוקטובר 2002
תיק: 6671/אורנית
אלקנה
שומרון
מס' 824-02

אל : שולי בן עמי, ראש ענף תאגידים

הנדון : בקשה לאישור יסוד חברה משותפת

הנני מעביר אליך בזה בקשה ליסוד חברת "פארק עסקים שער השומרון בע"מ", המשותפת ל- 3 רשויות מקומיות באזור יהודה ושומרון :

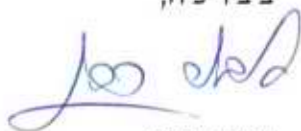
- מועצה מקומית אורנית
- מועצה מקומית אלקנה
- מועצה אזורית שומרון

החומר הוגש ע"י עו"ד ברוך חייקין ומצורפים אליו המסמכים דלהלן :

- א. תקנון מוצע
- ב. החלטות מליאות 3 המועצות בענין הקמת חברה ואישור תקנון.
- ג. דברי הסבר לתכנית מיתאר.
- ד. הוראות לתכנית מיתאר.
- ה. בחינת תפקוד אזור "שער השומרון" כמרכז ציבורי-אזורי – גושי.

אודה על בדיקת החומר המצ"ב וחוות דעתך האם החומר מספיק לאישור יסוד החברה.

בברכה,



אבנר כהן
מ"מ הממונה ביהודה ושומרון

Haikin, Dror-Lazar Law Office

הייקין, דרור-לאזר משרד עורכי דין

Baruch Haikin, Advocate
Nira Dror-Lazar, Advocate
Eynav Silvera, Advocate

ברוך הייקין, עורך דין
נירה דרור-לאזר, עורכת דין
עיןב סילברה, עורכת דין

י"ב תשרי תשס"ג
18 ספטמבר 2002



לכבוד
מר בנימין ריקרדו
הממונה על הישובים ביו"ש
גבעת זאב

א.נ.,

הנדון: בקשה לאשור ייסוד חברה

המועצה המקומית אורנית, המועצה המקומית אלקנה והמועצה האזורית שומרון מבקשות לייסד במשותף את חברת "פארק עסקים שער השומרון בע"מ".

בקשה זו מוגשת בהתאם להוראת סעיף 57(א)(12) לצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783) התשל"ט-1979, והוראת סעיף 68(א)(13) לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (מס' 892) התשמ"א-1981.

מצב המסמכים הבאים:

- תקנון מוצע.
- החלטות מליאת שלושת המועצות בעניין הקמת חברה ואישור תקנון.
- דברי הסבר לתכנית מתאר.
- הוראות תכנית מתאר.
- בחינת תפקוד אזור "שער השומרון" כמרכז ציבורי אזורי-גושי.

אודה על אישורך לייסוד החברה על פי סמכותך לפי הצווים שלעיל.

בכבוד רב,

ברוך הייקין, עו"ד

העתק: מר בנצי ליברמן, ראש המועצה האזורית שומרון
מר יוסי גולן, מ"מ ראש המועצה האזורית שומרון
מר מרסל גנס, ראש המועצה המקומית אלקנה
מר צביקה מה יפית, ראש המועצה המקומית אורנית
מר גידי חובב

F:\מסמכים\לקוחות\שער השומרון\ריקדו-בקשה לייסוד.doc

חוק החברות, התשנ"ט – 1999

חברה פרטית מוגבלת במניות

תקנון ההתאגדות של

פארק עסקים שער השומרון בע"מ

שם החברה: פארק עסקים שער השומרון בע"מ

באנגלית: SHAAR SHOMRON BUSINESS CENTER LTD

1. בתקנון זה, מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת, יהיו למונחים שהבאים המשמעויות כפי שרשום בצדם:

"החברה" - החברה האמורה לעיל.

"המקרקעין" - המקרקעין אשר נמצאים בשטח הידוע כ"שער השומרון", אשר מסומן במפה נספח א' להסכם המייסדים ומוגדר בו כ"השטח".

"רשות מקומית" - מועצה אזורית או מועצה מקומית.

"הרשויות" - הרשויות שהינן בעלי מניות בחברה

"תקנון זה" - תקנון ההתאגדות להלן או כפי שישונה מזמן לזמן.

"דירקטורים" - כולל ממלאי מקום, חליפים או מיופי כוחם.

"המשרד" - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה מדי פעם בפעם.

"חוק החברות" או "החוק" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 על תיקוניו והתקנות שהותקנו ויותקנו מכוחו.

"הכללים" - הכללים למניעת ניגוד ענינים של נבחרי הציבור ברשויות מקומיות, כפי שיאושרו, מעת לעת, ע"י מרכז השלטון המקומי וכל ועדת מעקב מטעמו, וכן כל הוראת חיקוק שענינה בנושאים, כאמור.

"השר" - שר הפנים או מי שיוסמך כדין במקומו, או שיואצלו לו כדין סמכויות השר.

"הממונה" - כמשמעו בסעיף 1 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981.

"הממונה על הרכוש הממשלתי" - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש או מינהל מקרקעי ישראל או כל גוף אחר שבידיו תהיה הסמכות ליתן זכויות במקרקעין.

"החטיבה להתיישבות" – החטיבה להתיישבות, ההסתדרות הציונית העולמית.

"הפנקס" - פירושו פנקס החברים שיש להחזיק בהתאם לסעיף 61 לפקודת החברות או אם החברה תחזיק פנקס/י סניף - כל פנקס סניף כזה, בהתאם למקרה.

"חדש" - חדש גרגוריאני.

"כתב" - דפוס, צילום וכל צורה אחרת של קביעה או הטבעת מילים בצורה הנראית לעין.

"הסכם המייסדים" – ההסכם שנחתם בין הרשויות בחודש ספטמבר 2001.

בכפוף להוראות סעיף זה, המונחים אשר הוגדרו בחוק החברות התקף ביום ההתאגדות של החברה יהיו להם הפרושים אשר ניתנו להם שם.

מטרות החברה

2. המטרות שלשמן נוסדה החברה הן:

2.1 לפתח ו/או לגרום לפיתוח המקרקעין וליזום, להקים ו/או לגרום כי יקום פארק עסקים ו/או שירותים במקרקעין וכן לתכנן, לקדם ולנהל את המקרקעין לרבות למטרת מסחר ו/או תעשייה ו/או מגורים ו/או כל מטרה אחרת שתוסכם על ידי הדירקטוריון על פי הוראות תקנון זה.

2.2 לגבש מדיניות להקמתו, פיתוחו, תכנונו, ניהולו, הפעלתו ואחזקתם של המקרקעין בכפוף להוראות תקנון התב"ע החלה על המקרקעין, כפי שתהיה מעת לעת.

2.3 לתכנן, לפתח, לבצע, ולספק בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים שירותי ניהול ואחזקה למקרקעין, כולם או חלקם, לרבות שירותים מוניציפאליים.

2.4 לקבוע כללים בכל העניינים הדרושים להפעלת המקרקעין, ניהולם ואחזקתם לרבות קביעת תקנון ניהול ואחזקה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה ההרשאה שבין היזם לבין הממונה על הרכוש הממשלתי ו/או החטיבה להתיישבות.

2.5 לבדוק בקשות של יזמים להקמת יזמויות במקרקעין ולהמליץ עליהן עם או בלי תנאים או לדחות, לחטיבה להתיישבות ו/או לממונה על הרכוש הממשלתי, לפי העניין, להקצאת קרקע ליזום.

2.6 ליזום בעצמה פרויקטים במקרקעין ולבקש מהחטיבה להתיישבות ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי, לפי העניין, הקצאת קרקע לחברה לשם הקמת הפרויקט.

2.7 לעסוק בכל דבר או נושא או עניין או עסק שעפ"י הדין מותר לעסוק בהם, כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון בחברה מעת לעת, על פי שיקול דעתו.

3. פעילות החברה תהיה במסגרת מטרותיה.

4. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי לרשות המקומית אסור לערוב לחובות החברה, אלא בכפוף לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א - 1981 או תקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון) התשל"ט-1979 וכל דין אחר (לפי העניין).

5. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי פעילות של מכירה ו/או קניה ו/או משכון ו/או שכירות של נכסים שהם בבעלות הרשות המקומית, תעשה רק בכפוף לכל דין החל על הרשות המקומית.

6. על אף האמור בתקנון זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה על ידי הממונה כמשמעו בסעיף 1 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א – 1981.

6.1 הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה;

6.2 ייסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזגות עם כל תאגיד אחר;

6.3 הגדלת הון המניות הרשום של החברה, או שינוי בתזכיר או בתקנון התאגדות של החברה;

6.4 תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצת הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה או לעובדי רשויות אלו, שיכהנו בחברה כנציגיהן;

6.5 הספקת שירותים שהם בסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה, על ידי החברה;

חברה פרטית

7. החברה תהיה חברה פרטית, ולפיכך:

7.1 הזכות להעביר מניות בחברה תהיה מוגבלת בהתאם לאמור בתקנון זה להלן;

7.2 מספר בעלי המניות בחברה יהא מוגבל בכל עת לחמישים ובתנאי שכאשר שני אנשים או יותר מחזיקים יחדיו במניה אחת או ביותר ממניות החברה, ייחשבו הם, לצורך סעיף זה, כבעל מניה אחד.

7.3 כל פניה והזמנה לציבור לחתום על מניות או על אגרות חוב של החברה - אסורה.

הון החברה וזכויות המניות

8. הון המניות של החברה הוא: 225,000 ש"ח, והוא מתחלק ל- 22,500 מניות רגילות מסוג א', בנות 10 ש"ח ע.ג., כ"א.

9. בכפופות לאמור בתקנון זה, מניות החברה מסוג א', יקנו למחזיקים בהן את הזכויות והן תהיינה כפופות להגבלות הבאות:

9.1 המניות מסוג א' תהיינה שוות זכויות ביניהן.

9.2 המניות מסוג א' יקנו את הזכות לקבל הזמנות לאסיפות הכלליות של החברה, הזכות להשתתף בהן ולהצביע בהן. למחזיק בכל המניות המוצאות מסוג זה, יהיה קול אחד בגין כל מנייה בכל הצבעה באסיפות החברה.

9.3 כל החזקה ב- 2,500 (אלפיים חמש מאות) מניות מסוג א' תקנה את הזכות למנות מנהל אחד מבין חברי הדירקטוריון בחברה וכן, בקרות אחד (או יותר) מהארועים הנזכרים בסעיף 63 להלן, את הזכות לפטר את חברי הדירקטוריון שהתמנו על-ידן ומכוחן.

9.4 המניות מסוג א' יקנו את הזכות למחזיקים בהן להשתתף בחלוקת דיבידנדים בחברה, או לכל טובות הנאה שיחולקו ע"י החברה, מעת לעת, בין בעין, בין במזומן ובין על דרך של הקצאת מניות הטבה (להלן-הרווחים). החלק ברווחים שהמחזיקים במניות אלה יהיו זכאים לו, יקבע ע"פ היחס של מס' המניות הרגילות מסוג א' שיוחזקו ע"י כל בעל מניות.

9.5 המניות מסוג א' יקנו למחזיקים בהן את הזכות לעודפי רכוש החברה, במקרה של פירוק, (בין פירוק מרצון ובין פירוק בהשגחת ביהמ"ש ובין פירוק ע"י ביהמ"ש), על פי היחס של מס' המניות הרגילות מסוג א' שיוחזקו ע"י כל בעל מניות, וכן יקנו את הזכות לקבל את ערך הנקוב במקרה כאמור.

הגבלת עבירות המניות המוקצות מהון החברה

10. מניות החברה תהיינה ניתנות להעברה אך ורק מהמעביר לרשויות המקומיות - בעלי המניות האחרים בחברה ולא לכל גורם אחר כלשהוא בדרך כלשהיא, ובתנאי שאותה העברת מניות כאמור אושרה ע"י 75% מכלל הקולות הזכאים להצביע בעד אותה העברה בישיבת הדירקטוריון.

11. בכל מקרה לא תאושר העברת מניות כאמור ולא תצא אל הפועל, אלא אם אותה העברה תהא לבעלי המניות האחרים בחברה באופן כזה שגם לאחר העברת המניות יישארו אותם יחסי הכוחות בין בעלי המניות הנותרים כפי שהם היו ערב העברת המניות.

12. ביקש בעל מניות להעביר את מניותיו בחברה כאמור לעיל, ינקוב הוא את התמורה שהוא דורש עבור מניותיו ובהעדר הסכמה בינו לבין בעלי המניות האחרים בדבר שווי התמורה תיקבע תמורת המניות ע"י הבורר.

13. קבע הבורר את שווי המניות ושילמו בעלי המניות הנותרים בחברה למעביר את תמורת שווי המניות, יועברו המניות לבעלי המניות הנותרים באופן יחסי ביניהם כך שיחסי הכוחות שהיו ביניהם ערב העברת המניות ישמרו וישארו על כנם.

מניות למוכ"ז

14. החברה לא תוציא מניות למוכ"ז.

שינוי הון

15. החברה רשאית מזמן לזמן ע"י החלטה מיוחדת שהצביעו בעדה לפחות 75% מכלל הקולות הזכאים להצביע באסיפות כלליות של החברה:

15.1 לאחד ולחלק כל או חלק מהון המניות שלה למניות בערך גדול יותר מערך מניותיה באותה עת, וכן -

15.2 לבטל מניות אשר לא הוקצו או שלא הוסכם להקצותן לאדם כלשהו, וכן -

15.3 לחלק את הון המניות שלה כולו או מקצתו למניות בערך קטן מזה הקובע בתזכיר או בתקנון על ידי חלוקה של מניותיה, כולן או מקצתן, ולהעניק למניה אחת או יותר מהמניות זכות בכורה או יתרון ביחס לדיבידנד, הון, הצבעה או אחרת על פני המניות הנותרות או אלו מהן, כל זאת בכפוף להוראות החוק, וכן –

15.4 להפחית את הון המניות שלה וכן קרן שמורה לפדיון הון באותו אופן שתמצא לנכון אך בכפוף להוראות סעיף 151 לפקודת החברות.

הגדלת ההון והקצאתו

16. החברה רשאית מזמן לזמן על פי החלטה מיוחדת שיצביעו בעדה לפחות 75% מכלל הקולות הזכאים להצביע באסיפות כלליות, להגדיל את הון מניותיה הרשום - בין אם כל ההון הרשום באותה עת הונפק במלואו ובין אם לאו - ע"י יצירת מניות חדשות וההגדלה תהייה בסכום כזה ותחולק למניות בעלות ערך נקוב כזה, ותונפקנה באותם סייגים ובאותן הזכויות של סוג מניות קיים, כפי שתורה אסיפת בעלי המניות בהחלטה על הגדלת הון.

17. מלבד אם נקבע אחרת, לפני תקנון זה או בהחלטה המיוחדת כאמור היוצרות את המניות החדשות, (כאמור בתקנון זה), ייחשב כל הון מניות חדש כחלק מהון המניות המקורי ויהיה כפוף לאותן הוראות התקנון ביחס לסלוק דרישות תשלום, זכות, שעבוד, העברה, עבירות מכח החוק, חלוט וכו' על הון המניות המקורי.

18. אלא אם יקבע אחרת, בהחלטה המיוחדת כאמור בדבר הגדלת ההון או הקצאתו, כל המניות המוקצות יוצעו, לפני ההנפקה, לחברים שהם בעלי מניות מאותו הסוג או שזכויותיהם תפגענה עקב ההקצאה, לכל אחד בשיעור יחסי, בקירוב ככל האפשר לפי הנסיבות, לכמות המניות הקיימות שהוא זכאי להן.

שינוי זכויות של סוגי מניות

19. אם באיזה זמן יהיה הון המניות של החברה מחולק לסוגים שונים של מניות, ניתן יהיה לשנות את הזכויות של סוג מניות כלשהו (פרט אם נקבע אחרת בתנאי הנפקת המניות מאותו סוג) רק אם נתקבלה החלטה מיוחדת לשנות את הזכויות הצמודות לאותם מניות ושהצביעו עבור אותה החלטה 75% מכלל הקולות הזכאים להשתתף באסיפות כלליות של החברה.

20. הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות מסוג מסויים שהוצאו בזכויות מיוחדות, לא יחשבו כאילו שונו על ידי יצירתן או הוצאתן של מניות נוספות בדרגה שווה עמהן, מלבד אם מותנה אחרת בתנאי ההוצאה של אותן המניות הנוספות.

סמכויות ללוות

21. בכפיפות להוראות סעיף 28 להלן הדירקטוריון יהא רשאי, מזמן לזמן, לפי שקול דעתו, להשיג, ללוות או להבטיח תשלומם של כספים למטרות החברה באופן ובתנאים שימצא לנכון לפי שקול דעתו, לרבות ע"י הוצאת אגרות חוב או סטוק, אגרות חוב המובטחות ע"י שעבוד רכושה וזכויותיה של החברה, כולם או מקצתם (בהווה ובעתיד) ובכלל זה הון החברה שטרם נדרש לתשלום.

22. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי פעילות של מכירה ו/או קניה ו/או משכון ו/או שכירות של נכסים שהם בבעלות של רשות מקומית, תעשה רק בכפוף לכל דין החל על הרשות המקומית.

הגבלת אחריות

23. אחריות בעלי המניות בחברה מוגבלת לפרעון הערך הנקוב של המנייה, אלא אם נתקיים האמור בסעיף 304 לחוק החברות.

האסיפה הכללית

אסיפה שנתית ואסיפה מיוחדת

24. אסיפות כלליות תכונסנה אחת ל- 12 חודשים לפחות, במועד ובמקום שיקבע ע"י הדירקטוריון אך לא יאוחר מ- 12 (שנים עשר) חדשים אחרי האסיפה הכללית הקודמת האחרונה. אסיפות כלליות אלה תקראנה "אסיפות רגילות". יתר האסיפות של החברה תקראנה "אסיפות שלא מן המניין".

25. האסיפה הרגילה תדון ותקבל את דו"ח הדירקטורים, חשבון רווח והפסד והמאזן, תמנה רואי חשבון ותדון בכל העניינים האחרים אשר יש לדון בהם באסיפה הכללית השנתית של החברה, לפי תקנון זה או לפי החוק.

26. הדירקטוריון יהא רשאי לכנס, כל אימת שימצא לנכון, אסיפה שלא מן המניין, ויהא מחוייב לעשות כן על פי דרישה בהתאם לסעיף 63 לחוק החברות.

27. הזמנה לאסיפה כללית תישלח בדואר, או שתימסר בדרך אחרת לכל מי שזכאי להשתתף בה, לא יאוחר מ- 7 ימים לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מ- 30 ימים לפני המועד לכינוסה, ותפרש את המקום, את היום ואת מועד האסיפה ואת מהותה הכללית של כל שאלה שתעמוד על סדר היום. היתה על סדר יומה של האסיפה הצעה לשינוי התקנון יפורט נוסח השינוי המוצע. למרות האמור לעיל, אם הסכימו כל בעלי המניות המקנות זכות הצבעה לכך, תוכל האסיפה להתקיים אף אם ניתנה הודעה של פחות מ- 7 ימים, בהתאם למקרה, או ללא הודעה בכתב.

כינוס האסיפה הכללית וניהולה

28. סדר היום באסיפה הכללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 63 לחוק החברות, וכן נושאים שביקש מהדירקטוריון לכלול בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

29. החלטה בכתב, חתומה ע"י המחזיקים באותו זמן בכל המניות בעלות זכות ההצבעה המונפקות בחברה או שכל בעלי המניות בעלות זכות הצבעה מוצאות באותו זמן בחברה הסכימו עליה בכתב יהיה לה תוקף לכל מטרה שהיא כאילו נתקבלה באסיפה כללית של החברה שכונסה כדין.

30. ניתן לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה בזמן.

31. מנין חוקי באסיפה הכללית יתהווה כשיהיו נוכחים מספר חברים הזכאים בתוקף המניות המוחזקות על ידם, במישרין או ע"י יפוי כח, ל- 51% מכל הקולות הזכאים להצביע בחברה.

32. שום ענין לא ידון באסיפה כללית כלשהי של החברה, אלא אם בפתיחת האסיפה מצוי מנין חוקי.

33. כיושב ראש אסיפה כללית ישמש יושב ראש הדירקטוריון או סגן יו"ר הדירקטוריון. בהעדרם או במקרה שסרבו לשמש בתפקידם, מי שיבחר ע"י החברים הנוכחים. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

קולות החברים

34. החלטות באסיפה כללית תתקבלנה בהצבעה. כל הצבעה באסיפה כללית תיערך לפי מניין הקולות שכל בעל מניה זכאי לו בהתאם למספר המניות המקנות זכות הצבעה באסיפות כלליות המוחזקות על ידו.

35. החלטות בחברה יתקבלו ברוב קולות, כמפורט להלן ;

36. החלטה כל שהיא, למעט החלטות שלגביהן יש צורך ברוב מיוחד כלשהו, תידחה אם לא הצביעו בעדה לפחות 51% מכלל הקולות הזכאים להצביע בחברה.

37. בעניינים המפורטים בסעיף 61 להלן, לא תתקבל החלטה באסיפה כלשהי - אם וככל שהעניין בסמכות באסיפה הכללית - אלא אם תמכו בהצעות ההחלטה לפחות 55% מכלל הקולות הזכאים להצביע באסיפות החברה.

38. לא תתקבל בחברה החלטה המשנה את הזכויות הנלוות למניות, אלא אם הצביעו בעד הצעת ההחלטה 75 % מכלל הקולות הזכאים להצביע באסיפות כלליות.

39. חבר הזכאי להצביע באסיפות החברה, יהא רשאי להצביע בעצמו או ע"י שליח להצבעה שימונה בכתב על ידי החבר הממנה.

40. חבר לא יהיה זכאי להצביע באסיפות החברה, אלא אם פרע את כל דרישות התשלום בשל מניותיו בחברה, אם נדרש לעשות זאת על ידי החברה.

41. המסמך למינוי שלוח להצבעה - אם ימונה שלוח כזה - יהיה בצורה המקובלת בחברה או באופן אחר שהדירקטורים קבעו. הוא יהיה בכתב ובחתימת הממנה (או בידי מורשהו שהורשה לכך כדין).

הדירקטוריון

חברי הדירקטוריון

42. דירקטוריון החברה, לאחר רישומה, ימנה עד 10 חברים. 9 (תשעה) מחברי הדירקטוריון יתמנו על ידי המחזיקים במניות רגילות א' של החברה כשכל החזקה של 2,500 מניות רגילות תקנה למחזיק את הזכות למנות דירקטור אחד. חבר אחד בדירקטוריון יתמנה על ידי החטיבה להתיישבות.

43. לא ימונה כחבר בדירקטוריון מטעם רשות מקומית מי שהינו עובדה של רשות מקומית אחרת החברה באיגוד ו/או מי שיש לו ניגוד עניינים עפ"י הכללים ו/או מי שיש לו חוזה עסקי עם רשות מקומית אחרת החברה באיגוד.

44. תקופת המינוי של דירקטור בחברה תהיה, בכפיפות לאמור בסעיף 63 להלן, 3 שנים והיא תסתיים רק באופן האמור בתקנון זה.

45. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לקבוע, מעת לעת, כי בישיבות הדירקטוריון ישתתפו כמשקיפים, ללא זכות הצבעה, נציגי משרד המסחר והתעשייה ונציגים נוספים כפי שיקבעו בהחלטות הדירקטוריון מעת לעת.

46. על אף האמור לעיל, תהא רשות המחזיקה במניות שמוזכות אותה למנות דירקטורים או החטיבה להתיישבות רשאית לקצר את תקופת כהונתו של דירקטור מטעמה, לפטרו ולמנות אחר במקומו והכל בהודעה בכתב לחברה חתומה כדין.

יו"ר הדירקטוריון

47. דירקטוריון החברה ימנה את אחד מראשי המועצות כיו"ר הדירקטוריון ואת אחד מראשי המועצות כסגן יו"ר הדירקטוריון. בהעדר היו"ר ימלא את מקומו סגן היו"ר. כהונת יו"ר הדירקטוריון תהא לשנה.

48. ליו"ר דירקטוריון החברה (או ליו"ר ישיבה כלשהי בהעדרו של יו"ר הדירקטוריון) לא יהיה קול מכריע או קול נוסף בהצבעות הדירקטוריון.

49. בהצבעות שיתקיימו בדירקטוריון יהיה לכל חבר בדירקטוריון - קול אחד.

כינוס ישיבות הדירקטוריון וניהולן

50. חבר דירקטוריון יהיה רשאי לפות בכתב את כוחו של חבר דירקטוריון אחר להשתתף ולהצביע בשמו ובמקומו בישיבות הדירקטוריון מבלי שיהיה חייב להודיע מראש על מינוי מיופה הכח ו/או להפקיד את יפוי הכח במשרדי החברה.

51. המניין הנדרש בישיבות הדירקטוריון, יהיה, אלא אם בענין מסוים נדרש מנין מיוחד, מעל 50% של הדירקטורים שיש להם, בעצמם או מכח יפויי כוח 51% מכלל הקולות הזכאים להצביע בדירקטוריון.

52. לא יתקבלו החלטות בישיבות הדירקטוריון, אלא בתנאי כי, ישיבת הדירקטוריון כונסה כדין, והתקיים בה המניין כלעיל.

53. ישיבות הדירקטוריון יוזמו בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות כאשר למכתב הזימון יצורף סדר יום.

54. ישיבות הדירקטוריון יכול שיתקיימו גם בהתרעה קצרה מזו הנקובה לעיל, ובלבד שכל חברי הדירקטוריון נתנו הסכמתם בכתב לקיום ישיבה כאמור.

55. יו"ר הדירקטוריון יכול בכל עת לכנס ישיבה של הדירקטוריון ויהיה חייב להורות על כינוס ישיבה תוך 7 ימים מרגע שקיבל דרישה לכך מאחד מחברי הדירקטוריון או אם התקיים האמור בסעיף 122(ד) או בסעיף 169 לחוק החברות.

56. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול נושאים שקבע יו"ר הדירקטוריון, נושאים שבעטים כונסה ישיבת הדירקטוריון לפי תקנון זה וכל נושא שדירקטור או המנהל הכללי ביקש מיו"ר הדירקטוריון לכלול בישיבת הדירקטוריון זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון.

57. כל הצעת החלטה, בכתב, אשר נמסרה קודם לכן ובטרם ניתנה החלטה לגביה, לכל חברי הדירקטוריון בכתובותיהם, כרשום בפנקסי החברה, או על ידי הפקסימיליה ואשר חתמו עליה מספר כזה של חברי הדירקטוריון שיש להם לפחות 75% מכלל הקולות הזכאים להצביע בדירקטוריון, תחשב כאילו התקבלה ע"י הדירקטוריון בישיבה שכונסה כדין.

58. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן, והשתתפות כזו תחשב כנוכחות בישיבת הדירקטוריון לכל דבר.

59. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להקים ועדות מישנה הן כועדות מישנה קבועות והן כועדות אד הוק. לענין ההסדרים לכינוס ישיבות הועדות, קבלת החלטות בהן ובחירת יושבי הראש להן, יחולו הוראות תקנון זה, המתייחסות לישיבות הדירקטוריון, בשינויים המתחייבים. למרות האמור לעיל, ועדות המשנה לא תהיינה מוסמכות לאשר נושאים שפורטו בסעיף 61 להלן.

סמכויות הדירקטוריון

60. הנהלת עסקי החברה תהיה נתונה לדירקטורים והם יהיו רשאים להשתמש בכל הכוחות הנתונים לדירקטורים בתקנון זה ולעשות את כל אותן הפעולות והדברים, בהתאם לתקנון או באופן אחר, שהחברה יכולה לעשותם ושאינ נדרש לגביהם בתקנון או לפי החוק כי יעשו ע"י החברה באסיפה הכללית, ובכפופות להוראות תקנון זה וההוראות שתתקבלנה מזמן לזמן ע"י החברה באסיפות הכלליות שלה, לסוגיהן.

61. חרף האמור בתקנון זה, בנושאים המפורטים להלן לא תתקבל בדירקטוריון החברה החלטה - אם וככל שהעניין בסמכות הדירקטוריון - אלא אם תמכו בהצעת ההחלטה לפחות 55% מכל הקולות הזכאים להצביע בדירקטוריון החברה:

61.1 התקשרויות החברה, במישרין או בעקיפין, עם בעלי עניין בה או עם גופים, יחידים ותאגידים הקשורים בהם.

61.2 החלטות בדבר הקצאת מניות נוספות או חדשות מכל מין וסוג שהוא.

61.3 מכירת עסקה של החברה וכן שינוי בקו פעולתה העיקרי.

61.4 כניסה לעסקים ולעסקות שלא בתחום פעילות החברה, כמשמעו בתקנון זה, כפי שיהיה בתוקף, מעת לעת.

61.5 מבלי לגרוע מכל האמור בתקנון זה, לא תתקבל בחברה החלטה הדורשת את אישורו המוקדם של השר, אלא אם ניתן אישור כאמור.

62. בעניינים המפורטים בסעיפי המשנה של 61 דלעיל לא תתקבל החלטה באסיפה כללית כלשהיא אם וכלל שהעניין בסמכותה של האסיפה הכללית אלא אם כן תמכו בהצעת ההחלטה לפחות 55% מכלל הקולות הזכאים להצביע באסיפות החברה.

63. בכפוף להוראות תקנון זה כהונתו של חבר הדירקטוריון בחברה תופסק אך ורק בקרות אחד (או יותר) מאלה:

63.1 במותו או אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק.

63.2 הדירקטור הוכרז פסול דין.

63.3 אם הורשע בעבירה, כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

63.4 לפי החלטת בית משפט, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

- 63.5 הדירקטור התפטר מתפקידו על ידי מסירת הודעה בכתב לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה כאמור בסעיף 229 לחוק החברות.
- 63.6 הסתיימה תקופת המינוי בת שלוש שנים, מעת שנבחר הדירקטור לתפקידו. נבחר דירקטור לתקופה נוספת, תהא גם זו בת 3 שנים.
- 63.7 מינויו של הדירקטור ו/או המשך מילוי תפקידו על ידו, סותרים את הכללים, כפי שהינם ו/או כפי שיהיו, אותה עת.
- 63.8 הרשות המקומית הממנה הודיעה בהודעה בכתב על קיצור תקופת כהונתו ומינוי דירקטור אחר כאמור בסעיף 46 לעיל.
64. כהונתו של נציג הרשות המקומית במועצת המנהלים פוקעת עם סיום כהונתו במועצת הרשות או עם סיום עבודתו ברשות המקומית.
65. תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי המועצה או לעובדיה אשר יכהנו בחברה כנציגי הרשות המקומית, טעונה אישור מאת הממונה.

ביטוח ושיפוי

66. החברה תתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה כולה או מקצתה בשל אחת מאלה:
- 66.1 הפרת חובת זהירות כלפי החברה, או כלפי אדם אחר.
- 66.2 הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.
- 66.3 חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר, בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.
67. החברה תשפה נושא משרה בה בשל אחת מאלה:
- 67.1 חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר, על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק דין בורר, שאושר בידי בית המשפט), בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.
- 67.2 הוצאות משפטיות סבירות (לרבות שכר טרחת עו"ד), שהוציא נושא משרה או שחוייב בהן בידי בית משפט בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר או באישום פלילי שממנו זוכה, והכל בשל פעולה שעשה בהיותו נושא משרה בחברה.
68. על אף האמור בסעיף 66 ובסעיף 67 לעיל, אין החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה ו/או לשפות נושא משרה בה, בשל חבות כספית שהוטלה עליו, בשל אחת מאלה:
- 68.1 הפרת חובת אמונים, למעט כאמור בסעיף 66.2 לעיל.
- 68.2 הפרת חובת זהירות שנעשתה במתכוון או מתוך אי-אכפתיות לנסיבות ההפרה או לתוצאותיה.

68.3 פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

68.4 קנס או כופר שהוטל על נושא המשרה בשל עבירה.

בסעיף זה, "נושא משרה" - דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף, במישרין, למנהל כללי וכל ממלא תפקיד, כאמור, בחברה, אף אם תוארו שונה.

ממלאי מקום ושליחים

69. דירקטור יהא רשאי, מזמן לזמן, למנות בכתב ובחתימת ידו לא יותר מאדם אחד שיפעל כממלא מקומו או כדירקטור חליף בכל ישיבה של הדירקטורים (או של ועדה שהממנה חבר בה), שהוא עצמו אינו נוכח בה. זאת בתנאי כי, לממלא המקום אין אינטרסים נוגדים לאלו של החברה וראש הרשות שמינתה את הדירקטור נתן הסכמתו למינוי החליף מראש ובכתב.

70. כל ממונה כאמור יהא זכאי, כל זמן שהוא מחזיק במשרת ממלא מקום או חליף, לקבל הודעה על הישיבות של הדירקטוריון ושל ועדה, כאמור לעיל, להיות נוכח בן ולהצביע בן, במקומו של הדירקטור, שמכוחו הוא בה.

71. כל ממלא מקום או חליף שנתמנה לפי תקנון זה, רשאי להשתמש בכל הסמכויות והזכויות של הדירקטור שמינה אותו בכל אסיפה בה הוא נוכח במקומו של אותו דירקטור, אולם הוא יפנה משרתו כשתוקף מינויו של דירקטור שמינה אותו יפקע או יסתיים, מכל סיבה שהיא, או כשהממנה יעביר מתפקידו את ממלא המקום (או החליף) על ידי מכתב החתום על ידו. מובהר כי, כל דירקטור יכול לשמש כמיופה כח וממלא מקום של דירקטור אחר ולהצביע בישיבה כלשהי בשמו שלו ובשמו של הדירקטור שייפה את כוחו.

הנהלת החברה

72. מי שישמש בתפקיד מנכ"ל החברה יתמנה ו/או יפוטר, עפ"י המקרה, בהצבעה שתמכו בה לפחות 51% מכלל הקולות הזכאים להצביע בדירקטוריון החברה. המנכ"ל יהיה חייב לדווח באופן שוטף לדירקטוריון החברה על פעילותו ועל כל פעולות החברה או בנוגע לה.

73. תשלום שכר או כל תמורה אחרת למנכ"ל יהיה טעון אישור מאת הממונה.

74. המנכ"ל אחראי לניהול השוטף של עניני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

75. למנכ"ל יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה, והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

76. המנכ"ל יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.

77. יו"ר הדירקטוריון רשאי, בכל עת, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש דיווחים מהמנכ"ל בעניינים הנוגעים לעסקי החברה.

פירוק

78. אם החברה תתפרק, ורכוש החברה שנמצא לחלוקה בין החברים בתורת שכזה לא יספיק להחזרת כל ההון הנפרע, יחולקו נכסים אלה כך שעד כמה שאפשר יחולו ההפסדים על החברים עפ"י יחס החזקתם בהון המניות של החברה. אם בעת הפירוק רכוש החברה המיועד לחלוקה בין החברים יעלה על הסכום המספיק להחזרת כל ההון שנפרע בעת התחלת הפירוק, ישתייך העודף וימסר לחברים עפ"י יחס החזקתם בהון המניות של החברה, והכל בכפיפות להוראות תקנון זה.

79. בפירוק החברה יעברו הנכסים שהוקנו על ידי הרשות המקומית לידי הרשות המקומית.

בוררות

80. כל חילוקי דעות שיתגלו בין בעלי המניות יועברו להכרעתו של בורר דן יחיד שימונה ע"י בהסכמת כל בעלי המניות.

81. לא הגיעו בעלי המניות לידי הסכמה על זהותו של הבורר, בתוך 14 ימים מעת שדרש זאת אחד מבלי המניות, הרי, הבורר יתמנה, ע"י מי שיכהן אותה עת הממונה.

82. על הבוררות יחול הדין המהותי, אך לא יחולו סדרי הדין ודיני הראיות, ואולם, הבורר יהיה חייב לנמק את פסקו והחלטותיו.

83. הבורר יהיה רשאי ליתן כל סעד, החלטה או פסק דין, בין זמניים ובין קבועים, כפי שיראה בעיניו.

84. הוראות סעיף זה תחשבנה כהוראות הסכם בוררות בין בעלי המניות, כמשמעו בחוק הבוררות, התשכ"ח-1968.

85. בכל מקום בהסכם המייסדים או בתקנון ו/או תזכיר החברה בו נאמר כי עניין מסויים יובא לקביעת בורר, יחולו ההוראות דלעיל על מינויו של אותו בורר ודרך פעולתו.

86. מובהר בזאת כי הבורר יהיה כפוף להוראות הקבועות בהסכם המייסדים ובתקנון ולא יהיה רשאי לסטות מהם.

שינוי תקנון

87. החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה בהצבעה פה אחד באסיפה הכללית של החברה.

אנו הח"מ, רוצים לאגד חברה עפ"י תקנון זה ומסכימים לקחת את מספר המניות בהון החברה, כרשום בצד שמו.

שמות החתומים	כתובת	מס' מניות	חתימה
מועצה אזורית שומרון		7,500 מניות רגילות סוג א'	
מועצה מקומית אורנית		7,500 מניות רגילות סוג א'	
מועצה מקומית אלקנה		7,500 מניות רגילות סוג א'	

סך כל המניות שהונפקו: 22,500 מניות רגילות סוג א'.

אימות חתימות

אני הח"מ עו"ד ברוך חייקין, מרחוב תובל 22 רמת גן מאשר בזה כי מורשי החתימה של הרשויות המפורטות לעיל חתמו על תקנון זה.

ברוך חייקין, עו"ד

תאריך _____



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

לשכת ראש המועצה

כ"ח אלול, תשס"ב - 5 ספטמבר, 2002

מספרנו: 5462

פרוטוקול ישיבת מליאה מתאריך כ' אלול תשס"ב (28/8/02) שהתקיימה בחדר המליאה במטה המועצה בברקן.

שם	משתתפים
בני עזר	ישוב
דינה ישורון	ריחן
רוני מזרחי	שבי-שומרון
משה אריאל	חרמש
אשר ואזנה	שקד
משה רוזן	אלון-מורה
דני תמרי	ברקן
שוקי המבורגר	סלעית
מירי לוי	צופים
בנצי ליברמן	נופים
יוסי גולן	ראש המועצה
רוני פרץ	מבוא-דותן / ס. ראש המועצה
מנחם קורנבלום	עץ-אפרים
יעקב גלאוזיוס	יקיר
גיאורא גיבל	רבבה
עמיחי רמר	שערי-תקוה
אבי כהן	אלון-מורה
מוטי גמזו	ברכה
צביקה דרור	קרית-נטפים
שמריה זכריה	מעלה-שומרון
אודי עמית	שערי-תקוה
יוסי גניס	שערי-תקוה
מרק ארפי	שערי-תקוה
צחי מזרחי	ברקן
יוסי מרגלית	שערי-תקוה
אלי לנדאו	רחלים
ירון פישר	טל-מנשה
אבנר סדומי	ברוכין
אבנר מוצפי	יחידת חילוץ
	יחידת חילוץ

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כדים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים
מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס. 03-9066446

רונן: הזמנה למליאה זו אינה חוקית, הזמנה צריכה להיות עפ"י מזכיר המועצה - המנכ"לית.

בנצי: דיווחים:
איתמר - פיילוט בנושא ביטחון אבט"ש בשובים ע"י תושבי הישוב כיתות כוננות יקבלו אימונים מיוחדים השקעה בכל יו"ש 100-150 מליון לשנה.
כרגע הצבא נכנס לפיילוט - באיתמר נבחרו כ - 10 חברה היו באימון (כשבועיים מתאים להגנה על ישוב.
פרוייקט מלווה בעיות פוליטיות אך היום נסגר מול משרד הביטחון - חיילים לכל דבר, חוזה לשנה שכר כ - 6,000 ש"ח נטו.
יהיה מנדט גם לסיורים בצירים, זוהי תפיסה חדשה והרבה יותר טובה, לדווח עבודתו של דן זיו קב"ט יש"ע.

מרכיבי ביטחון - על אף כניסות מפגעים לישובים המדינה לא ביצעה, מדווח ויכוח על תוואי הגדר כל כן הוחלט במועצה לבצע - נסגר עם קבלן - מגל - מבוצע כעט.
מדווח אישור מיגון רב בריח, סורגים באיתמר (ותלם אדורה).

ישיבת חיצים - על אף הפיגועים על הרישום מעל 100 תלמידים, ניהול מצוין, נעשית עבודה מול משרד החינוך להכניס למינהל לחינוך התיישבותי.

התחלף אלוף פיקוד מרכז - יסייר אצלנו בשבוע הבא.

מדווח על הויכוח על הגדר, יועלה מול האלוף.
גם מח"ט שומרון התחלף - נראה מקצועי.

בנצי שמח על כינוס הישיבה בחדר החדש בברקן.
מדווח על טקס מזוזה מינהלת גב - ההר - אחיזה אזורית.

אזור גב-ההר פיילוט לכריזה שקטה: יש תקציב בהחלטה של פיקוד מרכז אנו מקדמים.

1861 מתכנן זכ"ל

יפים מפרט.

שמריה: שער קנה - מה זה?

בנצי: פיתוח תיירות, קיבלנו תקציב ממשרד התיירות לפרוייקט יפה. חינוך, פיתוח דרך, שרותים סככות וכו'.

גיורא: סעיף 5 - האם יש הסכמת שכנים.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינית • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כדים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים
מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס. 03-9066446

יפים: עד 5% בסמכות הועדה, למעט קווי בניה.

בנצי: בד"כ אינו שינוי מהותי.

הצבעה

בעד - פה אחד.

יחידת חילוף - 9888 99 99

בנצי: קורא תעודת הערכה מטעם מפקד אוגדת איו"ש ליחידה. כמו כן מזכיר הצטיינות צוותי רפואה (לברר עם ישעיהו).

מוצפי: מפקד הצוות מתאר התפתחות היחידה ומבנה ארגוני לפי אזורים יכולת לתת תגובה בעל אזורי מועצה אזורית שומרון מבנה החשיבות ומסייעת רבות.

מציין את עבודתו של יוסי גולן מול המשמר האזרחי. עומדים להכיר בנו כיחידת איתור ועדרים (בשלב ראשון). לנו ברור שאם לא נדאג לעצמנו לא יהיה לנו מתאר תסריטי מלחמה ח"ו או רעידת אדמה כוחות הצבא יהיו עסוקים בערים הגדולות. הצבא סומך על יחידת החילוץ שתהיה כי הוא איננו יכול להיות. מדווח על התערבות היחידה _____ שהיו האזור. 40 חברה - כולם מתנדבים, במשטר אימונים רציני. עלויות עצומות - גרור למשל 150 אלש"ח. חסר צוות באזור צפון השומרון, 3-4 שנים מנסה להקים צוות, לא מצליח. אנשים שואלים "מה יצא לי מזה".

חברי מליאה מצפון השומרון מוחים...
אתגר - להקים צוות בצפון.

סרט תדמית אודות היחידה.

9888 99 99

חולק פרוט.

דינה: האם יש שינוי לעומת שנים קודמות.

בנצי: שיכון - שיפור משמעותי, תחבורה, פנים ובטחון - ירידה קטנה, חינוך גידול משמעותי.

בטחון - בגלל שסיימנו מבצעי "קשת צבעים"

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כרים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים • מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס. 03-9066446

רוני פרץ: איך מחלקים הכספים.

ליאורה: עפ"י איסוף צרכים מהישובים.

בנצי: פרוגרמה שלפניכם מוגדרת "פר פרוייקט".

הצבעה:

בעד - 19

נמנע - 1

האגף הכלכלי

מצ"ב דף הסבר.

רונו: מבקש לדעת מהיכן יוחזר הכסף.

בנצי: מסביר שדרוש לצורך...

הצבעה:

בעד - פה אחד.

החלטות

בנצי: מסביר קבלת כ - 9 מליון ש"ח 10% מעל לתקציב השוטף, חלק מזה תקציבי יש"ע (בעבודה במסגרת מועצת יש"ע) בשל שהוכחנו צרכים מיוחדים בשל הביטחון. השנה השגנו 35 מליון (ש"ש 30), מוא"ז שומרון מקבלת מעל 10% (יש 24 רשויות) בשל המורכבות.

בנצי: מזכיר סיור עם מנכ"ל משרד ראש הממשלה לפני שנה בו הכיר המנכ"ל בצרכים מיוחדים תקציבים שאני משיג באופן אישי 100% לשומרון. היום נסגר עם שר הפנים 1 מליון + 1 מליון בעוד כ - 3 שבועות. יש גם הפחתה - בתקציבי איזון (כלל הרשויות). משרד החינוך - הפחתה קשה מאד במקום 100% ישלמו 90%. אנו במשא ומתן, מתוכננת פגישה עם השרה יחד עם שמוליק ריפמן - מרכז המועצות האזוריות לשכנוע כי יש 3 מועצות אזוריות שצרכים מיוחדים.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כרים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים • מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פרואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

נראה שנגמור אי"ה התקציב מאוזן.
נראה שנקבל מענק בונוס של 700 אלף עד 1 מליון פעם ראשונה.
מבקש 15% להפריש למועצת ישי"ע מכספי הביטחון, כל המועצות
האזוריות בישי"ע מפרישות.
מקומיות מקבלות תקציב הרבה יותר נמוך ומפרישות פחות.

רונן: ב - 2000 הקצבנו לישי"ע כ - 200 אלש"ח.

בנצי: מ - 98 כך נוהגים + 15% המדוברים.

רונן: כמה זה 15% ?

בנצי: מ - 4.4 מליון - 650 אלף.
תקציב זה הוא חדש ומיוחד - (זה גורם לכעס של הגורמים הפוליטיים
בארץ) לישי"ע יש כח כאורגן.

רונן: מה הפיקוח שלנו, לאן הולך הכסף.

צביקה: מצטרף, הדוחות שראיתי ברמה נמוכה, מבקש בכל זאת להגיש דוחות.

בנצי: מקובל, יועברו דוחות.

הצבעה

העברת 15% עם מאזן/ דוחות כספים של ישי"ע.

בעד: 22

נמנע:

1191000

יוסי גולן: מציג הנושא, בעצם אושר כבר, אך היועץ המשפטי מבקש לאשר
הניסוח המצ"ב.

אודי: שאלתי בישיבה הקודמת אם ניתן להציע נציג מחוץ למליאה, יש אדם
בעל שיעור קומה שברצוני להציע (מעביר רזומה של רוני שלום).

צביקה: מתנגד, הוחלט כבר י יהיו הנציגים ואם פותחים אזי יש לפתוח להציע
עוד מועמדים.

רונן: החלטתנו הקודמת 2 מהמליאה (ראש המועצה/ סגן, משה רוזן) ועובד
מועצה - אברהם שבות.



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820

טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

אודי: האם משמעות המינוי גם עד לבחירות בלבד?

בנצי: הזכרתם בעבר (ונראה לי שיש הרבה טעם בכך) שבגלל הקרבה לשערי-תקוה יש.

מציע לדון שוב במליאה הבאה, כרגע לאשרו.
מצ"ב נוסח:

"המועצה מאשרת הקמת חברה בשיתוף עם המועצה המקומית אלקנה והמועצה המקומית אורנית לניהול פרויקט שער השומרון וכן מאשרת את התקנון המועצה וממנה את ה"ה _____ ו _____ כדירקטורים מטעם המועצה בחברה".

שמות הדירקטורים: יוסי גולן, אברהם שבות, משה רוזן.

הצבעה בעד אשרור - החלטת המליאה הקודמת

בעד: 15

נמנע: 5

אישור פרישה מאקצאת חורף מילר

ליאורה מציגה הנושא, עבדה בגן כדים, הגן נסגר עבדה 19.5 שעות.
משאל טלפוני בועדת פרישה - אשרור.
אחוזים - עפ"י הנחיות משרד הפנים.

הצבעה

בעד - פה אחד.

פרישה מאות פחולות - צוק'ס

חרוב ודקל

ליאורה: מסבירה הנושא.

בעד: פה אחד.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינית • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כדים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים
מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקר



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס.. 03-9066446

אישור אישור ישיבה

מהלך שיש לבצע עפ"י המלצת היועץ המשפטי.

מצ"ב דף.

בעד: פה אחד.

אשרת אישור - אג"מ-חפ"ר

יוסי גולן מסביר בקשת אבני-חפץ לעבור לשמירה בשכר.
פרוטוקול הועד המקומי הוגש לוועדת בטחון של המליאה נראה סביר ממליצים
לאשר לקראת העברה לאישור אלוף / משרד הפנים.

רוזן: בודק נתונים מול יוסי.

הצבעה:

בעד: פה אחד.

אשרת כלכלה של 160 פאס פאס - אג"מ-חפ"ר

רוזן: מפרט השתלשלות הברור, קדוש לא העביר תגובתו, נראה שהכלב לא מחוסן.

רוני פרץ: חושב שלא הוגן לדון שלא בנוכחותו.

דינה: מבקשת לדעת למה רוזן מעלה במליאה.

רוזן: מבקש להעלות עניין של חבר מליאה ש"מנצל מעמדו".

רוני פרץ: אני ראיתי ששילם כסף (קנס!)

רוזן: מציג מכתב מנהל מחלקת שפ"ע לראש המועצה.

לנדאו: שואל את רוזן מה הוא רוצה שתחליט המליאה.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוך • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינא • חרמש • טל מנשה • יצחק • יקיר • כדים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים
מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רכבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820

טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

רוזן:

1. לא רוצה שהמועצה תשלם כל קנס של חבר מליאה.
2. יחס של נבחר ציבור כלפי עובדי מועצה.

ראובן:

- טיפול שלנו כבר מול כל תושב, מבחינתי צום שחבר מליאה מתנהג כך.
יש חוב 900+ ש"ח, קדוש שילם כ - 400.
פנים אל ראש המועצה כיצד לנהוג ביתרה.
ההנחיה הייתה לנהוג כי כל תושב.

גנים:

האם לי כמנהל אגף יש סמכות.

ליאורה:

הסמכות של ראש המועצה לוותר.

ראובן:

אותי כמנהל אגף מטריד "האיום" על העובד שלי יש הרבה אנשים בעלי
כת, חברי ועד וכו' שיכולים להפעיל לחץ.

צביקה:

מציע להחליט:

1. להכריז שגורמי המועצה פעלו כראוי.
2. שהמליאה רואה בחומרה רבה.
3. מכיוון שמשנה קדוש התחמק מברור בעניין עד כה שבכל זאת ישב עם רוזן ויברר העניין.

קורנבלום: לא יפה, אך מציע להשאיר ברמת דיווח אנו יודעים אם מי יש לנו עסק.

בני עזר:

כשבאים עובדי מועצה למלא תפקידם ולטפל בבעיית כלבים משוטטים
(מבלי לנקוט עמדה לגבי מקרה קדוש) אזי צריך לאפשר להם למלא
תפקידם.

מציע לזמן קדוש לברור בפורום הנהלה או אחר עם הדברים נכונים אזי
חמורים, בפעם הבאה יבוא לדרשו הנחה בארנונה באיום.

בנצי:

המקרה צף בגלל שראובן העלה בפני ואני הוריתי לו לנהוג כפי שנדרש.
לא "הוחבא" במקרה, יש תהודה ציבורית, אנו לא מטאטאים אלא
חשוב לטפל.

נכון להזמין את קדוש להנהלה ולשאול אותו על הדבר ולהביא הדברים
למליאה.

צביקה:

מבקש שידון בהנהלה הקרובה ושיוזמט משה, ראובן והוטרינר.

בנצי:

גם רוזן וחבר ועדת ביקורת נוסף.

949 יח' 100

רוזן:

לבנצי - דחית הדיון ולא העלית בישיבות הקודמות - אני מזכיר.



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820

טל' 03-9066444 פקס.. 03-9066446

בנצי: מציין שכל הנושאים שמעלה רוזן ניתנו תשובות ע"י ליאורה לרוזן בפגישה ארוכה לפני ימים אחדים. לעניין עמיחי: איננו מקבל כסף מהמועצה ועל כן לא רלוונטי למליאה.

ליאורה: נושא כלה באחת הישיבות הקודמות מפרטת שוב: עמיחי עובד של אלון-מורה, כסף מועבר מהחטיבה לאלון-מורה לצורך הקמת מינהלת). מצ"ב חוות דעת משפטית שמאשרת.

מחלקת "מלח הארץ"

רוזן: אישרנו נהג/ עוזר לראש המועצה בעבר (חוסליטו) בפועל בחודשים האחרונים נמצא רק ב"מלח הארץ", סתירה – יתכן שלא צריך נהג או...

ליאורה: בפגישתנו קיבלת כל הנתונים.

רוזן: מזכיר פרסום מכירת מכשירי כתיבה בזול שנתפס כתחרות לחנות באלון-מורה – הופסק. מושאיוב גזבר העמותה לא זומן עף פעל לישיבה, לנו אין שליטה/ ביקורת על העמותה.

בנצי: להזכירכם למחלקות רווחה בארץ אין כסף לפני כשנתיים החלטתי להקים גוף שמטרתו ויעדו לסייע ולעזור למשפחות נזקקות בשומרון. יוסי חוסליטו אדם רציני ונכנס לעניין עזרה רבה (בנצי מפרט לשאול אותו) הרב גנזל יו"ר העמותה עובדים לפי קריטריונים. גלגול 2 מליון ש"ח בשנה. אני "קורע" עצמי נוהג לבד עד השעות הקטנות ועל כך אני מוכה! מציג בעלי התפקידים (ביקורת) על העמותה צבימי ברנד – יועץ רו"ח, מנחם שוורץ – עינב.

דינה: זהו אחד הדברים שהמועצה יכולה להתפאר בהם.

אריאל: מזכיר בעיית מכשירי כתיבה גם בשקד.

ליאורה: תעביר כל הניירת המסודרת של העמותה לרוזן.

יחסי קהילה עם המוסדות

רוזן: טוען שבנצי מעכב הפצר חומר שמבקש להפיץ לחברי מליאה באחרונה, היה נהוג כך 3.5 שנים. כמו כן מפרט פגישה שביקש ותשובתו של בנצי שעוסק בדברים שלא בסמכותו.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר כרכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצחק • יקיר • כרים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים • מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שערי תקווה • שקד



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

- בנצי:** היועץ המשפטי קבע שלא בסמכותו.
- רוזן:** ממשיך ומפרט.
- קורנבלום:** מדוע הנך מבקש לבדוק חוסליטו ולא למשל יוסי גולן הסגן.
- רוזן:** כי עובד בעמותה.
- לנדאו:** אנו מלאי הערכה למעשה העמותה הטובים לא נוגע לפורמליות. תפקיד ועדת ביקורת לדאוג גם פורמלית.
- ליאורה:** זה תפקיד עוזר אישי, להיות במקום שחשוב.
- צביקה:** מבקש לסגור העניין, המהלך בשטח היה נכון ותוצאותיו מוכיחות, היה נכון יותר לאשר במליאה מעבר עוזר ראש המועצה למקום כל שהוא לחודשיים שלושה.
- רוזן:** ממשיך: דו"ח ועדת ביקורת 2001 ותגובת בנצי.
- ליאורה:** מכתב הממונה ההמלצה לדרך קבלת חומר מעובדי מועצה לוועדת ביקורת.
- רוזן:** מקריא מכתב שהופנה לגזבר המועצה (כאיום) וזאת בעקבות אי קבלת חומר שביקש עבור ועדת ביקורת.
- בנצי:** מעלה כי מספר המכתבים שמופנים אליו מועדת ביקורת (החתומים ע"י היו"ר משה רוזן) גדלו מ - 23 בשנת 2001 ל - _____ וכבר בשנת 2002 היו עד היום.
- מה עוד שחלק מהביקורת הייתה מופנית גם לעיתונות מחוץ למועצה.
- מוטי:** טוען כי ביקש גם חומר מגזבר המועצה הקודם ועדיין לא קיבל.
- בנצי:** עניתי לך בעל פה שהיו מקרים דומים ולכן הגזבר כבר לא נמצא בתפקידו.
- רוזן:** (לליאורה) - האם ניתנה הנחיה לא להפיץ חומר שועדת ביקורת מוציאה לחברי המליאה.
- ליאורה:** חד משמעי - לא. כל חומר שלא הופץ לחברי המליאה שיועבר אלי ואני אדאג שיופץ לכל חברי המליאה.
- צביקה:** תפקוד של ועדת ביקורת כלשהי בתקופת בחירות הינה בעייתית ולכן נראה לי כי יש צורך לוועדת ביקורת לעבוד מול מנכ"ל המועצה ולא מול יו"ר המועצה שנמצא גם הוא בתקופת בחירות.



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820
טל' 03-9066444 פקס 03-9066446

קביעת מסלול בחירות

צביקה דרור (יו"ר ועדת בחירות) - מציג מידע לגבי הליך הבחירות ותהליך אימות ואשרו פנקס הבוחרים והטיפול בעררים.

צביקה מציג _____ בוחרים בכל ישוב בפנקס הבוחרים.
במודד משרד הפנים - כל הישובים נציג אחד ושערי-תקוה 2 נציגים.

גלאוזיוס: מציע ללכת על מודד של פעם קודמת + גידול באוכלוסייה (כ - 15%).

בנצי: מציע לא ללכת על המינימום, עם זאת השאיפה היא שמספר החברים לא יהיה גדול.
יש להתייחס לגידול/ קיטון במספר הנפשות, ובפערים בין הישובים.
מבקש בהזדמנות זו להודות לצביקה על עבודתו המסורה של צביקה - כיו"ר ועדת בחירות - שעות של עבודה, מסירות ומקצועיות.

רוזן: מבקש הצבעה חשאית.

צביקה: אני חושב שאין שום קשר בין המודד שיקבע סיום למודד של הבחירות הקודמות - אולי בעבר המודד היה לא מוצלח!!
המודד משקך את היחס הפוליטי של המליאה.
לגבי שערי-תקוה צריך לזכור שלשערי-תקוה הסכם מיוחד, ואינה עובדת במפתחות הרגילים של המליאה.
מציע מודד של 470 - 5 נציגים לשערי-תקוה, כל השאר נציג אחד.

שמריה: צביקה, מסכים אתך.

משה: קרו מקרים במליאה שלשערי-תקוה הצביעה בנושאים שלא נגעו בהם, ולכן מציע מודד משרד הפנים.

בני: חושב שלשערי-תקוה מגיע ייצוג הולם, ועם זאת יש לשמור כל אזשהו איזון.
מציע מודד 10 - 4 שערי-תקוה והשאר 1.

בנצי: מסכים שהמליאה של "אתמול" אינה מייצגת עם זאת היא משקפת תמונה מאימת.
יש לזכור שחבר מליאה אחד נוסף (רחלים), מציע לתת ביטוי לגודל של ברקן ומציע 445.

מנחם: מציע מודד 610 - רק שערי-תקוה.

משה: אבקש שההצבעה על המודד תהיה חשאית.

בעד: 10

ההצבעה חשאית

ועדת קלפי: משה רוזן + יוסי גניס.

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כרים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים
מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שכי שומרון • שערי תקווה • שקר



מועצה אזורית שומרון

ת"ד - 1, ברקן 44820

טל' 03-9066444 פקס. 03-9066446

ההצעות להצבעה:

750 - מועצה	הצעת משה רוזן -
474	הצעת רוני מזרחי -
445	הצעת מרק -

תוצאות ההצבעה:

750 -	מועצה - 10
474 -	10
445 -	4

24

אין הכרעה

להצבעה חוזרת:

12 בעד	הצעה 1 - 750 מועצה -
12 בעד	הצעה 2 - 474 -

אין הכרעה.

צביקה: מציע מכיוון שאין הכרעה ללכת על דרך הביניים מודד 610 - 4 שיערי-תקוה כל השאר 1.

בנצי: מכיוון שנוצר תיקו בהצעות, יש הגינות ללכת על הצעתו של צביקה בהצבעה גלויה ופה אחד.

משה: אם יש תיקו - הולכים על משרד הפנים.

צחי: מבקש הצבעות עד שיוכרע.

בנצי: יהיו הכרעות עד להכרעה. מבקש מנציגי שיערי-תקוה לקרוא את התמונה הפוליטית ולהציע הצעה שהמליאה יכולה להתכנס אליה. מועלה הצבעה מודד 610.

21 : בעד

3 : נמנעים

ישיבת מליאה הבאה הינה האחרונה - תתקיים ישיבה חגיגית.

שנה טובה לכולם.

רשמה : דגנית סלנט + ליאורה

אבני חפץ • איתמר • אלון מורה • ברוכין • ברקן • גנים • הר ברכה • חומש • חנינתי • חרמש • טל מנשה • יצהר • יקיר • כרים • כפר תפוח • מבוא דותן • מגדלים • מעלה שומרון • נופים • סלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • פדואל • צופים • קריית נטפים • רבבה • רחלים • ריחן • שאנור • שבי שומרון • שיערי תקווה • שקד



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

כ"ז תמוז תשס"ב
07 יולי 2002

פרוטוקול ישיבת מועצה מס' 61 – 3.7.02

נוכחים: מרסל גנס, שמעון ברט, אסתר וגנר, אריאל סנדר, עו"ד אלחנן ויניצקי.
משתתפים: ישראל קמר, מיכאל שמידט

סדר יום:

1. הצעות שונות לסדר יום מחיים מיכאליס (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
2. הצעתו של צדוק זהוראי (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
3. מכתבו של שמעון ברט (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
4. תב"ר:
- רכישת רכב בטחון - 160,000 ש"ח (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
- רכישת אביזרים חוסכי מים - 32,000 ש"ח (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
5. הצעות לסדר יום מעו"ד אלחנן ויניצקי (מצ"ב – הופץ בהזמנה קודמת).
6. בקשה להיתר בניה – בית כנסת תימני "תפארת שלום".
7. דיווחים ושונות.

1. נושאים לדיון שהועלו ע"י חיים מיכאליס

מרסל גנס:

ערב טוב לכולם. אני פותח את הישיבה מספר 61. הסעיף הראשון של חיים מיכאליס, אבל הוא עצמו נמצא במילואים.

א. דיון בענינו של יהושע כץ- דור אנרגיה:

נעבור למר יהושע כץ שיציג את הנושא הראשון.

יהושע כץ:

ערב טוב. בשנת 93, כמדומני, באפריל או מאי, פורסם מכרז לתפעול תחנת דלק אלקנה שנבנה בזמנו על כביש חוצה שומרון. לי במכרז זה היה זכות סרוב ראשונה לכל הצעה שהתקבלה במועצה, במכרז זה שהוא לעצמו בעייתי ומורכב ניגשו כל מיני גופים וגם דור אנרגיה והיא זכתה במכרז, אני נכנסתי לנעליה ולהצעה של דור אנרגיה מתוקף זכות סרוב ראשונה. הזכיה שלי היא על בסיס ההצעה של דור אנרגיה. לפני 21 חודש שנפתח האינתיפאדה כלם יודעים מה קרה לתחנה. היא התייבשה וירדה באופן משמעותי במכירות, עד לאינתיפאדה ממוצע מכירות



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

800 אלף לחודש ולאחר מכן לסדר גודל של 170 עד 160, והיום אני לא יודע. גדולות ונצורות אין. בכל אופן, בזמנו זה לא איפשר לכסות את הארנונה ואני הגעתי להחלטה שאני לא יכול להחזיק ולתפעל את התחנה וזה היה בסוף אוקטובר 2000.

ברגע שהודעתי לדור אנרגיה שאני מפסיק לתפעל, הם קבלו את התחנה. התחנה תחת אחריותה וזה אחד הסעיפים שאני חתמתי על כך, במידה ואני מסיבה כל שהיא יפסיק לתפעל את התחנה, דור אנרגיה יכנסו. אחד התנאים שהמועצה פרסמה וחתמה עם דור אנרגיה והיה בדיון משפטי, ולא הגענו לידי סיכום והחלטנו לרדת ממאבק משפטי בענין זה, וזה לא הוכרע, בכל אופן, אם לא חל התיישנות, אני לא יודע, אך ענין זה היה לו טעם לפגם שגוף שמוכן ושותף, הוא צד ומגיש ומונע ממשוהו לזכות במכרז. אך לא לצורך זה התכנסנו, אחד הנושאים בחוזה היה שהמפעיל ישלם למועצה מקדמה על סך 200 אלף דולר בגין זיכיון לתפעול 10 שנים. אני תיפעלתי 7 שנים ו- 4 חודשים, מיולי 93 ועד אוקטובר 2000 ובאופן יחסי הסכום הנ"ל קוזז על פי איזה שהוא תחשיב שהוכן במועצה ומידי חודש התשלום שאני הייתי אמור להעביר למועצה בגין עמלות הופחתו באותו יחס מסכום של 200 אלף דולר הראשונים ששולמו.

מאותו רגע שאני הפסקתי לתפעל הקיזוז הופסק. פניתי למועצה בעל פה ובכתב מספר פעמים, לפני מספר חודשים קבלתי תשובה מעבר לעובדה שזו תשובה מאוד פוגעת ומעליבה שהדבר היחיד שלא הואשמת בו שהאינתיפאדה לא התחילה בגללי. הכל היה כתוב שם. זה מה שהיה כתוב במכתב. אתה מרסל, לא חתמת על המכתב הזה אבל מישוהו אחר הוא זה שחתם על כך, וכתבו שם שאני התרשלתי.

ישראל קמר:

תראה לי שאני כתבתי את זה. אני מבקש להפסיק את הדיון עד שאני אראה את המכתב הזה. אני מבקש לראות שכתבתי שאתה התרשלתי בתחנה זו.

יהושע כץ:

אני מתחייב, וזו הערה שאני לא יכול להתעלם ממנה. בחוזה מופיע שבכל מקרה שהחוזה יגיע לידי קיצו המועצה לא תחזיר את המקדמה.

מרסל גנס:

זה כתוב.

יהושע כץ:

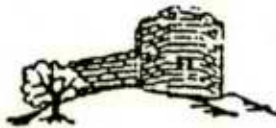
את זה אתה זוכר ואת השאר לא ראית. עזוב. אני אומר אם דור היתה שותפה וזכתה והתנאים במכתב ובחוזה נכתב על דעתי ודעת המועצה, הענין הזה הוא שהמועצה נהנית מ- 200 אלף דולר שהעברתי, וצריך לקזז את זה איך שהוא אלי, או שאני אזוכה בדור אנרגיה בחלק היחסי. המסמך נמצא פה וניתן להוציא אותו מן התיק. מדובר על יתרה של סדר גודל של 54 אלף דולר. זה דבר שצריך לקבל עליו החלטה ולבוא לדיון עם דור אנרגיה כי היא חתומה על חוזה זה.

אריאל סנדר:

המועצה עדיין נהנית מן הרווחים?

ישראל קמר:

דור מפעילה את התחנה והם מעבירים עמלות למועצה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אריאל סנדר:

מישהו החליף את מקומו של יהושע.

ישראל קמר:

אני מוחה על כך שנאמר שאני חתמתי על מכתב שיהושע התרשל בהפעלת התחנה, ואם חתום אני רוצה בדיקה גרפולוגית שאני חתום על כך.
לא כתוב שדור נכנסים בנעלי יהושע כן, אם במקרה והמפעיל עוזב תחנה, כתוב כי זה חוזר למועצה והמועצה נותנת למי שרוצה. לא פרסמנו מכרז בגלל סיבות אחרות.
לא דור ולא יהושע כן השתתפו בהכנת מכרז, אנו הכנו חוזה עם דור, אבל המכרז נעשה ע"י המועצה ודור לא היתה שותפה בשום רגע בהכנת המכרז. הנושא העובדתי לגבי 200 אלף דולר נכון. בקשנו סכום זה שהיה כתוב שהוא יקוזז לפי תחשיב שערך כלכלן, בסכום של 7,004 ש"ח בחודש, וכל חודש מעמלות תחנה. בסעיף נאמר כי סכום זה לא יוחזר בשום מקרה מכל סיבה שהיא במקרה והמפעיל יפסיק להפעיל את התחנה. זה כתוב בחוזה. אני אומר כי במבחינה משפטית אין עילה להחזרת כספים. אנו הסכמנו עם דור כי יכנסו באותם תנאים. רצינו לחתום על חוזה והם העלו דרישה שהם רוצים לתקופה יותר ארוכה, והמועצה אמרה לא, מה שכרגע זה למעשה כאילו מפעילים תחנה בלי חוזה.

אלחנן ויניצקי:

בלעתם את הסכום של יהושע וזהו?

מרסל גנס:

יהושע ציין נושא של פרוץ אינתיפאדה, וזה פרץ ב-1 באוקטובר 2000. ואני לא זוכר התאריך המדויק שדור נכנסו לנעליים של יהושע, אבל זה היה באותו חודש. מה שאתה אומר ואני לא מתווכח על התאריך, לא בדקתי את הנושא. באותו חודש שהחלה אינתיפאדה דור נכנסה לזה.

(הצטרף צדוק זהוראי)

יהושע כץ:

באותו חודש ישבתי אתם. הם ממשיכים את התנאים כפי שהיו. לא הגעתי איתם להסכם כי היו להם תנאים ולא היו מוכנים לוותר על התנאים.

אלחנן ויניצקי:

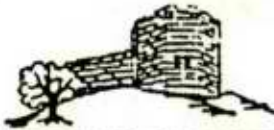
איך ניתן לעבוד בלי חוזה?

צדוק זהוראי:

במקור יש חוזה.

אלחנן ויניצקי:

זה מכח האנרציה שהם עובדים.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

קבלתי מעג"ד של יהושע כץ מכתב ולכן כל הנושא בטיפול עוה"ד כרגע, לא במשפטים, אבל בבדיקה. אין חוזה חדש עם דור כי היינו במשא ומתן עם דור בתנאים שהוצעו לנו לא מסכימים והם נכנסו, לפי דבריהם, לנעלי יהושע כץ.

יהושע כץ:

יש 2 חוזים. חוזה אחד בין המועצה לדור אנרגיה בלבד. זה במישור של הקמת תחנה והספקה סיטונאית של דלק לתחנה. על זה חתומים דור והמועצה לא ידוע לי לאיזה תקופה זה חתום. אח"כ חוזה הפעלה בין מ.מ. לבין דור אנרגיה ובתוקף זה פורסם מכרז ואני צורפתי כמפעיל משנה לחוזה זה. המפעיל היא מ.מ. אלקנה ואני מפעיל משנה שקבלתי זיכיון מטעם המועצה. דור אנרגיה, אני אומר למעלה משנה יושבת בנעליים מתוקף הסכם של יהושע כץ עם מ.מ. והם בתחנה ואוכלת את הפרות של 200 אלף דולר שיהושע שילם. אני לא מבין איך אתה יושב בשקט ונותן לזה לעבור הלאה.

ישראל קמר:

אני מדבר על עובדות בלבד.

אלחנן ויניצקי:

אנו יושבים בסדום ולא באלקנה. עושקים ממנו 54 אלף דולר. זה הכסף שלו. תזרוק את עוה"ד. עזוב יועץ משפטי, זה כסף שלו. מגיע לו כסף זה בחזרה. זה כסף שלו - להחזיר לו מחר בבוקר.

מרסל גנס:

מדוע כתוב בחוזה במפורש כי הכסף לא יוחזר?

אריאל סנדר:

אתה נהנה חודש אחרי חודש מכספו, אתה נהנה מתמלוגים של הכסף שלו.

אלחנן ויניצקי:

עזוב עכשיו את עוה"ד. מה שנוהגים פה זה עשיית עושר ולא במשפט.

שמעון ברט:

זה לא משנה כמה הם נהנים. אם יהושע כץ היה עוזב - התחנה היתה סגורה ואז היינו צריכים לראות מה עושים. זה לא פשוט. אבל שיש מישהו אחר במקומו - זה חד וחלק, התשובה ברורה.

צדוק זהוראי:

דיון כזה בלי יועץ משפטי - זה לא טוב.

(הפסקה לצורך התייעצות)



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס - מחדש את הישיבה:

אלחנן האם אתה רוצה להציג את ההצעה של עו"ד ברוך חייקין?

אלחנן ויניצקי:

עו"ד ברוך חייקין מציע כי יכין חוות דעת משפטית מנומקת לישיבה הבאה ואנו נקבל אותה לפני הישיבה ונתייחס אליה, יש פה בעיה של אחריות אישית של כלנו מטעם היותינו חברי מועצה. אם נצביע בניגוד לחוזה אני אמרתי כי אני לא מקבל את זה, זה סעיף של עשיית עושר ולא משפט, אבל נתייחס לזה.

אריאל סנדר:

אנו נקבל הצעת החלטה. אין החלטה לא חוקית שהיא תבוצע. נקבל הצעת החלטה כפוף לדיון בין אלחנן לבין עוה"ד. אבל נקבל הצעת החלטה. החלטות - נקבל. יבוא חייקין ויגיד כי זה לא חוקי - אז נתייחס. אני מבחינתי ההחלטה היא חוקית. היועמ"צ לא היה פה בישיבה.

מרסל גנס:

הוא אמר כי ההחלטה לא חוקית.

אריאל סנדר:

אתה לא מבצע החלטה שהיא לא חוקית.

מרסל גנס:

אלחנן דיבר עם היועמ"ש ואמר שתחכו עד חוות הדעת המשפטית שלו.

אריאל סנדר:

אני רוצה לדבר עם חייקין. תן לי את הטלפון שלו.

אלחנן ויניצקי:

אמרנו לעו"ד ברוך חייקין כי נקבל החלטה זו בכפוף להחלטות היועץ המשפטי. כי יש פה דברים אשר סותרים אחד את השני.

מרסל גנס:

זה לא נוהל תקין. יש אחריות אישית.

אריאל סנדר:

אמרנו וסיכמנו איתו כי נקבל את זה בהתניה.

מרסל גנס:

אני אומר כי כל אחד מכם שיצביע ולא יחכה בחוות הדעת ישא באחריות אישית על מה שמצביע.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אלחנן ויניצקי:

כתוב במפורש כי המפעיל "לא יוכל..." (מקריא מתוך החוזה) הם המשיכו את הדבר שלו. הוא לא מקבל 200 אלף דולר, הוא אומר כי במקום שאתה מקבל את עמלותיו תן לו את העמלות שלו, או שתעשה התחשבות. לו - זה ליהושע כץ.

אריאל סנדר:

או שהחוזה קיים והוא ממשיך, או שהוא פסק.

מרסל גנס:

לי לא ברור מה זה החלטה בהתניה.

צדוק זהוראי:

דיון זה מלכתחילה לא תקין. זימון הישיבה בהעדר היועץ המשפטי לא תקין. זה שרשרת ארועים לא תקינים ובזבוז זמנם של חברי מועצה, זה ניהול מביש ומתחיל להימאס על ישיבות המועצה. יש התראות קצרות של ישיבות מועצה. זה לא תקין וצריך להפסיק את השיטה הקלוקלת הזו. אני לא מוכן אף שזה עושה עוול עם איש זה, אני לא מוכן להשתתף בקבלת ההחלטה בלי היועץ המשפטי כי זה התפרש לא טוב. אני חושב כי לו רק משיקול של זהירות אני מסכים אתכם בגישה, אבל משיקול של זהירות כדאי לחכות לחוות דעת יועץ משפטי.

אריאל סנדר:

אני הייתי מסכים אתך, אבל בקצב זה - זה ימשיך כך עוד שנה.

אלחנן ויניצקי:

אני מציע הצעה הבאה:

1. המועצה תמנה שאין חוזה תפעול כיום בין דור אנרגיה לבין המועצה.
2. המועצה מטילה על ראש המועצה להביא לאישור המועצה תוך 60 יום חוזה תפעול חדש עם המפעיל דור אנרגיה. או לחילופין להוציא מכרז.
3. המועצה קובעת כי כנגד ההתחשבות הכספית יש להחזיר למפעיל המשנה של התחנה יהושע כץ, את החלק היחסי מהסכום ששולם על ידו כמקדמה על חשבון עמלות לתפעול תחנת דלק בהתאם לרוח החוזה ולחייב בסכום זה את דור אנרגיה.
4. החלטה זו כפופה לקבל חוות דעתו של היועץ המשפטי של המועצה.

מרסל גנס:

אני מציע את סעיף 1 ו-2 להפריד.

אלחנן ויניצקי:

זה קשור.

מרסל גנס:

סעיף 3 לא נראה לי. כך אני נאלץ להצביע גם נגד 1 ו-2.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

אתם מצביעים כי אתם רוצים שראש המועצה יפעל בניגוד לחוזה החתום. אני עשיתי את זה לאחר התייעצות עם היועץ המשפטי.

צדוק זהוראי:

צריך לפעול בהתאם לרוח החוזה. זה רוח החוזה ואז נקבל את ההחלטה, אם זה לא רוח החוזה - לא נקבל את זה.

אלחנן ויניצקי:

הוסף בסעיף למעלה (3) בהתאם לרוח החוזה.

מרסל גנס:

אני מציע שנדחה החלטה לגבי נושא של החזר הכספים עד אחרי שקבלנו חוות דעת משפטית.

אריאל סנדר:

אתה מתנגד להחלטה שלנו. זו לא הצעת החלטה.

מרסל גנס:

זו טעות לעשות התניה. אתם מתנהגים בניגוד לחוזה חתום.

אלחנן ויניצקי:

זו פרשנות.

מרסל גנס:

אני מעלה את הצעת ההחלטה של עו"ד ויניצקי להחלטה. כל שלושת הסעיפים כפופים להחלטה של יועץ משפטי.

מי בעד?

בעד: אריאל סנדר, אסתר וגנר, צדוק זהוראי, אלחנן ויניצקי ושמעון ברט.

נגד: מרסל גנס.

נמנעים: אין.

ההצעה אושרה

ב. פתרון בעיית אמבולנס:

מרסל גנס:

פתרון בעיית אמבולנס לאחר ששערי תקוה מוכנים לשלם שליש מהעלויות. לי לא ידוע שהם רוצים לשלם את זה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אריאל סנדר:

כידוע לכולם האמבולנס באלקנה בכוננות משעה 20.00 עד 6.00. כל שעות היום האמבולנס מושבת ועומד בחניון ללא תפעול של אף אחד. להזכיר כי יש לנו ביה"ס היסודי ומכללה ומכינה ואולפנה, יש לנו לא עלינו תאונות שמתרחשות באלקנה. כל הבעיה טמונה בענין תקציבי ותו לא. אני לא חושב כי אנו כמועצה, ודיברנו על אחריות, אז לדעתי אני מוכן לקחת סיכון גדול על מה שקשור על חיי אדם, כי חלילה כמו שקרה בתאונה 165 שחיכו למעלה מ- 22 דקות עד שהגיע מישוהו שמבין ברפואה ועוד 22 דקות לאמבולנס שפינה לביה"ח. ענין זה חמור לעצמו, המסקנה הכי גדולה הענין של 1500 ש"ח בחודש.

זה הבעיה שלנו למציאת פתרון לכונן אמבולנס שהוא אודי רחמילוביץ שהוא עובד מחלקת משק, זה הבעיה שלנו. אני יודע ומודע כי האמבולנס בשותפות לשע"ת ועץ אפרים, 1500 ש"ח זה תוספת למשכורת של אודי רחמילוביץ עבור הפעלה של אמבולנס. בערב יש מתנדבים. ענין זה אמרתי על שותפות שלנו עם שאר הישובים, זה שותפות, הם צריכים להשתתף אך לא קשור לעצם העובדה שצריך להפעיל את האמבולנס, אח"כ נתחנן ונבקש השתתפות. אך זה לא חשוב. זה יותר חשוב מכל דבר שעומד היום על סדר היום ויסלחו לי כלם. אנו למעלה משנתיים ימים שאין באלקנה כונן אמבולנס במשך היום. אני חושב כי המועצה צריכה להחליט ולא משנה אם יש מישוהו מעץ אפרים או שע"ת ומחר המועצה לוקחת על עצמה תפעול של אמבולנס 24 שעות, ואם יש מתנדבים - נברך על כך. ממחר בשעה 08.00 בבוקר זה לא משנה כמה עולה, תקציב זה ניתן למצוא, זה לא בעיה שהמועצה תעמוד או תיפעל עליה. אני לא אומר מהיכן לקצץ את זה. אני חושב כי הצעת החלטה צריכה להיות ברוח דברים אלו.

ישראל קמר:

אני מניח כי זה נחוץ, מבחינה כספית זה שאודי מבקש 1500 ש"ח, צריך לשלם את הסכום לו. המשמעות שאודי יהא כונן, הוא כונן גם לעץ אפרים וגם לשע"ת וגם אלקנה וכולל תאונות דרכים. אם הוא כונן הוא צריך להיות כונן תמיד. המשמעות של זה שאודי חלק גדול מהזמן שעובד יעסוק באמבולנס.

אלחנן ויניצקי:

אז תיקח כונן מיוחד ותשלם לו כסף.

צדוק זהוראי:

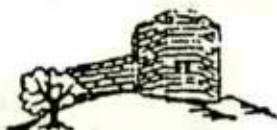
אנו נכנס באופרציה היום יומית השוטפת איך לשלם, ואולי יעמידו נתונים של העמסות שכר וכו', זה לא שלחן לדון בזה. צריך לפתור את הבעיה. לספק פתרונות שיהא אמבולנס בישוב. איך תעשה את זה - תעלה את זה בהצעת תקציב הבאה.

ישראל קמר:

אולי חלק מוכנים לזה וחלק לא מוכנים אני צריך להעלות את הערה הזו. אמרת סכום.

אריאל סנדר:

הסכום הוא מגוון. על סכום של 1500 ש"ח לא עובד אמבולנס.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

אתם מחליטים שעובד מועצה יהא כונן אמבולנס.

אלחנן ויניצקי:

מצידי תיקח מישוה ממד"א פ"ת.

מרסל גנס:

כאשר יהא לי תקציב.

אריאל סנדר:

תקצה את זה מכסף כל שהוא. זה ענין של חיי אדם. זה לא החלטה תקציבית. ממחר יבוא מישוה ויגיד שהוא רוצה להתנדב, זה לא החלטה תקציבית.

מרסל גנס:

אני מוכן לקחת ממחר מתנדבים.

אריאל סנדר:

תפטור את הבעיה.

אלחנן ויניצקי:

המועצה מחליטה כי מיום 4.7 מפעילים פה כונן אמבולנס 24 שעות.

מרסל גנס:

אני אומר כי זה החלטה תקציבית ולא ניתן לעשות את זה.

אלחנן ויניצקי:

אני מבקש להעלות את זה כהחלטה.

אריאל סנדר:

אני מכיר מישוה שאמר שהוא רוצה לממן חלק מזה.

בעד: אריאל סנדר, צדוק זהוראי, אלחנן ויניצקי ושמעון ברט

נגד: אין

נמנע: מרסל גנס

ההצעה אושרה

מרסל גנס:

אני נמנע כי זה החלטה תקציבית ולא עומד לרשותי תקציב להפעלת כונן.

סעיפים 3 - 4 מסדר היום של חיים מיכאליס נעביר לישיבה הבאה כאשר יחזור משרות מילואים.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

2. נושאים לדיון שהועלו ע"י אלחנן ויניצקי

בקשה לאישור הקצאת שטח להקמת בית מדרש:

מרסל גנס:

ביה"כ ב- 165 בית הכנסת האשכנזי רוצה להרחיב ויש בקשה להיתר בניה מביה"כ התימני. בוועדת משנה הוחלטה להעביר את זה הנושא לדיון בישיבת המועצה.

אלחנן ויניצקי:

בית הכנסת התימני ביקשו אישור עקרוני לתוספת בית מדרש, לא היתר בניה. החלטנו בוועדת משנה לדון בישיבת מועצה ולהחליט. כי המהנדס אמר כי זה נוגד ההחלטה המפורטת. נראה את הענין של תוכנית מתאר ונשמע.

שמעון ברט:

למה מחודש מאי יש משהו מוביל מה מעלים ומה לא. חלק כן עלו לוועדת בניה. היו כמה ישיבות מועצה ופעם עולה ופעם לא. מי אחראי על כך?

אלחנן ויניצקי:

הבקשה להקים תוספת בית מדרש על שטח ציבורי פתוח. צריך להחליט אם מוכנים לשנות יעוד ולהקים עליו בית כנסת.

צדוק זהוראי:

זו התייחסות עקרונית של מועצה.

אלחנן ויניצקי:

הקמת והרחבת ביה"כ על שטח ציבורי פתוח, על זה מדובר.

מיכאל שמידט:

כמובן אני התנגדי מתוקף תפקידי, כי זה נוגד לתקנון. יש כמה היבטים לכך. התקנון מתייחס להכל גם למבנה ציבור וגם למגרש. בשביל התמצאות יש בית כנסת קיים, ביה"כ התימני, ביה"כ ספרדי ואשכנזי, יש לנו לפי תוכנית מתאר מעבר ציבורי ואזור זה הוא שטח פתוח שהיום הוא מוזנח וללא שימוש. יש עוד היבט אחד - המגרש המדובר יש לו גבול וכל מטר נוסף יש לו עוד בניה, ולא ניתן להוסיף עוד מטר, אם המועצה תחליט לשנות תקנון נמצא פתרון כמו איחוד מגרשים וכו'. אני רוצה לספר שבאים אלי אנשים ובוכים עם דמעות וזה לא התבכינות, הסיפורים קורעים לב, האדם אומר, אני בתור אדם דתי נקרע, אני חי ליד בית כנסת ולא יכול להתנגד, אך בתור אדם פרטי והחיים שלי נהרסים. גר פה אדם, מרחק בין ביתו לבין בית מדרש פחות מ- 10 מטר. נימוק אחרון להתנגדותי הוא, כמו שועדת משנה החליטה לשנות תב"א, אם תחליטו הם יתחילו לעבוד, יהיו הוצאות כספיות וזה יתקע במועצת תכנון עליונה בבית אל ואז נגרום נזק לעמותה. בנושא של צרכים - עובדה שאנו דנים על כך. אני מדבר על היבטים שליליים. גם ריבוי פעילויות יגרום לריבוי תנועה באזור.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

תודה למיכאל. אני רוצה להתייחס לזה. יש כאן בקשה לצאת מהמגרש שהוצב בזמנו לביה"כ. אני בעד ביה"כ תימני שיהא לו בית מדרש. השאלה האם לא ניתן להתיר להם לבנות עוד קומה בתוספת לבנין, זה חריגה מאחוזי בניה, אך יותר קל מאשר יפרסו על שטח גדול יותר, גם אם אני מאשרים את זה לביה"כ אחד יבואו ביה"כ האחרים ויבקשו אותו הדבר ויפרסו לבתים קרובים של תושבים שיכולים להתנגד. לכן אני מציע לבדוק את הנושא ולאשר להם לבנות לגובה.

תושב:

זה לא תקרה ישרה שניתן לבנות עליה עוד קומה.

מרסל גנס:

אני בעד בית מדרש. השאלה אם זה יבוא סמוך לבתים אחרים. באשל אלקנה זה קרוב לבתים והיה על זה הרבה בגיזים.

אלחנן יעקובוביץ:

מבחינת שטחים יש שטח ירוק, לעומת שטח ציבורי. מגרש סמוך 1015 הוא שטח ציבורי. אני מציע להחליף שטחים. (מראה על המפה החלפת שטחים של שטח ירוק לשטח חום). מסביב ל- 1015 יש יותר מבנה מגורים. אם יבנו את בית המדרש מצד ימין, לדעתי, זה לא יפריע.

אלחנן ויניצקי:

ניתן את שתי התוספות לשלב יחד.

מרסל גנס:

אני מציע לשני בתי הכנסת לבדוק אפשרות לבנות במשותף בצד המזרחי של ביה"כ התימני בצד הדרומי של ביה"כ האשכנזי. אריאל צודק שצריך גם לעדכן את ביה"כ הספרדי שעשויים גם לרצות כך.

אריאל סנדר:

אם מתחילים עם שני בתי כנסת והספרדי ירצה עוד שנה נהיה בבעיה, כך אומרים להם שאנו עושים את זה ביחד כולם.

מרסל גנס:

אני מציע הצעת החלטה. לבדוק ששני בתי כנסת או שלושה יבנו בית מדרש משותף, בצד הדרומי של ביה"כ האשכנזי והצד המזרחי של ביה"כ התימני.

רחמים אשואל:

היום לומדים כ- 10 ילדים אצל המורי, הם לא עושים את זה בביה"כ שלנו כי אין מקום. עושים זאת באשל אלקנה. לפעמים יש ארועים תרבותיים של הקהילה ואין מקום לעשות זאת. אני חושש שאם יהיו שתי קהילות משותפות באולם.

שמעון ברט:

יהיו כמה. כל קהילה יהיה לה אולם משלה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אלחנן ויניצקי:

אני מציע להביא לישיבה הבאה החלטה מסודרת של שלושת בתי הכנסת להרחבה. תשבו עם מיכאל ונעלה את זה בישיבה הבאה.

מרסל גנס:

אני מציע לבדוק את שלושת בתי הכנסת לבנות מבנה משותף עם שלושה אולמות.

אריאל סנדר:

אל תשים אותם בקומפלקס אחד.

צדוק זהוראי:

המועצה מחייבת הקמת בית מדרש. הדבר השני, הוא איך. לעשות זאת בצורה חכמה שתענה על הצרכים.

הצעתו של צדוק זהוראי התקבלה פה אחד

3. נושא שהועלה לדיון ע"י צדוק זהוראי

מכתבו של יוסף חזן:

צדוק זהוראי:

העליתי נושא זה כי עלה מספר פעמים והיו התכתבויות, מדובר על יוסי חזן שגר ליד רוגובסקי ברחוב גבעת הלבונה.

מרסל גנס:

אני העליתי הצעה לעשות חניה ברחוב זה רק לדיירי הרחוב. אבל, המומחים אמרו לי שני דברים: יש בעיה לאכוף ודבר שני יבואו מרחובות אחרים וידרשו אותו הדבר, זה מהווה תקדים. לכל רחוב יש סיבה לדרוש את זה, כל הרכבים יחנו אז ברחוב שיר השירים. לי אין פתרון.

שמעון ברט:

אולי פתרון זה יפתור בעיות נוספות ברחובות אחרים.

ישראל קמר:

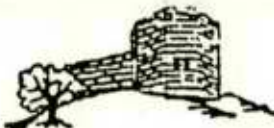
יש בעיה בגן ילדים של חוה/חנה. אותו הדבר בקטע דרומי.

מרסל גנס:

אני בעד הפתרון אין כניסה פרט לדיירי הרחוב אבל רק לרחוב גבעת הלבונה.

מיכאל שמידט:

מי שקובע תמרורים זו וועדת תמרורים. אך מועצה יכולה לשים שלטים. אין להם ערך חוקי.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אסתר וגנר:

הבעיה שלו היא שאנשים עומדים באדום לבן.

אריאל סנדר:

הפתרון הוא לא תמרור, אלא שלט צהוב וגדול, כתוב שם, מפאת בעיה מתבקשים התושבים לא להחנות בתוך הרחוב. האכיפה צריכה להיות ע"י אותו רחוב. יש מדבקות ששמים על החלון.

שמעון ברט:

ליד הדואר הישן היה תמרור לנכים, תמיד חונים שם.

אריאל סנדר:

אם הבחורה מהדואר היתה יוצאת ומדביקה פתק, יותר לא היו עושים את זה.

מרסל גנס:

אין לזה מעמד חוקי.

אלחנן ויניצקי:

אני מציע לפנות למגידי השעור.

מרסל גנס:

הבעיה מתחילה כבר בבוקר כאשר הולכים להתפלל. גם הכולל שם, אנשים שמים אוטו, הם לא מתחשבים ושמים היכן שנוח להם. אח"כ אומרים רק רגע שמתי את הרכב. זה מרגיז שרוצים לצאת ואתה חסום.

אני מציע לוועדת תמרורים להעלות אין חניה לדיירי הבית. אשל אלקנה ייחודי ולא יבקשו מרחובות אחרים.

אריאל סנדר:

יש הצעה לשים תמרור או שלט.

4. נושאים שהועלו ע"י שמעון ברט

התעלמות מהחלטות מועצה:

שמעון ברט:

המכתב שלי הוא בהמשך לכך שההחלטות שהמועצה מקבלת שמרימים ידיים ומורידים ידיים ולא נעשה דבר. נתתי שלוש דוגמאות.

1. נושא של ביטוח - היה מכרז וועדת מכרזים. בהיצע אחת עם היועץ המשפטי ויועץ הבטוח פסלנו את המכרז כי זה לא היה טוב, היה בו יותר מדברים לא טובים, העלנו זאת לשיבת מועצה והמועצה החליטה פה אחד לבטל את המכרז וקבעה כי החוזה יצא למשא ומתן. לא היה לא משא ולא מתן. הריח של מתן, אך אני לא אומר. מה שקרה עם אותו מי שאנו בעטיין של פעילות פסלנו מכרז, זה מאיר שטיינר, איתו נחתם חוזה. כאילו כל מה שוועדת מכרזים אמרה שיש הליך לא תקין, היועמ"ש אמר כי זה פסול ולא תקין, החלטנו לנהל משא ומתן



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

וכלום - ונחתם חוזה. אני רואה את זה לא תקין, ברמה שאני אפילו הייתי מעלה למועצה החלטה לעצור את זה ולצאת למשא ומתן חוזר, ומשא ומתן ייעודו לנהל משא ומתן ולכופף ידיים ולהתווכח ולא נעשה דבר, אם נעשה זה עם אותו אחד שעשה שיהא כך. זו סתירת לחי למועצה. לא היה צריך כל ההליכים האלו.

2. נושא שני - מעקות בטיחות. זה עלה בוועדת משנה במועצה והיתה החלטה שזה יבוצע מחמת נושא של חיי אדם כי אנו עכשיו בתחילת חופש גדול, זה יקרה חלילה מחר או הערב וילד יסע עם אופניים וימעד והוא יעבור מעקה ואז נחפש אם היה תקציב או לא. היתה החלטה מועצה לבצע ואח"כ לרוץ לחברת ערים ולבדוק מדוע לא עשו את זה. זה נושא של חיי אדם והיתה החלטה של מועצה גם בוועדת משנה וגם אח"כ. אני מוסיף כי מאחר בעוונותי, יש לי עודף זמן, הבאת הצעת מחיר, אני רואה בזה ואני גם מתפלל שם, אך זה לא שייך, אני רואה את הילדים רצים וגם בשבת, רץ ילד בין 4.5 עם עגלה של אחיו וחסדי שמיים שלא התהפך לחצר ביה"כ. היו החלטות ושוב אין כסף, וזה עלות קטנה, ודברים גדולים יותר נעשו, כל הסיפור על 16 אלף ש"ח, בהתחלה חשבנו כי מדובר על 60 אלף ש"ח, ולא שווה אם זה יקרה.

3. נושא שלישי - דיברנו בחודש ספטמבר או קודם כמעט שנה על כניסה וחניית משאיות הצעת לקבוע שלט, כל הנושא מתברר כי חוק עזר קיים. קבענו כאן ובקשתי לקבוע תאריך ונתנו לראש המועצה מרחב עד סוף דצמבר 2001, יש פרטיכל ואנו מקבלים את זה, ושוב חוכא ואיטלולא, זה רק שלוש ואני בטוח שיש הרבה הצעות שמקבלות ויוצאים ידי חובה שהעברנו ערב.

מרסל גנס:

דוגמא הנושא הראשון - נושא ביטוח של מועצה. היה דיון והוטל עלי לנהל משא ומתן. ב- 1.5 עמדו להסתיים ביטוחי המועצה. לא נותר זמן לנהל מו"מ התייעצתי עם יועץ הביטוח.

אריאל סנדר:

ניתן לעשות ביטוח גם לחודש.

שמעון ברט:

היו סוכני ביטוח שחיכו לפניה. היו כאלה שלא ניגשו כי אמרו להם שזה תפור.

מרסל גנס:

אני מוחה על נושא של תפור, שמעתי זאת כמה פעמים וזה לא נכון. אני חוזר ואומר כי זה לא נכון. יועץ הביטוח עזר לנו להכין את המכרז.

שמעון ברט:

חבל שאתה מתרגז, אני אומר כי סוכנים טענו כי זה תפור, אני אמרתי כי זה לא תפור.

מרסל גנס:

התקנת מעקות בטיחות - לא זכור לי שהיתה החלטה כזו. בטוח שלא הוקצב תקציב. כל החלטה שקשורה בתקציב לא בטל.

אריאל סנדר:

זו הבעיה שלך שאתה לא זוכר.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

שמעון ברט:

כתוב גם תאריך, אתה אמרת עד נובמבר ואמרנו כך עד דצמבר וזה כתוב. תבדוק את זה. הנושאים עולים שוב ושוב.

מרסל גנס:

מימוש חוק עזר של מועצה לכניסת משאיות - הועלה, העלתי נושא זה בוועדת תמרורים, אמרו לי שלא עוזר שיש שלטים, צריך בכל פינת רחוב לשים ואז צריך לשים 60-70 שלטים כאלו.

שמעון ברט:

צריך רק 4 תמרורים ברחוב שיר השירים.

שמעון ברט:

ראש המועצה יביא לישיבת מועצה קרובה את כל ההחלטות שנתקבלו מתחילה של מועצה זו, ואת ביצוע ההחלטות, אם בוצעו.

מרסל: מי בעד?

כולם, פרט למרסל.

נמנע: מרסל גנס.

ההצעה אושרה

ברז מים (הידרנטים) לכיבוי אש בבתי כנסת:

אלחנן ויניצקי:

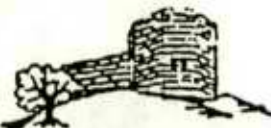
בישיבה הקודמת היה ויכוח נוקב על מי חל נושא זה. מסתבר ועשיתי בדיקה מעמיקה והכנתי שעורי בית וביקרתי את מפקד שירותי כיבוי של פי"ת ומסתבר כי יש לו תיק אלקנה ובאף בית כנסת של אלקנה אין אישור של כיבוי אש. לא נעשה כזה דבר, היתר בניה לא נעשה בקשות של כיבוי אש. התחלנו לפי יוזמת הגבאי של אחוה ורעות בנושא קטן לכאורה. אני מדבר על היתר בניה צריך אישור של שירותי כבאות? רבותי, אנו מדברים על מיקרו ומקרו. המצב הכללי מבחינת שרותי כבאות קטסטרופלי, אם פורץ דליקה באחד מבתי כנסת בעצומה של תפילה ויהא קרבנות - נהיה אחראים, אם אנו יודעים שיש בעיה ומתעלמים, אסור להתעלם יום נוסף. צריך להזמין את שרותי הכבאות ומניעת דלקות באיו"ש לביקורת בבית הכנסת ולראות מה צריך. יש נושא של דלתות חרום. המועצה תזמין אותם.

מרסל גנס:

העמותות מזמינות. יש גבול לאחריות של מועצה. הקרקע הוקצה לעמותה ואין אחריות של מועצה.

אלחנן ויניצקי:

העלויות הם נמוכות מאד. אני מציע לעשות ביקורת בשלב ראשון ע"ח המועצה, אני לא אומר כי הם יממנו, אך נדע ונתריע בפני כל גבאים, אחריות על ראשכם. היום אנו לא יכולים להתעלם.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

אנו לא יכולים לקחת אחריות כספית על זה.

אלחנן ויניצקי:

אנו מתעלמים מן המציאות, יש נוהל, אתה מגיש תביעה משפטית עד כדי סגירה של בית כנסת.

שמעון ברט:

אתה אל תסגור בית כנסת.

אלחנן ויניצקי:

אנו היום בשלב זה לא יכולים. נכתוב מכתב להנהלת בית הכנסת ולא ייצא מזה כלום.

שמעון ברט:

אני מערב את הרב ויש פה גם נציג מועצה דתית, זה בית כנסת, באמצעות זרוע של מועצה דתית לחייב את ביה"כ לעשות זאת.

יהודה אביבי:

מאיר אברהמי אמר לי שהתקין לשני בתי כנסת אשל ומורשת, מועצה העבירו את קוי מים עד ביה"כ והוא התקין בפנים. ניסן אמר לי כי בשעתו על חשבון מועצה התקינו בכל מוסד ציבורי חוץ מאצלינו. כל בתי כנסת שאחד היה ראש מועצה ואחד חבר מועצה וזו עובדה ששם עשו את זה.

מרסל גנס:

זה לא נכון ומיותר.

ישראל קמר:

זה לא נכון. משרד השיכון או חברת ערים עשו שם את כל התשתיות ע"ח התושבים. גם אליכם יש קו מים.

אלחנן ויניצקי:

אני אומר כי אנו צריכים להיות מעשיים, ואם יקרה חלילה משהו, אנו לא נצא עם ידיים נקיות ע"י כתיבת מכתב. אנו ניתן את שרותי הכיבוי לביה"כ שיעשו סקר, אם לא יבצעו את זה, יש להם בעיה מבחינה מוסרית ומשפטית.

מרסל גנס:

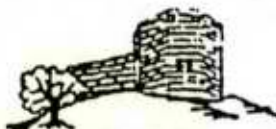
אחר כך תגיד שהמועצה גם צריכה לפתור את הבעיה.

אלחנן ויניצקי:

לא נכון.

מיכאל שמידט:

מדובר על סקר של בית כנסת בסביבות סך של 2,000 ש"ח כ"א.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אלחנן ויניצקי:

אני מציע כמו שאמר מיכאל, המועצה תודיע לכל בית הכנסת ותתריע תוך שבועיים שעליהם להזמין סקר של שרותי כבאות איו"ש ת.ד. 916 גבעת זאב מיקוד 90917 לידי אמנון אמיר מפקד שרותי כבאות, ואם תוך 15 יום לא יבוצע סקר ע"י בתי הכנסת המועצה תזמין את ביצוע הסקר.

מרסל גנס:

אין לנו תקציב לבתי כנסת. אתה לא רשאי להחליט על כך.

אלחנן ויניצקי:

מדובר על פקוח נפש ואני לא מוכן לחכות יום נוסף.

אריאל סנדר:

תוריד מתקציב של 1/12 שאתה עובד בו.

מרסל גנס:

זה לא חנות מכלת פה. אני מבקש לסכם את הדיון. כל אחד יתחיל עם ביה"כ שלו.

אריאל סנדר:

אני מתחייב מחר בבוקר בבית הכנסת שלנו להזמין סקר.

אלחנן ויניצקי:

כפי שאני מבין ממה שאמר ישראל שמשד השיכון מימון את האינדרנטים כנראה שהיתה בעיה בין מ.מ. אלקנה לבין חברת ערים שעשתה פיתוח של 165 וב-80 אין בעיה של בית כנסת כי מורשת יהודית מכוסה בזה, הבעיה היא שנעשתה שגיאה וטעות ורשלנות, לפני 10 - 12 שנים, אנו לא יכולים להמשיך עם מצב זה, אנו צריכים כמועצה לארגן צינור מים לכיבוי אש 4 צול ולא להתעלם מזה אפילו לא ליום אחד נוסף, לא ניתן להטיל את זה על המתפללים. אני מבקש לקבל החלטות אלו.

המועצה תממן הנחת צינור של 4 צול לבתי הכנסת התימני והספרדי. דהיינו, ביצוע תשתיות עד גבול המגרש של בתי הכנסת.

אסתר וגנר:

אם מדברים על מקום שיש ריכוז של אנשים, אני רוצה להוסיף בדיקה של כבאי אש במכולת. לפי ידיעתי אין אפילו רשיון עסק שם. במכולת בישוב קבע אין שום דרך יציאה. אם היה אחראיות כמו בחביב אז למה אין לנו? אז נטיל ביקורת כיבוי אש גם במכולת.

מרסל גנס:

כלם בתהליך של רישיון עסק. הוא לא השלים את ההתחייבות שלו. את אומרת את זה - אולי אני אתן צו סגירה, אין לי אלטרנטיבה ללחוץ עליו. אל תבואו בטענות שאני סגרת, הוא יותר מידי זמן בתהליך. נתתי לו התראה.

שמעון ברט:

מחר תסגור את בתי הכנסת, את המכלת וכו'.

**המועצה המקומית אלקנה**

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אריאל סנדר:

יש דברים שלא ניתן להגיד שידינו לא שפכו דם זה. זה אחד הנושאים של ניהול תקין.

שמעון ברט:

האחריות היא לא ישירה שלך.

אלחנן ויניצקי:

ברגע שהעלתי את זה, אתה לא יכול להגיד כי לא ידעתי ואין לי אחריות.

מרסל גנס:

העלת את זה לשלחן הלא נכון. המועצה לא הכתובת בשביל זה.

אלחנן ויניצקי:

לא ניתן להתהדר על תקציב מאוזן, ודברים של פיקוח נפש לא דואגים להם.

מרסל גנס:

ביום ראשון בערב יש ישיבת תקציב ואתה יכול להעלות נושאים. אני חושב כי מיצינו את הנושא.

אלחנן ויניצקי:

אני מבקש לקבל החלטה שהמועצה תזמין ותממן סקר כיבוי אש.

בעד: אריאל סנדר, צדוק זהוראי, אלחנן ויניצקי ואסתר וגנר.

נגד: שמעון ברט.

נמנע: מרסל גנס

ההחלטה אושרה**מרסל גנס:**

אני נמנע. אני מתנגד שהמועצה לוקחת על עצמה אחריות היכן שאינה אחראית, והיא לוקחת על עצמה אחריות תקציבית כאשר אין עדיין אישור תקציבי.

5. שער השומרון**מרסל גנס:**

יש לי נושא שהתפספס בישיבה לפני הקודמת. אישרנו נציגים לשער שומרון אבל לא כתבנו שמאושר הקמת "חברת פארק עסקים שער שומרון בע"מ", אם אתם מוכנים נאשר את זה.

מי בעד: ויניצקי אלחנן, צדוק זהוראי, אסתר וגנר ומרסל גנס.

נגד: סנדר אריאל.

נמנע: שמעון ברט.

ההחלטה אושרה



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

6. תבר"ים

רכישת רכב בטחון 165 אלף ש"ח:

ישראל קמר:

זה הועלה בפעם הקודמת. דיברתי עם חברה למשק וכלכלה ואמרו שיהא להם באוקטובר רכבים זולים יותר, כמו מזדה שאין להם היום, מה שאני מציע שנקבל החלטה עקרונית שנרכוש ללא מימון מועצה. אני מציע לקבל החלטה כיוון שאנו לוחצים מול משרד הבטחון, שאנו נממן את זה לא מתקציב המועצה. המחיר המחירון של הרכב הישן 76 אלף ש"ח ואני אמרתי בזהירות 50 אלף. אנו ננסה לרכוש משהו זול יותר. צריך לתת תשובה למשרד הבטחון.

אריאל סנדר:

אני אמרתי בישיבת מועצה שעברה שיש רכבים זולים יותר, ולא נממן את זה ע"י כספי מועצה.

מרסל גנס:

הצעת תב"ר מאושר ללא השתתפות מועצה.

אושר פה אחד.

רכישת אביזרים חוסכי מים – 32,000 ש"ח:

ישראל קמר:

הגשנו למנהל המים תקציב אביזרים חוסכי מים, נייגרות, חוסכי מים ומימון מלא של מינהל המים, הם באים ומתקינים את זה ויש כתב כמויות.

מרסל: מי בעד תב"ר זה?

אושר פה אחד

7. דיווחים

מרסל גנס:

פלוגת חיילים - מאז יום רביעי שבוע שעבר נמצאים בערך 50 חיילים בקרוואנים שהביא חיים לגבעת מגן דן והם חוברים לתשתיות. אנו מקווים כי יהיו בתנאים סבירים שם. שיפרנו את הכביש. החיילים אמורים להכנס מכביש חוצה שומרון לשם. בסופו של דבר זה מקום זמני, הצבא ביקש שנקים אתר קרוונים בצד המזרחי מחוץ לקו כחול. הסיכוי שיאושר קטנים כרגע.

גדר הפרדה - עד כמה שראינו במפות הוא נגמר בשערי תקוה. המתכננים קבלו מנדט על גדר והם בחרו את הקטעים עד היכן שחשבו שזה מתאים, הוצאתי מכתבים להרבה שרים ופונקציונרים שיוכלו לעזור שזה יקיף את אלקנה במזרח ויהא לפחות עד כביש חוצה שומרון החדש מספר 5.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזכירות: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

הייתי אתמול בכנסת ורובי ריבלין אישר שקרא את המכתב ויודע מדוע באתי לשם, המכתבים הגיעו לייעדם. גם ראיתי המפה של מועצת יש"ע.

אריאל סנדר:

זו לא היתה וישיבה של ועדת בטחון זה היה שיתוף עם עץ אפרים, שערי תקווה ואורנית רק בחלק אחד מכוסה ובחלק של הכביש יכולים להכנס אליה, כולם יצאו שם. אז ביקשנו שגם אורנית תהיה איתנו במהלך זה, בקשנו כי ראש המועצה ישתדל אצל השרים, כי עד אתמול יכול היה לשנות הצעות. 110 ק"מ זה מקטע ראשון ומקטע שני נהיה שם, אך לא יודעים מה יהא בין המקטע, אז בקשנו שימשיך עד כביש 5 כדי שישתכס בכביש. רון נחמן רוצה את המובלעת עד אריאל ולחזור, ואז רוצים גם יקיר ונופים, ועוד ישובים שלוחצים. לכן בקשנו כי לא יהא קשור לנושא של אריאל כי זה יתחיל ממקטע כביש 5. גם דרשנו שמרסל יעשה את המפגש הזה ולא רק מכתבים. אנו אמרנו לעשות ישיבה עם אורנית, צביקה יש לו שרים שהוא מכיר ולא הכל יכול עליך. זה לא נעשה ואני מבין כי נפגשת עם רובי ריבלין. ש"ס דואגים לעמנואל וידאגו גם לנו.

מרסל גנס:

חכמוב - היינו בשלב של כמעט לסכם את החוזה, נשארה בעיה אחת שצריך פתרון, לקחנו יומיים לחשוב על סעיף שקשור שאם חכמוב ישקיע והחוזה יתבטל אנחנו צריכים לשלם לחכמוב, לא יודע את הפתרון המשפטי, אם החוזה יתקע ע"י אודי וינגוט והוא השקיע כסף, אז צריך להחזיר לו את ההשקעה, לזה לא מצאנו תשובה משפטית ואמרנו כי נחשוב.

אריאל סנדר:

לוקחים 50 אחוז סיכון עליו וחמישים אחוז סיכון עליך. תפריש ממנו סיכון ותגיד לו שאתה מסתכן וגם הוא.

מרסל גנס:

אני צריך את גיבוי המועצה לקחת על עצמי את הסיכון. אם אני אצטרך החלטת מועצה אני אביא את זה לשלחן המועצה. אם אתם מוכנים שהמועצה תקח סיכון מסויים אז אני מוכן לגמור את החוזה.

חברי המועצה: הביעו את תמיכתם.

סניף דואר:

הדואר עומד על מקום זמני. הכנו תוכנית לגבי המיקום הסופי. מי שרוצה להתעניין בזה מוזמן לעיין בתוכניות.

בני עקיבא:

בשלבי סיום ואני מקווה שעד ראש השנה נקבל את הבניין.

רשמה: רונית ברפמן.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

י"ט אייר תשס"ב
01 מאי 2002

פרוטוקול ישיבת מועצה מס' 54 - 28.4.02

נוכחים:

מרסל גנס, שמעון ברט, רחמים אשואל, יהודה כהן, אסתר וגנר, עו"ד אלחנן ויניצקי, חיים מיכאליס, צדוק זחוראי

משתתפים:

עו"ד ברוך חייקין, ישראל קמר, מיכאל שמידט

סדר יום:

1. מינוי דירקטורים פארק עסקים "שער שומרון" ואישור תקנון החברה.
2. תב"ר 100,000 ש"ח למבנה למשטרה קהילתית מחלואה.
3. הפחתת ארנונה למפעלים גדולים.
4. בטול מכרז ביטוח.
5. דיווחים ושונות.

מרסל גנס:

מזכיר את חיה בתיה חורוביץ ז"ל - עובדת המועצה שהלכה לעולמה בטרם עת.

1. מינוי דירקטורים פארק עסקים "שער השומרון" ואישור תקנון החברה

מיכאל שמידט:

אני אסביר על מה שהולך להפקדה כלומר תוכנית המתאר. אנו דיברנו על תוכנית מתאר מפורטת. כפי שאתם יודעים לאלקנה אין תוכנית מתאר כללי בשער השומרון. בעתיד כל קטע מסויים יפורט לתוכנית מפורטת. מה שאתם רואים זה פארק תעשייה (מסביר על פי המפה).

מרסל גנס:

עיקר השטח הוא לתעסוקה, יש אזור מגורים למיוחדים לכפר גימלאים, אזור של מרפאה אזורית, רפואה אלטרנטיבית, יש מוקד בטחוני, מגן דוד אדום, משטרה, שיתן שרותים לאזור, נופש ותיירות, מרכז תחבורה, תחנת רכבת, וכל מיני דברים אחרים. אלו תוכניות כלליות וזה פארק עסקים שער השומרון. יש שני דברים שצריך לאשר: ראשית את התקנון ששלחתי לכם. אני מציע לאשר. מי בעד?

בעד: כלם בעד - אושר פה אחד.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מחוקק: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

צריך שלושה דירקטורים, אחד מהם הוא ראש המועצה של כל ישוב, כך גם באורנית וגם במ.א. שומרון וכך גם באלקנה, תפקיד דירקטור הוא ללא שכר.

רחמים אשואל:

אני מציע את עו"ד ויניצקי ואותי.

יהודה כהן:

אני מציע את עו"ד ויניצקי ואת צדוק זהוראי. זה נושא הנדסי ובטיחותי וזה תפקיד שצדוק יודע ומתמצא בזה, אני מקווה כי הוא ישב פה גם במועצה הבאה. אני מציע אותם וחושב כי הם ראויים.

יש שתי הצעות. מי בעד הצעת רחמים?

מרסל גנס ורחמים אשואל.

מי בעד הצעת יהודה?

יהודה כהן, אסתר וגנר, עו"ד ויניצקי וצדוק זהוראי.

נמנע: שמעון ברט

הצעת יהודה התקבלה

מרסל גנס:

נציגנו בדירקטוריון יהיו אלחנן ויניצקי וצדוק זהוראי בנוסף אלי. אנו מאחלים להם בהצלחה בתפקידם.

2. תב"ר 100,000 ש"ח למבנה למשטרה קהילתית מהלוואה

רפ"ק משה צוברי מצטרף אלינו, אנו מדברים בענין להקים מש"ק.

משה צוברי:

אני ראש משרד סיור של מרחב שומרון. אני אתן הסבר כללי לפני 4 שנים בערך, בהצלחה די גדולה במרחב שומרון, הוקמו 8 משק"ים במספר ישובים, המשק"ים פרוסים במספר ישובים באזור. מדובר בהצלחה די גדולה שהמש"ק נותן לציבור. מדובר בשוטר שנותן שרות טוב, יהיה לו פלאפון ובכל בעיה ניתן ליצור עימו קשר. זה ליגה אחרת לשרות לאזרח. יכנסו יותר נייודות לכאן. אנו יודעים כי אתם צריכים יותר שרות. זה שוטר קהילתי שיושב בקהילה, הוא לא אמור לכתוב דו"חות, הוא נותן שרות טוב לכל בעיה הכי קטנה. הוא יפתור את הבעיות. אם משהו רוצה להגיש תלונה או להתיעץ, פונים לשוטר זה. מדובר בהרצאות בתחום בתי הספר. הוא ישב פה עם מינהל החינוך, ואז הוא ימליץ באיזה כיתות להיכנס. מבחינת סמים או חבורות נער הוא ימליץ מה לעשות.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשיחות חברתיות: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

זה יאפשר לנו לחקים משמר אזרחי בישוב ולפתור באמצעות המשטרה לחלק נשקים למי שפועל במשמר האזרחי, זה יגביר את הבטחון בישוב.

משה צוברי:

מבחינת גיוס של משא"ז אם תאשרו, במהלך הדרך הוא יגייס את האנשים ויוציא לקורסים, יעשו מטווח והמטווח יהא מחוץ לישוב, נחלק את האנשים למשמרות. עושים זאת בשי"ת וגם באורנית וההצלחה מדברת בעד עצמה. חלואי בכל ישוב שיהיה את זה, הוא ממש עוזר. יש את הפלאפון שלו וגם טלפון ושעות קבלה וניתן להיעזר בו.

שמעון ברט:

מה יקרה אם חדר המעצר באריאל יהיה מלא, יביאו את האנשים גם לפה?

משה צוברי:

מש"ק זה לא תחנה. אין תא מעצר, אין בשי"ת ואין גם באורנית. תשוטר אמור להיות מש"ק קהילתי, זה ליגה אחרת לגמרי. חלואי וחיח לי אחד כזה בשכונה שלי. המשטרה לא יכולה לטפל בכל אחד ואחד.

יהודה כהן:

אנו אמרנו כי לפני שנה לא רצינו וחשבנו שהתפטרנו מזה ואתה חוזר, אז ברוך חבא. איזה נתונים וסוג פעילות יש באורנית או בשערי תקוה. כמה סכסוכי שכנים, או פעילות נער וכ"ו ששוטר עשה!

משה צוברי:

אני מעריך שאם יהא מש"ק אז יצוצו בעיות.

יהודה כהן:

אם נביא אותו אז ירצה על סמים, ואז יהיו יותר בעיות של סמים. אם יהיה פה שוטר אז אנשים יעשו סכסוכי שכנים, כי חיוס אם יש סכסוך צריך להגיע לאריאל, ולא כדאי.

משה צוברי:

אתה שקט עם הסמים. אתה חושב שאין סמים! האם לטאטא תחת השטיח?

יהודה כהן:

כמה סכסוכי שכנים היה בשי"ת לפני מש"ק ואחרי, כמה בעיות של סמים, כמה תאוות ברכב. אני רוצה שתסביר את זה. דעתי ידועה. אני רוצה כלי הנדסי למדוד. אני אומר כי הכלי שלי הוא הוכחה, אני אומר שאם יהא שוטר יהיה יותר בעיות. חיוס כלם מסתדרים, אין בעיות ואין תאוות עד חיוס. מי שדפק את האוטו הביטוח שילם. חיוס יבוא שוטר ויחיו בעיות.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

משה צוברי:

אתה מדבר אני לא יודע מאיזה ראייה. אני אומר כי שוטר אמור לתת שרות. אתה יודע כמה זקוקים פה לשרותי משטרה. לא עשית סקר. בשיית יש היום פעילות משטרתית מיוחדת נגד עבריינות ונגד עברות תנועת. זה לא בעיה שלי, זה בעיה של ישוב, הם מבקשים, יש בעיה של רכבים באדום לבן, זה מסכן, אני מעריך שיש תושבים שגם פה זה מפריע להם. לא מחייב כי השוטרים ירשמו דו"חות. הם לא רושמים. הם רושמים אזרחי ומבקשים כי יחנה בצורה מסודרת. השוטר הוא לא שריף שמוציא להורג. זה מניעה והסברה. להכנס למוסדות חינוך לבדוק את השומר, אם יש בעיות במוסדות חינוך. מש"ק קהילתי הוא בתוך הקהילה, לסייע לקהילה בבעיות.

מרסל גנס:

אני חושב כי אנו טומנים ראשינו בחול שאנו חושבים שאין מה לתקן והכל בסדר. אתם גם אומרים כי יש סמים פה ותופעות לא רצויות, אני חושב כי משטרה צריכה לטפל בזה.

יהודה כהן:

אוי ואבוי שאתה חושב שמשטרה צריכים לטפל בזה.

שמעון ברט:

היום אני נסעתי וראיתי שוטר שסביבו היו 4 תלמידים והמורה שלהם. אני יודע שאם פה זה יהא, ופתחו את הנושא של נוער במשא"ז שפעם באו והם לא התנדבו, אני רוצה כי חנוך שלנו יהיה בזה, אני חושב כי אופציה כזו לנוער זה חלק מחינוך שאנו רוצים להטמיע בהם. אנו לא נמצאים במקום אחר אלא בארץ ישראל.

אסתר וגנר:

האם תושבי אלקנה יכולים להצטרף למשא"ז שערי תקוה.

משה צוברי:

אני צריך לבדוק את הנושא הזה. לפני שנה וחצי ניסו לנדב פה אנשים ולא היתה היענות גבוהה.

אלחנן ויניצקי:

מה משא"ז לא יכול לעשות בניגוד למשטרה?

שמעון ברט:

לפני רגע אמרתם שאנשים לא התנדבו, אבל לשערי תקוה אנשים כן ירצו וילכו? זה מגוחך.

אסתר וגנר:

אין שום סיבה שזה מונע את זה.

משה צוברי:

אני צריך לבדוק את זה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזירות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אסתר וגנר:

אם יש פה משמר אזרחי מה קורה בש"ת האם יסגרו את זה?

מרסל גנס:

מפקח מחוז ש"י אמר שכן. באלקנה זה יהא על חשבון שערי תקוה.

משה צוברי:

לא נראה לי כי נסגור את משא"ז שערי תקוה, כי השקענו בזה. ניתן לשים תקן נוסף. אני חושב שבני הנוער צריכים להתנדב, אם אתה אומר לי שאתה לא רוצה שהבן שלך יתנדב, היכן רוח ההתנדבות? מה רע? אני אסבר את האוזן, באורנית יש 30 מתנדבי משא"ז, כל יום פעילות עם משא"ז עם נידת צמודה אליהם. בנוסף יש בני נוער מתגייסים ואני גאה בהם. ככל שאתה מגייס בני נוער יש פחות עבריינות ופחות סמים. אם אתה חושב שבגלל שיש בישוב ואתם דתיים והכל בסדר אתה מטאטא תחת השטיח, אני חושב שאת הסכסוך הפנימי צריך להשאיר בצד.

אלחנן ויניצקי:

מה משא"ז לא יכול לעשות בניגוד לתחנה רגילה.

משה צוברי:

הוא שוטר לכל דבר. אבל להבדיל בין נידת שבאה לפה לעשות את הפעילות שלה לסיבוב ומניעה, יש לו רכב צמוד והוא שוטר שלכם, שוטר קהילתי, הוא פותר את הבעיות במידה ויש, ואני יודע ומעריך שיש בעיות. את השוטר חמשטרה משלמת וגם את הפלאפון. בסה"כ ההפסד יהיה שלכם, אם יש דרישה, בישוב שקד שדומח לאלקנה - יש משא"ז.

מרסל גנס:

אני חושב ששמענו, אני מציע שנגיע להחלטות שלנו. תודה רבה לרפ"ק משה צוברי. אני חוזר לועדת בנין עיר ויש שטח של המשטרה, זה שטח ליד הדואר, לידו נשים את המשטרה.

יהודה כהן:

מי מקים את המכנה? למה לקחת הלוואה למבנה הזה?

אלחנן ויניצקי:

אני רוצה להגיד משהו. אני לפני שנה התנגדתי לנושא זה, אני חושב בנסיבות הענין של היום עם כל המצב הבטחוני אני מעריך כי תוספת זו תוסיף, כי יש לנו סיור של מאבטחים רגילים, אבל אם יהא עוד שוטר זה טוב. הבעיה היא בשעות היום שהישוב מוזנח, בנסיבות הענין של היום צריך לאשר את זה עם ההלוואה.

מרסל גנס:

אני מסכים איתך. מי מאשר את המקום?

בעד: שמעון ברט, רחמים אשואל, עו"ד ויניצקי, אסתר וגנר, וגנס מרסל.
נגד: יהודה כהן.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

תב"ר 100,000 ש"ח למשטרה בהלוואה

מרסל גנס:

העלתי את זה בישיבה קודמת ולא היה ברור נושא המימון, אני אמרתי כי הקמת משטרה קהילתית היא לטובת הישוב וזה מגדיל בטחון, ואני לא חושב כי תופעות הלוואי מהווים משקל כנגד בטחון ובטיחות.

אסתר וגנר:

אני רוצה להוסיף שאם חשוב לנו שיהיה משא"ז או צרכים להצטרף לש"ת ובמצב של תקציב מועצת זה טוב מאד ואולי כדאי לדחוף לזה.

אלחנן ויניצקי:

אני תמכתי בנושא זה בענין עקרוני. מה שמפריע לי כאן זה מילה הלוואה. מאחר ואנו היום במצב כספי קשה של מועצה ושל הישוב, אני בדעה כי כן נלך להקים את המשא"ז אבל ע"י תב"ר צריך כל פעולה שהיא ע"י משרד לבטחון פנים, או משהו אחר ולמצוא את התב"ר הזה. לא להעמיס על תקציב מועצת הלוואה עם ריבית. זה סכום נכבד מאד ואני חושב כי זה לא מוצדק להעמיס את זה על תקציב.

מרסל גנס:

אני חושב כי 100 אלף ש"ח זה סכום נכבד, זה הלוואה של 20 שנה, 240 תשלומים.

ישראל קמר:

זה 10 שנים 120 תשלומים.

מרסל גנס:

מדובר באלף ש"ח פלוס ריבית לחודש, והבטחון כ"כ גדול ואני מעדיף לקבל כסף ממשד ממשלתי, אם היה ניתן הייתי הולך על זה, אבל הדבר לא ניתן ולפעמים צריך לקחת החלטה, לא נעים לשים נטל על המשך הדור, גם אני בתוך זה. אני חושב כי הסכום הזה כן כדאי מכל ההיבטים.

יהודה כהן:

אני תוהה איך זה מסתדר, הצעה של 10 דקות שגמרתי לחרצות על המצב הקשה של המועצה ועל הגרעון של מיליון ש"ח, עכשיו בלי דיון תקציבי ובלי ללכת לעמוק, אני אומר כי תמכו בך בנושא ועדת בנין עיר, מה שאסתר אמרה נכון, נקבע סדר עדיפויות ונלך לגרעונות, ויש עוד צרכים, מדוע לא לדחות זאת לדיון הבא? שיש דיון תקציבי מסודר ואז תכניס גם את זה.

צדוק זהוראי:

מינינו ועדת בטחון. אם היינו רואים המלצה שלהם לזיקה של תרומה למשטרה קהילתית וזה בסדר עדיפויות, אם היתה המלצה חד משמעית - ניתן היה לשקול את זה. היום להוסיף נטל נוסף - זה לא הזמן.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדטה: 03-9362068 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אלחנן ויניצקי:

אני מציע לדחות את זה לאחר ישיבת התקציב.

מרסל גנס:

זה לא נעים שזה בא מהלוואה, אך יש תרומה ניכרת לבטחון ובטיחות. לרכוש מבנה זה לא הוצאה שוטפת.

רחמים אשואל:

כל ההמלצות של וועדת בטחון - לא יושמו. הבטחון הרבה לוקה בחסר, אנו מרגישים את זה במיוחד במעטפת עצמה. כל נושא של המשמר האזרחי זה תרומה לבטחון עצמו, ככל שנקדים זה יהא טוב יותר. ניתן גם לדחות את זה לעוד שנה אבל אין בטיחות.

יהודה כהן:

אני מניח שיהיו עוד נושאים שיש לטפל בהם, שבו ותגמרו את הנושאים האלו.

רחמים אשואל:

כל יום שומעים על פיגועים, שומעים על חוסר בטחון.

צדוק זהוראי:

גם את הסיפריה לא גמרו ומדברים על צרכי ציבור והכל שייך.

מרסל גנס:

יש דברים שאנו חייבים לעשות מהר יותר ויש חלק שאנו יכולים לדחות קצת. לדעתי מש"ק זה צו השעה.

אלחנן ויניצקי:

אני אומר כי נדחה את זה לישיבה הבאה ונראה איך זה משתלב עם נושא של וועדת בטחון. אם יגידו כי זה מרכיב חשוב - אולי נלך על זה.

שמעון ברט:

אני אומר כי בהמשך למה שדיברנו בסעיף ארנונה, זה תשובה לצדוק מדוע הסיפריה תמתיך, כי אנו אין לנו מקורות, אז יש סיפריה שחיה 25 שנה סביר, והיא תמשיך לחיות כך עוד זמן בשנת מצוקה. אבל כולנו העלנו את נושא הבטחון על ראש דאגתינו, אבל לא צריך להיות מומחים כדי להבין, וגם בסל הקניות רצו לקנות ציקלקות צבעוניות כי מסתכלים עלינו, ותצפיתנים זה מרחיק אותם, ויש משמר אזרחי והוא אצלינו והוא בנוי, יש לי נסיון אישי שאתה בונה נקודה במקום ומרכז מבוגרים ושאיין להם מה לעשות, גם ראשי ערים, גם תחנה כזו ניתן לקבל נשק וגם ציקלקות לרכבים, כי זה חלק מאפשרויות שיש וניתן לשים, ואז מי שמסתכל זה תורם לבטחון, אנו מתלבטים מהיכן ניקח את ה-400 אלף, וודאי שיש אפשרויות של תחנת משטרה עם כל חיתרונות, גם אנו על פס אדום לבן שחונים בניגוד לחוק אם לא רוצים ניתן לצבוע בלבן. אבל אתם יודעים שבשיר השירים יש המון בעיות. אבל אני חוזר אליך מרסל ואומר כי גם בנקודה זו צריך לעשות מה שאני צועק שלוש שנים, ללכת לדפוק על דלתות ולחביא כסף מבחוץ, והיום משרדי ממשלה לא



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מזק: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדרכה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

נותנים, אבל חלק מסכום כזה בלחץ אצל עוזי לנדאו ניתן לקבל. אם היית אומר הבאתי 20 אלף היה קל יותר, אני אומר כי צריך לעשות את זה.

אלחנן ויניצקי:

אני מציע בקשר לנושא של תב"ר להוסיף בכפוף להמלצת ועדת הבטחון. אנו נסכים לאשר אבל בכפוף לקבל את המלצת הבטחון לענין זה. בנוסף אנו מבקשים לקיים דיון דחוף בנושא בטחון, במיוחד לאור האסון שקרה בשוב אדורא שדי דומה לאלקנה. יש לנו את שטח 8 ולא ניתן לזלזל בזה.

שמעון ברט:

אריאל סנדר מתנגד למשא"ז ואם אתה מביא את זה אליו - זה יפול.

רחמים אשואל:

אריאל נגד המשמר האזרחי, הוא אמר שיהא פה חדר מעצר. כאשר אתה מעלה את זה לוועדת אתה אומר כי זה יפול.

יהודה כהן:

זו וועדה של אזרחים שהם דנים בזה במשך ימים ולילות.

רחמים אשואל:

חנושא לא הועלה בוועדת בטחון כי אריאל הוא נגד.

אלחנן ויניצקי:

הוא לא קובע. יש 5 - 6 חברים והם קובעים.

מרסל גנס:

אני חושב כי זה לא נכון. דיברנו על נושא זה בישיבה קודמת, היינו אמורים לקבל החלטה והיה איזה שהוא מגרעת טכנית בהצעה ולכן זה נדחה לישיבה זו. אם חברי ועדת בטחון היו רוצים להתייחס היה להם זמן להתייחס. בסופו של דבר, בנושא של בטחון ובטיחות יש לנו אחריות, לא ניתן לגלגל את זה על ועדת בטחון, הם ממליצים והמועצה לוקחת את האחריות. אם אתם מסכימים ותומכים ברעיון - מדוע להחזיר את זה לוועדת בטחון? אנו צריכים לקבל החלטות ולא יכולים לדחות החלטה. זה יכול להיות מאוחר ונצטער על זה.

(חיים מיכאליס נכנס)

יהודה כהן:

מי שחושב על צרכי בטחון של אלקנה זה וועדת בטחון. אנו נגענו בזה גם מבחינה תקציבית. אנו יודעים וישבנו והתקבלה החלטת מועצה לבדוק את הנושא הבטחון בין מסחה לבין אלקנה. אני אומרים כי צריך לבדוק את הנושא הזה בינינו לבין מסחה. אני מדבר על דברים שהם בנפשינו היום. שמירה על כל מוסדות החינוך לא מתבצע כי אין שומרים.

מרסל גנס:

אתה מדבר שטויות. אני לא הייתי מזלזל בפעילות שנעשית.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הנדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשירותים חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

אסתר וגנר:

אני לא חושבת שאני לא רוצה לקחת אחריות, אבל על מה אני מצביעה. אם אנשי וועדת בטחון מבינים יותר ממני אני רוצה לשמוע. לגבי שמירה בגנים - אני היום שמרתי בלי אקדח, כי לא חיה מי שישמור.

יהודה כהן:

לא צריך החלטה כדי לדון על זה. ראשי המועצות לקחו את ההחלטה.

אלחנן ויניצקי:

אני מתפלא שרואים את זה כתרגיל. אם התחלנו בנושא של מיסים ונושא של מצב תקציבי קשה של מועצה, אני אומר כי מצד אחד רואים בצורה חיובית וחצבענו בעד הקמת משי"ק, אך לא ניתן להתעלם מזה שאין תקציב, אך מערכת כוללת של בטחון, מה שהכריע אצלי את הכף לקחת הלוואה זה נושא בטחוני. אך אני רוצה לשבת כאן בישיבה נוספת ואני מציע שעוד השבוע בסוף השבוע תקויים ישיבת מועצה שלא מן המניין עם חברי הבטחון ונקבל דיווח מה נעשה מלפני חודש על ההחלטות שלנו ונקבל החלטה לגבי חיוס.

רחמים אשואל:

אתה צריך דיון לגבי נושא של וועדת בטחון.

יהודה כהן:

אני אומר כי אין בעיה לדון בנושא של וועדת בטחון כי זה אכפת לנו וגם נדון בישיבת מועצה.

מרסל גנס:

אני אומר כי וועדת בטחון לא התכנסה מזמן ואני לא רואה מה התועלת בזה? היא אחראית על מה שהיא עושה ואני לא נכנס לזה.

אלחנן ויניצקי:

מה שיהודה העלה זה חמור מאוד. מה שקורה במתחם רייק זה חמור.

רחמים אשואל:

אני רואה שהנושא פרוץ ואין שמירה וזה גרוע.

מרסל גנס:

אני מושך את ההצעה על תב"ר זה. אם יו"ר וועדת בטחון רוצה לעשות ישיבה שיעשה את זה.

אלחנן ויניצקי:

אני חושב כי אתה צריך לזמן את הישיבה ליום חמישי השבוע עם חברי וועדת בטחון. לא ניתן לדחות את זה.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *חברות: 03-9362334 *מחלקה לשיחות חברתיים: 03-9363132 *פקס: 03-9363103

מרסל גנס:

יום חמישי תתקיים ישיבה בשעה 20.00 ההזמנות יצאו בחתאם.

אלחנן ויניצקי:

אני מבקש לזמן את המח"ט ליום ה'. עברו חודשיים מאז שהיה פה ויש שינוי במצב הבטחוני לאור מה שהיה באדורה.

3. ביטול מכרז ביטוח

מרסל גנס:

המועצה פרסמה מכרז ביטוח ביום חמישי לפני שבוע נסגר המכרז ואני מציע כי יו"ר דיווח על כך, ולאחר מכן נדון על הצעה לבטל אותו.

שמעון ברט:

למכרז שהיה מצאנו ופתחנו 2 מעטפות, התברר כי שניהם היו של אותו סוכן, של מאיר שטיינר משתי חברות שונות, כאשר נקנה מהמועצה רק מכרז 1, מעטפה ראשונה שהוגשה היתה ללא ערבות בנקאית למרות שזה נדרש והוגש ללא טפסי מכרז אלא על טפסים של חברת ביטוח, על פניו זה פסילה. המכרז השני - אמור לזכות. היה מצורף ערבות בנקאית, וזה הוגש על טפסי מכרז, אך צורפו הסתייגויות מהותיות, לדוגמה ההצעה אמרה 2,500 דולר לארוע במקום 15,000 דולר. על פניו נראה כי זה לא תקין.

כאשר אתה מגיש 2 הצעות ויודע כי לאחת יש ערבות, זה ברור על פניו והדברים היו יותר משקופים. ההתייחסות שלי יומיים לפני המכרז היתה שקבלתי פניה של תושב הישוב שאמר שהוא יודע שיש מכרז בטוח והוא תפור, אמרתי לא כי זה לא תפור, אני יו"ר וועדת מכרזים, הוא אמר לי שאני יופתע.

יום לאחר מכן קבלתי עוד טלפון מסוכן ביטוח וזה מה שאנשים אומרים ואמרו, אז אנו העברנו את זה לבדיקת יועץ בטוח שהוא תושב הישוב, וקבלנו התייחסות. הוא אמר בצד המקצועי כי זה לא תקין, הוא אמר כי מצב שוק הביטוח קשה במיוחד בסקטור של ביטוח רשויות, לכן הוא ממליץ לבדוק זאת בן המשפטי כאשר ממליץ לצאת למשא ומתן כי מכרז נוסף יתן לחברות אחרות להקפיץ את הבטחון שלהם. בדקתי עם ברוך והוא אמר לפסול את זה. ברוך מצא סעיף כי ברוב חברי מועצה ניתן לפסול את המכרז ולאשר משא ומתן עם מי שרוצים - פתוח.

אני מדבר בשם וועדת מכרזים ואמרנו כי ישראל והיועץ יעשו את זה וברוך יהא זמין לעזור להם.

חיים מיכאליס:

אני דיברתי עם מיכאל מירון. מה שאני אומר לפי מיטב ידיעתי, לעירית ב"ב שילמו מאות אלפי שקלים יותר על מכרז זה. מה שמיכאל אמר שיש העדפה לא להכנס לרשויות מקומיות. אני אומר כי היה טעות לעשות את המכרז הזה. אם יש משהו שהוא טעות ואפילו וחייה בלי כוונה צריך ללמוד מזה. אני מכיר את הבעיה שלדחות בשנה זה לא סימפטי, ניתן לעשות כזה דבר ואני אומר למועצה גם לגבי שטיינר, כי זה לא טוב אבל זה הרע במיעוטו. אולי העסק והרבה לא רוצים ללכת על זה, יש סוכני בטוח רבים בישוב, אולי בסוף נקבל בוס רציני.



המועצה המקומית אלקנה

דאר נע אפרים 44814

מוקד: 03-9362333

*לשכה: 03-9363843 *מחלקת הדסה: 03-9362088 *המחלקה לחינוך: 03-9362335 *גזברות: 03-9362334 *מחלקה לשיירות חברתיים: 03-9363132 *פיקס: 03-9363103

מרסל גנס:

אני מבקש לקבל החלטה לבטל את המכרז ולנהל משא ומתן.

צדוק זהוראי:

בנושא של משא ומתן אני מציע לצרף את ראש המועצה שיש לו נסיון בזה. אני חושב כי זה חשוב. זה יתרום לאיכות עבודת הצוות.

מי בעד? כולם

אושר פה אחד

4. דיווחים ושונות

מרסל גנס:

תכנית אב:

אנו רוצים לשבת ב- 24.5 ביום ו', לפי החלטה של ועדת פיתוח לעשות ישיבה בשעה 09.00 בבוקר ולאשר את תוכנית האב בנוכחות האדריכלות.

שער השומרון:

התקדמנו היום שלב שאישרנו חברי דירקטוריון. בפגישה שהיתה עם עוזר שר הבטחון עברנו אישור הפקדה קבלנו תמיכה של משרד הבטחון.

שכונת צפונית:

היום היה סיום מכרז של שכונה צפונית, הוגשו 21 הצעות, אני חושב כי הם כמעט כלם רציניים.

מכרז גינון:

הוצאנו מכרז גינון, ביום ה' נפתח המכרז היו 6 משתתפים, עוד לא קבלתי פרוטוקול, אבל אם יהיו מקורות תקציביים זה יפת.

פיל לבן:

חיכינו ששמאי יתן שיערוך. בטיטא של הערכת פיל לבן של קרקע כתב כ - 637 אלף ש"ח, אני לא יודע מה משמעות איזה אחוז צריך לשלם יזם, הם לא יודעים, בימים הקרובים נקבל הבהרות. השמאי הוא שמאי ממשלתי.

מרסל גנס:

אני סוגר את ישיבת המועצה. תודה.

רשמת הפרוטוקול: רונית ברפמן



יום שלישי 26 מרץ 2002
י"ג ניסן תשס"ב
מל/פרוטוקולים

פרוטוקול ישיבת מועצה מס' 39 מיום 20.03.2002

משתתפים:

מר צביקה מה יפית – ראש המועצה
גב' קטי סלמן – חברת מועצה
מר אלי אבירם – חבר מועצה
מר ברוך בן משה – חבר מועצה
מר נתן גל – חבר מועצה
מר איזיק זקס – חבר מועצה
מר עמי מוגמי – חבר מועצה
מר אורי לעדן – חבר מועצה
מר הרצל שלום – חבר מועצה

מזמנים:

מר אשר שטיינמץ – חבר מועצה
מר גדעון צרפתי – מזכיר המועצה
מר אבי בן-חמו – גזבר המועצה
עו"ד ברוך חייקין – היועץ המשפטי

על סדר היום:

1. אישורו של אורי לעדן כחבר דירקטוריון "שער השומרון" ביחד עם ראש המועצה וחגובר.
2. אישור המועצה לפתיחת החברה "שער השומרון", לפתיחת חשבון בנק ולהקצבת של 10,000 ש"ח לחשבון זה מכל רשות השותפה לפרוייקט.
3. עדכון חשבוש בנושא בטחון.
4. בורות בנושא ביוט - דרום השרון.
5. מנוי יועצת למעמד האישה, לפי חוק הרשויות המקומיות – הצעת חוק ממשלתית.
6. הדעות ראש המועצה.

צביקה מה יפית

אני מבקש לעדכן את הנוכחים בנושא "כבל תק", כידוע לכם התקיים משא ומתן עם החברה. חברת כבל תק ירדה מהצעתה בשל מבצע של חברת "yes" עזבו אותם 100 מינויים.

אורי לעדן

משיחתי עם מנכ"ל חברת כבלתק התרשמתי שיש לו "רגלים קרות" כתוצאה מחדירת "yes" ולכן הוא לא מעוניין להשקיע.

צביקה מה יפית

אנו ממתינים לתשובה מחברת "yes" לאחר מכן אקיים דיון.

קיבלתי בקשה לשינוי בסדר היום, החתום ע"י חמישה חברי מועצה, אני משנה את סדר היום בהתאם, להלן הנושאים הנוספים שידונו:

1. היעדרותו של מהנדס המועצה.
2. ביצוע פרויקטים הנדסיים שלא בהתאם להחלטות ועדת תכנון ובנייה.
3. בחירת 3 נציגים של אורנית לדירקטוריון "שער השומרון".

הנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482

לשכה ומזכירות - 03-9360465
מזכרת - 03-9369481
חינוך - 03-9360707

מועצה מקומית אורנית

ד.1. אפרים מיקוד 44813 פקס. 03-9360204



1. היעדרותו של מהנדס המועצה

הרצל שלום

בפועל אין מהנדס מועצה מזה שנה וחצי, אנו גם מסכנים את ציבור התושבים. לשוב מגיע מהנדס במשרה מלאה וגם זאת לא מספק, צריך אפילו עוד חצי משרה. אני הייתי ממליץ שיחיה פיקוח הנדסי פנימי, תחיסכון יהיה רב. אני גם אבקש מהיועץ המשפטי שהתייחס. אני ממליץ למועצה לצאת למכרז ללא הזמנה ולחביא מהנדס.

עמי מוגמי

האם ישנם תלונות או בעיות של חוסר תפקוד מההנדס. אתם שיניתם את סדר היום ואני כלל לא מכיר את הבעיה, האם קיימות דוגמאות לחוסר תפקוד.

הרצל שלום

אני מבקש שלא לרדת לדוגמאות, צריך פה מהנדס – ואין.

איזיק זקס

המהנדס צריך להיות במועצה כל יום, הוא מיני סטטוטורי. לא איכפת לי שהוא יהיה במועצה זמן מסוים, אבל הוא לא מסוגל, אין ארוחות חנים ואין אחריות חנים.

צביקה מה יפית

המהנדס הודיע לי בע"פ שהוא רוצה לחזור אחרי חופשת מחלה ארוכה וזה מספיק לי. אלי, תעלה טעונו הגיוניים. אלי אבירם, אתה ממשיך ליישם את מה שאמרת לגבי עובדי המועצה, סיימת עם הגזברית ואתה ממשיך הלאה, למהנדס, למזכיר ולכל העובדים הבכירים ורוצח לגרום לפיטוריהם.

אלי אבירם

אני מודאג, המפקח, המפקח שבשטח לא נותן לנו דיווחים.

קטי סלמן

יש לי שתי שאלות לאלי אבירם, האם שחוקמה אורנית וחבית שלך, האם היה פה מהנדס? כשחיתת יו"ר ועדת מכרזים, דרשת שיחיה מפקח?

אורי לעזן

אני העליתי את הנקודה בישיבה של תכנון ובניה.

(1) אני בתחושה שמהנדס צריך להיות במשרה מלאה ואני הרגשתי בחוסר של כ"א הנדסי.

(2) הנשא שהוא אינו מקבל משכורת, האם הוא נושא באחריות משפטית. אני חושב שלא, ואני נושא באחריות.

אני מקבל את שצביקה אומר לגבי העניין של החודשים מקובל, אני מצפה לתשובה בעניין האחריות.

ברוך חייקין

לעניין הפיקוח, הפיקוח שעושה המועצה הוא לא על בתים פרטיים. תפקיד מהנדס הוא להיות אחראי על תשתיות ציבוריות וזה רשום בחוק. יש פיקוח בבתים פרטיים שהמהווים חריגה מתנאי היתר המבוצע ע"י פקחית הבניה.

עניין האחריות לא קשור למשכורת, יכול להיות מצב לכאורה של מהנדס שיקבל אחריות. זה שמהנדס לא נמצא במועצה זה לא תקין, קיים מצב חריג, מצב אנושי אך זה לא הופך אותו ללא חוקי. המצב ברור שצריך לבוא לידי פתרון.

ברוך בו משה

מה הסטטוס של עופר?

צביקה מה יפית

הוא בתפקיד עוזר המהנדס.

מועצה מקומית

אורנית



חיכינו כל כך הרבה זמן, אפשר להמתין עוד חודשיים וזאת לכבודו של יצחק.

ברוך בן משה

לאור הנאמר לנו כאן, אני ממליץ למועצה לצאת למכרז באופן מידי ולא לחכות ליצחק.

הרצל שלום

אני מציע להמתין חודשיים תחת הסכם עם יצחק שהוא לוקח על עצמו אחריות והוא חתום על כך.

איזיק זקס

לכאורה יש אדם בתפקיד, אם רוצים לשנות, צריך לכאורה לפטר את האדם ויש לצאת למכרז. אם אתה יוצא למכרז ולא מפטר את האדם יש לך מחר בבוקר צו מניעה. אתם צריכים לצאת קודם להליך של פיטורין. אתם באתם אלי בטענה מדוע לא אמרתי לכם מה החליך הנכון, אני אומר לכם מהו החליך הנכון. אתם רוצים לצאת למכרז בתפקיד שכבר מאויש, יש לפטר את בעל התפקיד. אתם תראו חסרי תום לב אם תבואו בעוד חודשיים בכוונה לפטר ויראו כי היום רציתם להחליפו. תביאו את הצעתכם בעוד חודשיים.

ברוך חייקין

אני צריך ממלא מקום בחודשיים האלו.

אורי לעדן

יכול כל מי שהוא מהנדס להיות ממלא מקום.

עו"ד חייקין

עפ"י בקשת צביקה, יש להמתין חודשיים עד לשובו של המהנדס יצחק ובמקביל לקבל מהנדס שיהיה ממלא מקום המהנדס לחודשיים עד שלושה. אני מבקש לא להצמיד את נושא פיטורי יצחק. אני מחפש לעצמי פתרון. אני מבקש שהמועצה תקבל את דעתי.

אורי לעדן

אני רוצה לענות ליועץ המשפטי, בכל נושא המהנדס, אם יהיה צורך להוכיח תום לב או חוסר תום לב רק ראש המועצה יצטרך להוכיח. זה בדיוק כמו נושא הגזבריות. במשך שנה וחצי הישוב רומח ע"י ראש המועצה, על חשבון הונושבים והבניה ולכן אין שום סיבה שלא נעצור את הנושא, יש להוריד את האחריות מעליו, האחריות תהיה של ראש המועצה.

נתן גל

הצעת אורי לעדן - להמתין חודשיים עד לשובו של המהנדס יצחק ובמקביל לקבל מהנדס שיהיה ממלא מקום המהנדס לחודשיים עד שלושה.

הצבעה

בעד: קטי, אבירם, הרצל, נתן, אורי, עמי, בן משה, איזיק זקס.
נמנע: צביקה (אינו משתתף בהצבעה).

המועצה תמתין חודשיים עד שלושה נוספים לשובו של מהנדס המועצה, במקביל תפעל לקבלת מהנדס ממלא מקום.

ה ח ל ט ה

2. ביצוע פרויקטים הנדסיים שלא בהתאם להחלטת ועדת תכנון ובניה

נושא זה לא יכול להידון במליאת המועצה, זהו נושא שצריך להידון בוועדת תכנון ובניה.

צביקה מה ימית

אין בעיה לדון בנושא זה רק במסגרת הנכונה.

עו"ד חייקין



3. מינוי אורי לעדן כחבר דירקטוריון ב"שער השומרון"

צביקה מה יפית

אנו חוזרים לנושא סדר היום. הבקשה היתה לבחור שלושה חברי דירקטוריון.

אורי לעדן

אני השתתפתי כמשקיף בשלוש ישיבות. מתוך הנושאים מדובר בדבר אנלוגי לדירקטוריון של חברה ואני חושב שהדירקטורים יהיו חברי מועצה.

נושא שני שבראשית הפעולה אלי אבירם היה פעיל בנושא, אני מציע שחברי דירקטוריון יהיו אלי אבירם, צביקה מה יפית ואורי לעדן. זה ישפר את האווירה ובודאי לא יזיק.

צביקה מה יפית

שאלתי אליך האם אתה מתייחס להיבטים של רשויות אחרות, ואילו אני מתייחס גם לוורטייה שדובר בדיון הקודם שלא יהיה הגזבר אלא המהנדס. אבי הגזבר הוא גזבר המנהלת, ואני חושב שאסור לנו לאבד את השליטה בנושא הכספים, אי השתתפותו ואי היותו דירקטור תמנע יכולתו להיות גזבר המנהלת. כל ישוב שלח נציג מועצה, ראש המועצה ובעל תפקיד. אני חושב שצריך להיות גזבר ולא מהנדס כי התביע כבר הוכנה. אסור לנו להפסיד את הגזבר לתפקיד זה. הנושא כולו הוא נושא מסחרי, מי שישלוט בקופה יש לו כוח גדול ולכן אסור לוותר על מינוי הגזבר.

הנושא הפוליטי הוא לא מהותי, אך אלי אבירם נמצא כיום ביריבות פוליטית איתי, ואתם רוצים לוותר על שליטה כספית למחויבות הפוליטית שלכם.

אני פניתי אליך אורי לעדן בצורה עניינית, ואתה מפנה כעת את הנושא למישור הפוליטי בכך שאתה מנסה לכפות עלי את אבירם שהודח מתפקידו כסגן ראש מועצה עקב מחדלי, וסמכויותיו נלקחו על ידי.

האם הגזבר יכול להטות את הכף לטובת אורנית.

אלי אבירם

"מי שיושב על הקופה" - זה כוח.

צביקה מה יפית

אני מציע שחברי הדירקטוריון יהיו מקרב מועצת אורנית ואני מציע את אלי אבירם, צביקה מה יפית ואורי לעדן.

אורי לעדן

אני מציע את אורי לעדן, אבן בן חמו הגזבר וצביקה מה יפית.

צביקה מה יפית

בעד הצעת אורי לעדן: זקס, אבירם, לעדן, הרצל ונתן גל.
בעד הצעת צביקה מהיפית: עמי, ברוך בן משה, קטי סלמן, צביקה מה יפית.

הצבעה

ידוע הרי לכולם שצביקה ואלי אבירם אינם יכולים לעבוד ביחד, אז אני שואל למה בכוח, זו לא פוליטיקה!!!

עמי מוגמי

אני מודיע לכם שבשל מחויבותכם הפוליטית לאבירם אתם מונעים מגזבר המועצה להיות גזבר המנהלת וגורמים נזק לישוב.

צביקה מה-יפית

נציגי אורנית בדירקטוריון המנהלת: צביקה מה-יפית, אלי אבירם, אורי לעדן.

החלטה



4. אישור פתיחת חשבון בנק "שער השומרון", אישור התקנון והעברת סך 10,000 ש"ח מכל רשות השותפה לפרויקט

<u>אורי לעדן</u>	אני מציע לאשר פתיחת החשבון, אישור התקנון ואישור העברת הסכום למרות שהיתה לנו הצעה קודמת שלא לאשר.
<u>הצבעה</u>	<u>בעד</u> : צביקה, אורי, קטי, בן משה, הרצל, מוגמי, אבירס, זקס <u>נמנע</u> : נתן גל (שלא השתתף בהצבעה).
<u>החלטה</u>	המועצה מאשרת פתיחת חשבון בנק לצורך מנהלת "שער השומרון", מאשרת את התקנון ומאשרת העברת סך 10,000 ש"ח לפרויקט "שער השומרון".

5. מינוי יועצת למעמד האישה

<u>צביקה מה יפית</u>	לפי החוק יש למנות יועצת למעמד האישה ואני מציע למנות את קטי סלמן לנושא זה. אני חושב שצריך לתת לקטי כחברת מועצה את התפקיד.
<u>הרצל שלום</u>	אני חושב שזה תפקיד פוליטי וצריך להפנות זאת לנשים בישוב שיבחרו להן נציגה.
<u>נתן גל</u>	אני מציע את חדוה קובץ היא בעלת כישורים ראויים ואף הסכימה לתפקיד זה.
<u>הצבעה</u>	בעד הצעת צביקה : ברוך, עמי, קטי, צביקה. בעד הצעת נתן גל : זקס, אבירס, גל, לעדן, הרצל שלום.
<u>החלטה</u>	חדוה קובץ נבחרה כיועצת למעמד האישה.
<u>צביקה מה יפית</u>	נבחרה חדוה קובץ ואני מאחל לה הצלחה בתפקיד.

6. עדכונים בנושא הביטחון בישוב

- צביקה מה יפית (1) יש הנזיח למח"ט להלחם בנושא שהייתם הבלתי חוקית של ערבים פלשתינאים. הותקבלה החלטה צבאית לפרק את המחסום הצבאי ב"צומת התפוזים" ולהציב מחסום חדש 100 מטר מהיציאה מאורנית. הודעתי למח"ט שבכך הוא עושה עוול לישוב שהופך אותו לישוב שטחים וגורם בכך לירידת ערך הנכסים. הודעתי למח"ט שמועצת אורנית ותושביה לא יתנו להעביר את המחסום מערבה מאורנית.
- (2) נושא נוסף, הוא חסימת הדרך מאורנית ל"צומת התפוזים", דבר זה בוצע, ובנוסף מבקש המח"ט לחסום את הכביש לכפר קאסם. המח"ט הודיע והתחייב שלא יעשה שום דבר לפני שהתייץ איתנו. הודעתי לו שאבן ראשונה שתוקם 1000 משפחות יצאו לכביש.



6

בין היתר אנו נפגשים בנושא זה עם עוזר שר הבטחון לענייני בטחון מה שאנו עושים נכון להיום זה לפקוח עין ואני מבקש מכולם לעשות זאת.

7. בוררות בנושא ביוב דרום השרון

צביקה מה יפית

אנו נמצאים בהתדיינות עם דרום השרון בנושא הביוב, אנו חשבנו שאנו צריכים לשלם סך של 40,000 ש"ח לשנה, ואילו הם דורשים 250,000 ש"ח. לאחר הליך משפטי מונה בורר שהוא מנהל תשתיות הביוב בשם בני רייך. הם פנו לבית משפט אשר היפנה אותנו לבוררות. נקודת הפתיחה טובה, התביעה היא על מליון וחצי ש"ח. אני מודיע שאורית שהינה דמות מפתח בעניין והיא מקבלת שכר עבור השעות שהיא משקיעה. אני אעדכנכם בהמשך הטיפול בנושא.

רשם: גדעון צרפתי
מזכיר המועצה

מאשר: צביקה מה-יפית
ראש המועצה

לשכה ומזכירות - 03-9360465
הנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482
גזברות - 03-9369481
חינוך - 03-9360707

מועצה מקומית אורנית

ד.א. אפרים מיקוד 44813 פקס. 03-9360204

בס"ד

המועצה המקומית



אלקנה

ד.ג. אפרים 44814

תאריך 3/7/02

מזכראל: בכורמאת: מכסהנדון: סם סוארין

סם בכור ת"ד 100
 ת"ד 333 ס

מכס

חתימה

מוקד - 9362333 • לשכה - 9363843 • חינוך - 9362335 • גזברות - 9362334
 שרותים חברתיים 9363132 • הנדסה - 9362088 • פקס - 9363103

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות חבל המרכז
מועצה אזורית שומרון מועצה מקומית אלקנה מועצה מקומית אורנית

תכנית מתאר שער השומרון



דברי הסבר

מרץ 2001

enviro Plan Ltd.

Prof. Stern - Arch. Eisenberg - Arch. Sherman

Yigal Alon 159, Tel Aviv 67443

TL 03-6955430, Fax. 03-6956859



סביבותכנון בע"מ

פרופ' שטרן - אדרי' איזנברג - אדרי' שרמן

יגאל אלון 159, תל אביב 67443

טל - 03-6955430, פקס - 03-6956859

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, חבל המרכז
מועצה אזורית שומרון מועצה מקומית אלקנה מועצה מקומית אורנית

תכנית מתאר שער השומרון

דברי הסבר

מרץ 2001

צוות התכנון:
פרופ' אליהו שטרן
אדר' בלה איזנברג
אדר' בת שבע שרמן
אדר' נינה רבינוביץ

enviro Plan Ltd.

Prof. Stern - Arch. Eisenberg - Arch. Sherman

Yigal Alon 159, Tel Aviv 67443

TL. 03-6955430, Fax. 03-6956859



סביבות כנון בע"מ

פרופ' שטרן - אדר' איזנברג - אדר' שרמן

יגאל אלון 159, תל אביב 67443

טל. - 03-6955430, פקס. - 03-6956859

תוכן עניינים

3	1. שער השומרון – תאור כללי
3	1.1 מיקום במרחב
3	1.2 המסד הפיזי
4	1.3 נגישות לאזור
5	2. קביעת היעודים הפוטנציאליים לאזור
5	2.1 בחינות פרוגרמטיות
7	2.2 חסמים ומאצים לפיתוח
9	2.3 עקרונות לקביעת פרוגרמה
9	2.4 יעודים ותכליות פוטנציאליים
10	2.5 פרוגרמה לתכנית המתאר
11	3. נספח

הטופוגרפיה של האזור היא גבעית כאשר ראשי הגבעות מתרוממים עד לגובה של כ-165 מ' מעל פני הים, בייחוד בחלקו הדרום מזרחי של האזור, ומשתפלים בהדרגה לכיוון צפון-מערב עד לגובה של 90-100 מ' מעל פני הים. השיפועים באזור בעיקר נוחים לבניה (עד 25%) למעט שטחים בדרום ובמזרח האזור ששיפועם הוא מעל 25%.

1.2.2 קרקעות

הסוג העיקרי של הקרקע השולטת באזורים הגבעים של "שער השומרון" הוא טרה רוסה. קרקעות טרה רוסה אופייניות למדרונות מתונים עד תלולים ששיפועם מגיע עד 20%-30% הקרקע הינה חרסיתית באופיה עם כמות משתנת של גיר, ומהווה תוצר שאריתי של בליית סלעי הגיר שעליהם היא מונחת.

1.2.3 הידרולוגיה

האזור מצוי מעל אקוויפר ההר המהווה את אחד משלושת מאגרי המים התת קרקעיים הגדולים בארץ. אקוויפר ההר מתחלק לשני חלקים עיקריים: אזור ההזנה של האקוויפר – במזרח – שבו עוברים המים מפני השטח לעומק ואזור האגירה של האקוויפר – במערב – שבו נאגרים המים שמגיעים ממעלה האקוויפר במזרח, אך לא מגיעים אליו מים מפני השטח. "שער השומרון" מצוי באזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה ביותר כי הוא נמצא באזור ההזנה של האקוויפר (ראש העין רבתי, דו"ח ביניים, 1996).

החשיבות הגדולה של אזור ההזנה שדרכו מתבצע המילוי החוזר של אקוויפר ההר דורשת אמצעי הגנה הולמים מפני חלחול מזהמים. בנוסף לכך, בינוי אינטנסיבי מדי יכול לגרום לסתימת פני השטח – דבר שימנע את חלחול המים לעומק ויגביר את כמות הנגר העילי ואת הספיקה בנחלי האזור.

למיקומו של "שער השומרון" באזור רגישות הידרולוגית גבוהה ישנן השלכות על אופן התכנון, הפיתוח והתחזוקה העתידיים של האזור.

1.3 נגישות לאזור

"שער השומרון" מצוי בשולי האזור הצפוף ביותר מבחינת מערכות תשתיות העל הארציות. כביש רוחב מהיר מס' 5 מקשר אותו עם אזור תל אביב. כבישי רוחב נוספים (מס' 531 ו-471) מתוכננים לעבור צפונית ודרומית לאזור ולחברו (בעקיפין) לכבישים מהירים מס' 6, מס' 4 ומס' 2 – דבר אשר יגביר את נגישותו של "שער השומרון" אל שאר חלקי הארץ. סלילת כביש מהיר מס' 6 יחד עם ביצוע כבישי רוחב מתוכננים תשלם את המערכת הארצית ותפחית את העומס הקיים על כביש מס' 5 העובר כיום שידרוג משמעותי. בין פעולות השידרוג: הקמת מחלף (צומת קסם)

2. קביעת היצודים הכוֹטֶנֶץ'אֵלֵיט לֵאזֹר

2.1 בחינות פרוגרמיות

עבודה להכנת פרוגרמה לאזור "שער השומרון" וקביעת יעודי קרקע ברי תחרות ביחס ליעודים קיימים ומתוכננים בסביבת האזור כללה מספר שלבים:

- א. הוגדר המרחב העיסקי-תחרותי של האזור
- ב. נבנו תחזיות ביקוש לשטחי התעסוקה במרחב
- ג. נבחן היצע שטחים לשימושים תעסוקתיים באזורים בעלי אופי דומה ל"שער השומרון"
- ד. נבחן מאזן הביקוש וההיצע של שטחי התעסוקה הלא ציבורית במרחב
- ה. הוגדרו היתרונות והחסרונות היחסיים של האזור ביחס לאזורים בעלי אופי דומה במרחב העיסקי-תחרותי
- ו. נבחנו בקשות והמלצות לשימושי קרקע ציבוריים עבור אוכלוסיית ישובי השומרון
- ז. גובשו ההמלצות ליעודי קרקע במתחם והיקפם

מבחינה תפקודית אזור "שער השומרון" הוא חלק אינטגרלי של מטרופולין תל אביב. האזור מצוי על ציר תחבורה ראשי המחבר את מרחב השומרון למחוז המרכז ומחוז תל אביב ובקרבה מיידית לקו הירוק (לשעבר) המהווה גבול מטרופולין ת"א לפי הגדרותיו הרשמיות. מאידך, "שער השומרון" מהווה מוקד המערבי ביותר של מרחב השומרון ואמור לתת ביטוי לצרכים של אוכלוסיית המרחב.

בהתאם, הגדרת המרחב העיסקי-תחרותי של "שער השומרון" התבססה על שני קריטריונים עיקריים: מרחק היוממות הממוצע לצורכי עבודה של תושבי מטרופולין תל אביב ודגם הזיקות התפקודיות של ישובי מערב השומרון (ראה איורים א', ב' בנספח).

במהלך העבודה נבנו תחזיות ביקוש לשטחי תעסוקה הלא ציבורית במרחב העיסקי של "שער השומרון". התחזיות התבססו על אוכלוסיית המרחב בשני הגדלים: אוכלוסייה מתוכננת על פי תכניות מאושרות ותכנית מתאר ארצית תמ"א 2/6 המונה כ- 462.1 אלף נפש, ואוכלוסייה מירבית שהיא אוכלוסייה חזויה על פי תכניות אב ופיתוח שונות, המונה כ- 745.7 אלף נפש (לוח 1 בנספח). בהתאם חושבו שתי תחזיות המועסקים במרחב העיסקי המדברות על כ- 189.4 אלף מועסקים על פי האוכלוסייה המתוכננת, ועל כ- 305.7 אלף מועסקים במרחב על פי האוכלוסייה המירבית.

היקפי השטחים לתעשייה, היי-טק ומשרדים, ומסחר הנדרשים לאוכלוסייה במרחב העיסקי של "שער השומרון" חושבו על בסיס התפלגות המועסקים לפי ענפי כלכלה ראשיים המבוססת על הנחות ותחזיות למ"ס, תמ"מ 21/3, תכנית מטרופולין תל אביב (לוחות 2,3,4,5,6 בנספח).

מאידך, נבדק היצע שטחים לתעסוקה הלא ציבורית במרחב העיסקי של "שער השומרון" בשימת דגש על אזורי תעסוקה בעלי אופי ומאפיינים גיאוגרפיים דומים ל"שער השומרון" (איורים ג', ד', לוח 7 בנספח). ממצאי מאזן הביקוש וההיצע של שטחי התעסוקה במרחב (לוח 8 בנספח) מורים כי קיים עודף היצע בתחום התעשייה, הנע בין 1.7 מ"ל מ"ר ל- 2.5 מ"ל מ"ר בהתאם לגודל האוכלוסיה החזויה. עודף היצע מזערי קיים גם בתחום היי-טק ומשרדים במאזן שחושב על בסיס תחזית האוכלוסיה "המתוכננת". עודף מזערי זה הולך ונעלם עם גידול האוכלוסיה והופך למחסור של כ- 480 אלף מ"ר במאזן שחושב על בסיס תחזית האוכלוסיה המירבית (לוח 8 בנספח). ממצאי הבדיקה (לוח 8) עולה כי קיים מחסור בשטחי המסחר במרחב העיסקי של "שער השומרון", אך ממצאים אלה אינם לוקחים בחשבון את היצע שטחי המסחר בערים הכלולות במרחב העיסקי. יש להניח שמרבית שירותי המסחר יסופקו לתושבי המרחב בערים ולא באזורי תעסוקה.

מניתוח הממצאים המתוארים לעיל, ניתן להסיק כי יש מקום לייעד קרקע באזור לתעשיית היי-טק בעלת אופי ועיצוב ייחודי, ולמרכז עיסקי-מסחרי במימדים קטנים עד לבינוניים, האמור לשרת את אוכלוסיית העובדים במקום, את תושבי הישובים הסמוכים ואת האוכלוסיה העוברת בדרכים הגובלות באזור.

ניתוח היתרונות והחסרונות היחסיים של אזור "שער השומרון" (להלן) מספק נימוקים נוספים לפיתוח האזור.

2.2 חסמים ואיזים לפיתוח

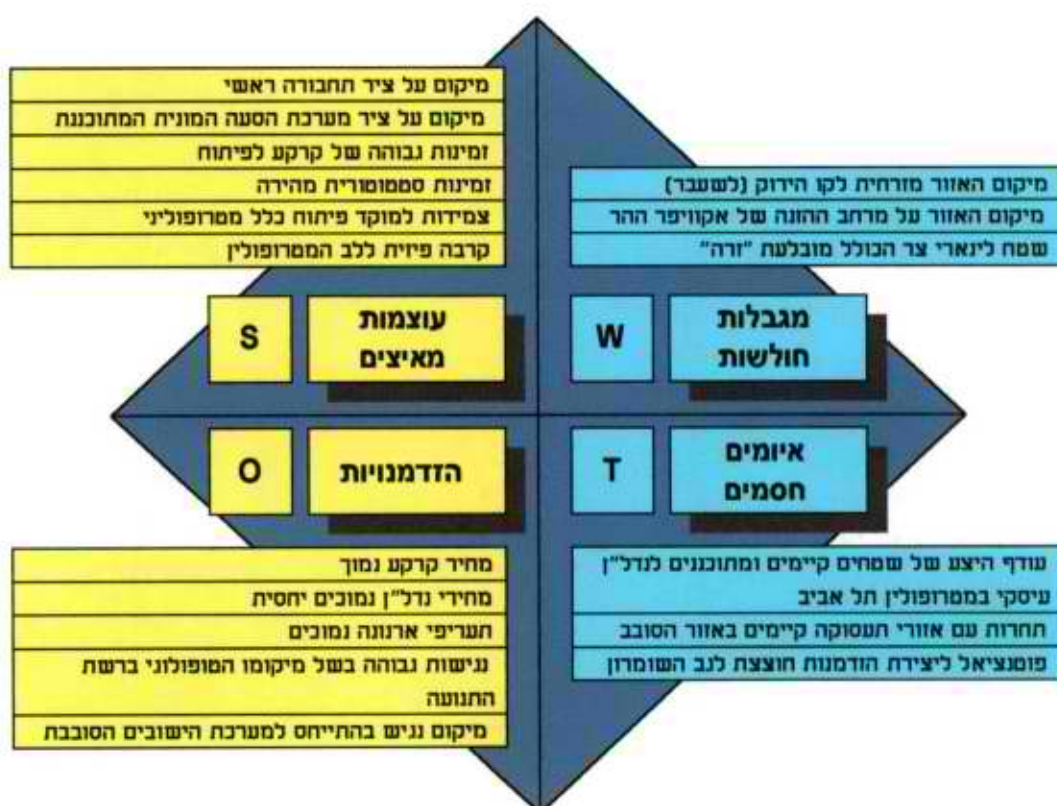
אמביוולנטיות של האזור, בהיותו חלק ממטרופולין תל אביב ובו בזמן חלק ממרחב השומרון, מגדילה את אטרקטיביות האזור לפיתוח ממספר בחינות:

- מחד גיסה "שער השומרון" נמצא בקרבה פיזית ותחבורתית לערי המטרופולין, כולל תל אביב, ומאידך גיסה מחירי הקרקע ותעריפי הארנונה באזור נמוכים מאלה הקיימים באזורי המטרופולין הסמוכים (לוחות 9, 10 בנספח).
- האזור מהווה המשכו הטבעי של מוקד התעסוקה המטרופוליני בראש העין.
- "שער השומרון" נשען על מערכת הדרכים המטרופולינית אך מיקומו בגבול המזרחי של המטרופולין הוא נגד כיווני תנועה שגרתיים (מערבה), לכן הוא אינו מייצר עומס נוסף על הדרכים ומספק נגישות גבוהה אל אזור "שער השומרון".
- האזור שייך מוניציפלית ליהודה ושומרון ומבחינה תכנונית-סטטוטורית כפוף למועצת תכנון עליונה, לכן תהליכי אישור התכנית הינם קצרים יותר בהשוואה לתהליכים סטטוטוריים רגילים.

על בסיס ניתוח ממצאים בתחומים שונים, נערכה הערכת פוטנציאל הפיתוח של האזור. פוטנציאל הפיתוח נסמך על ארבעה מרכיבים המהווים מסגרת תפישתית המכונה **SWOT** :

חוזקים /עוצמות/מאצים	Strengths
מגבלות / חולשות	Weaknesses
הזדמנויות	Opportunities
איומים/חסמים	Threats

ניתוח היתרונות והחסרונות של האזור בהשוואה לאזורים אחרים
ניתוח השתלבות האזור במגמות ותהליכים ברמה הכלל מטרופולינית וכלל אזורית



סביבתכנון בע"מ
החסיבה להתיישבות, חבל המרכז
מ.א. שומרון מ.מ. אלקנה מ.מ. אורנית

איור 3: הפרופיל התחרותי של "שער השומרון" – מודל SWOT.

2.3 עקרונות לקביעת פרוגרמה

עקרונות לקביעת פרוגרמה לאזור "שער השומרון" גובשו על בסיס לימוד הממצאים לעיל ובהתייעצות עם הגופים המלווים את התכנון.

העקרונות, הם:

1. מניעת קונפליקט עם האסטרטגיה התכנונית האזורית של דרום השומרון
2. מניעת פעילויות עיסקיות שיש להן עודף היצע במרחב העיסקי
3. מציאת פעילויות המנצלות את היתרון היחסי שיש למיקום ולטופוגרפיה של האזור
4. יעודי קרקע שיאפשרו תכליות מניבי הכנסה
5. שירותים משלימים לשירותים הנדרשים בכל ישוב
6. שירותים אזוריים בעלי סף כניסה גבוה לשירות כלל אוכלוסיית ישובי דרום מערב השומרון
7. פעילות שלא תיצור מפגעים סביבתיים

2.4 יצורים ותכניות פוטנציאליות

לפי תפישתה התכנונית של תכנית פיתוח דרום השומרון, אזור "שער השומרון" נמצא בעדיפות ראשונה לפיתוח, חיוניותו רבה במתן פתרון פיזי למיקום איגודים ומנהלות שיפעלו בשיתוף לפיתוח המרחב, לאספקת שירותים ולריכוז פעולות מרחביות משותפות לכלל ישובי המרחב (תכנית פיתוח דרום השומרון, אוגדן פרויקטים לפיתוח, 1999).

בין השירותים המשלימים והחיוניים לישובי הסביבה נכללים: מוקד בטחוני, תחנת מד"א וכיבוי אש. בנוסף מוצע לבחון אפשרות להקמת כפר גמלאים משותף לישובי הסביבה.

על בסיס ממצאי הבחינה הפרוגרמטית ובהתאם להמלצות תכנית הפיתוח של דרום השומרון, נקבעו לאזור יעודים הבאים:

- תעסוקה (אזור ייחודי של תעשיה עתירת ידע)
- מוסדות מיוחדים (כפר גמלאים)
- מרכז שירותי ציבור משולב (מרפאה אזורית, מרכז לרפואה אלטרנטיבית, מוסד חינוכי ייחודי: לימודי טבע, אומנויות, קונסרבטוריון וכדומה)
- מכבי אש, מוקד בטחוני, משטרה
- מסחר ומשרדים (שירותים אישיים ועיסקיים כלל גושיים, גני אירועים)
- נופש ותיירות (מרכז צפרות, מצפה כוכבים, גן ביולוגי, מרכז מבקרים, אמפיתאטרון למופעים)

- מרכז תחבורה משולב (תחנת רכבת, מסוף תחבורה, מסחר מקומי, תחנת דלק ושירותי דרך, חניה)

2.5 פרוצדורה לתכנית המתאר

לוח להלן מרכז את היעודים העיקריים שנקבעו למתחם "שער השומרון", כולל אחוזי הבניה וגובה המבנים מומלצים.

תכליות	מס' קומות	אחוזי בניה		יעוד
		שירות	עיקרי	
חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים כמו מרפאות ושירותי קהילה, שירותים כלל גושיים אחרים, מרפאה אזורית, מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, גני אירועים, בתי קולנוע. כמו כן מותרים שירותים הנלווים לשירות הפעילות הכלכלית התואמת את ייעודו של האזור.	עד 3 קומות	20%	100%	אזור משולב: מסחר ומשרדים
מבנים לתעשיית היי-טק, משרדי חברות, תעשייה נקיה, אולמות תצוגה, משרדים עסקיים ופיננסים, שירותים נלווים לתעסוקות באזור זה, לרבות: קאנטרי קלאב, מועדוני כושר, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה.	עד 5 קומות	30%	120%	אזור תעשייה עתירת ידע/נקיה
שירותים כלל אזוריים: מינהל ושירותים, מכבי אש, מד"א, מוקד בטחון וכיוצא בזה, דרכי גישה, אזורי חניה ותשתיות נאותים.	עד 3 קומות	20%	80%	שטח לשירותים אזוריים
מוסדות חינוך ותרבות אזוריים, קונסרבטוריון, מוסדות ללימודי טבע ואומנויות, מינהל ושירותים, קריית חינוך אזורית ו/או מוסד לחינוך ייחודי.	עד 3 קומות	20%	80%	אזור למוסדות
כפר גמלאים, בית אבות סעודי, פנימיה ומגורי סגל, מרפאות לרפואה רגילה ואלטרנטיבית, מוסדות לתחומים פארה-רפואיים, בית הארחה, מוסד תיירותי, דרכי גישה, מגרשי חניה וכל המתקנים והתשתיות הנדרשות.	עד 3 קומות	20%	100%	אזור למוסדות מיוחדים
גינון ונסיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מרכז צפרות, מצפה כוכבים, מתקני משחק ונופש פעיל, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה לרכב, מגרשי חניה, מזנונים ובתי קפה במבנים המיועדים לכך, תחנת מידע/מרכז מבקרים, בריכות מים ומתקניהן, אמפיתאטרון ומתקנים למופעים בשטח פתוח.	עד 2 קומות	10%		אזור ציבורי פתוח

אזור "שער השומרון" ממוקם על קו רכבת עתידי לאריאל. על מנת לשפר את הנגישות לאזור ולספק לו שירותי מערכת הסעה המונית, מוצע להקים **מרכז תחבורתי משולב** בסמיכות לאזור "שער השומרון" עם מעבר עילי או תת-קרקעי אל תוך האזור שיכלול אזורי חניה. המרכז יכלול מבנים ומתקנים לשירות מערכות תחבורה שונות – תחבורה מוטורית ציבורית (אוטובוסים, מוניות, מיניבוסים), תחבורה מסילתית (רכבת פרברית) בתוספת אזורי חניה ושירותי דרך, ובנוסף אפשרות לשירותים נלווים.

שער השומרון- תכנית המתאר

3. נספח

מרחק הנסיעה האמוצי לצורכי עבודה

האומדן למרחק הנסיעה הממוצע בנסיעותיהם של תושבי מטרופולין תל אביב (למ"ס, תחום תחבורה ותקשורת, 2000) מבוסס על נתוני סקר הרגלי נסיעה (1996-1997) ומסתכם ב- 11.5 ק"מ (איור א').

הסקר מתייחס לנסיעותיהם של ישראלים בלבד. העיבוד נעשה עבור ימים א'-ה' שהם ימי חול, ואינו כולל נתונים עבור יום שישי, שבת, ערבי חג וחג. נתוני הסקר הרלוונטיים מתייחסים לתנועה שהיא נסיעה ואינו כוללים הליכה ברגל או רכיבה על אופניים. בסקר לא נאספו הנסיעות ה"מקצועיות" (נהג מונית, נהג משאית, סוכן מכירות וכו') פרט לנסיעות מהבית למקום עבודה ובחזרה.

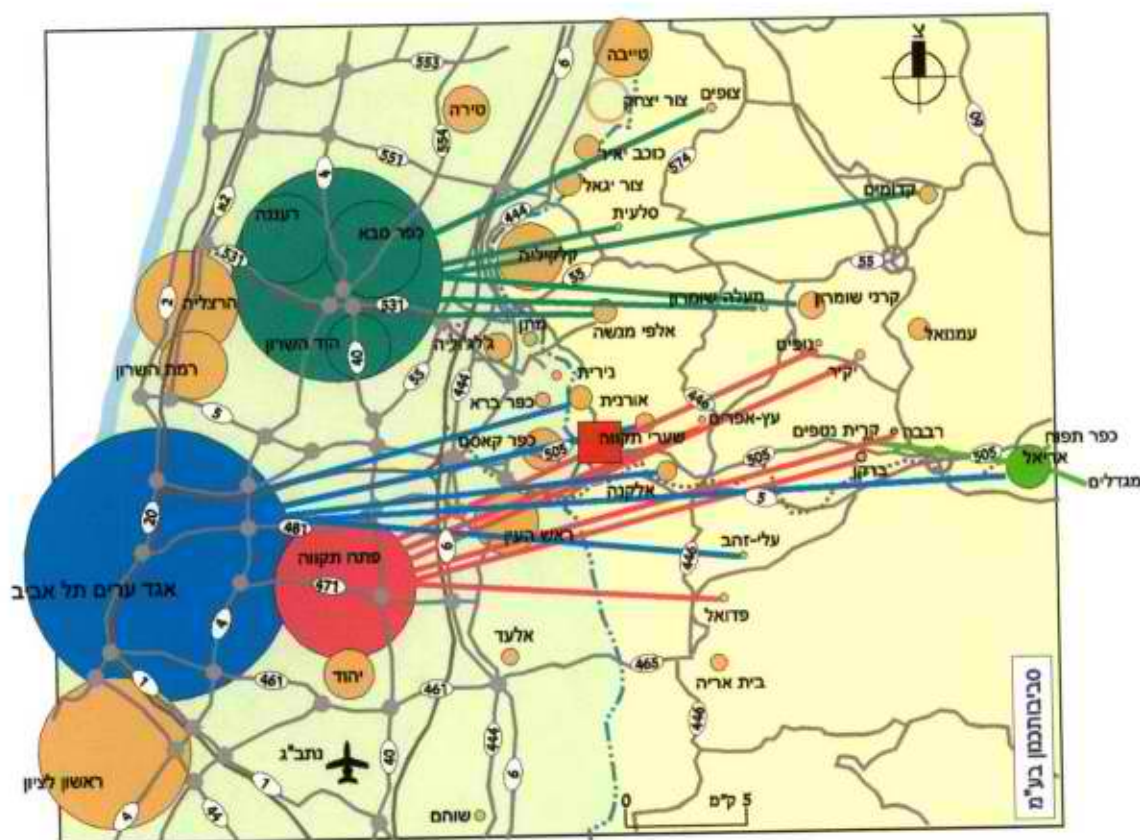
הנתון על מרחק הנסיעה התקבל כתוצאה מהצלבת כתובות המוצא והיעד שדווחו בכל נסיעה והצבתן על רשת הכבישים במערכת מפות ממוחשבות.

דאט הניקוט התפקודיות של ישובי דרום השומרון

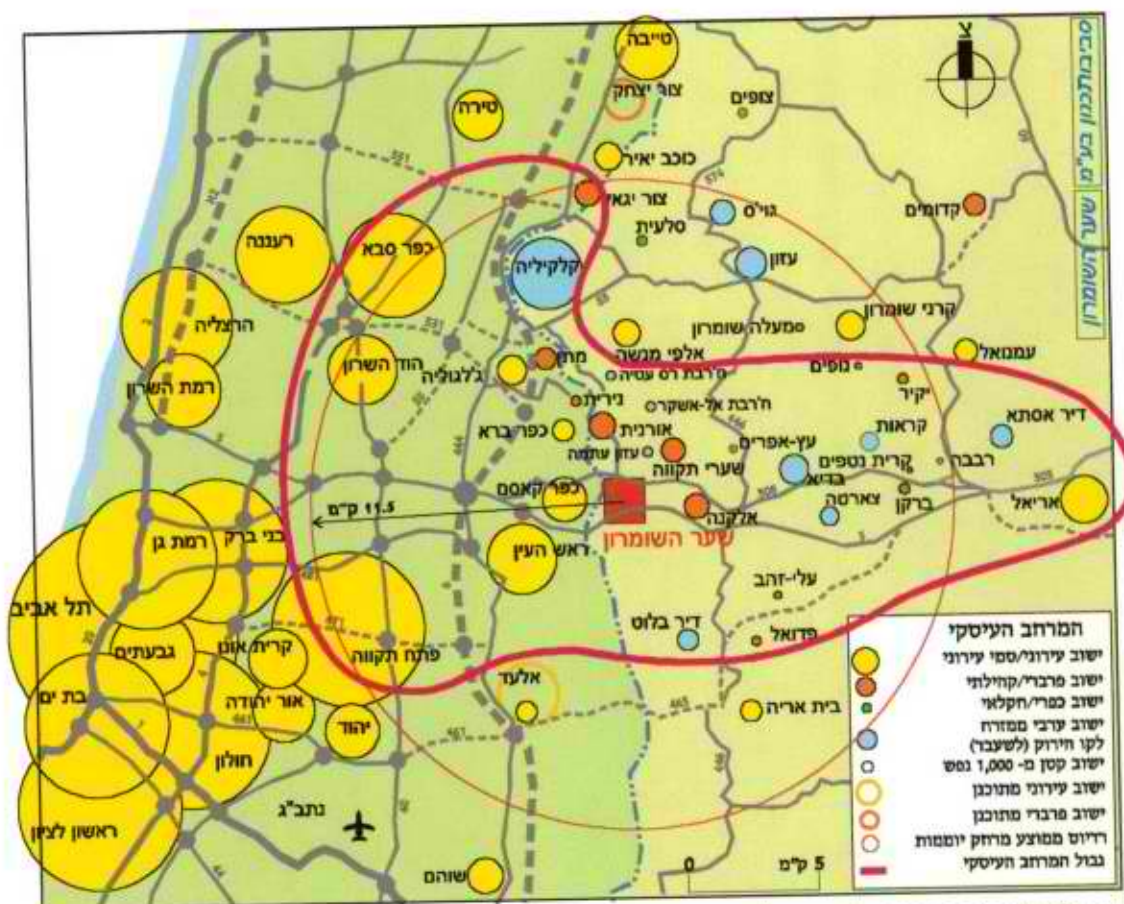
מרבית יישובי דרום השומרון מתבססים על המרחב הכלכלי של מטרופולין תל אביב (פרט לישובים עירוניים עמנאל ואריאל, המתפקדים כערים המספקות תשתית תעסוקתית וכלכלית לאוכלוסייתן). לפי נתוני סקר שערך צוות תכנית הפיתוח (1998), כ- 60% מהמועסקים באזור עובדים מחוצה לו (יוממים אל מטרופולין תל אביב).

כלל המערך התפקודי של יישובי דרום השומרון (איור 3) מורה כי תושבי המרחב צורכים את מרבית צורכיהם (עבודה, קניות, בילוי, שירותים אישיים) במטרופולין תל אביב. הדגם הנוצר נותן סיווג של יישובי דרום השומרון לארבעה תחומי השפעה: חלקו הצפוני של המרחב שייך לתחום ההשפעה של נתניה, חלקו המרכזי נמצא בתחום ההשפעה של כפר סבא-הוד השרון, חלקו הדרומי שייך לתחום ההשפעה של ערי הטבעת הפנימית של מטרופולין ת"א ופתח-תקווה, ויישובים במזרח המרחב מהווים את תחום ההשפעה של אריאל (תכנית פיתוח דרום השומרון, 1999).

אזור "שער השומרון" נמצא בחלקו הדרומי של מרחב השומרון, על ציר כביש מס' 5 המהווה ציר תחבורתי המנקז והמאחד את מרבית הנסיעות בדרום המרחב המדובר. יישובי האזור הדרומי של דרום השומרון ("ציר דרומי" במונחים של תכנית הפיתוח) מהווים "קהל יעד" חשוב לאזור "שער השומרון".



איור א': מערך הזיקות התפקודיות ביישובי דרום השומרון (סקר סביבתנו, 1998).



איור ב': מרחק נסיעה ממוצע לצורכי עבודה וגבולות המרחב העיסקי-תחרותי של "שער השומרון".

אוכלוסיית הארחה העיסקי

לוח 1: אוכלוסיה קיימת, מתוכננת ומירבית במרחב העיסקי של "שער השומרון".

אוכלוסיה באלפי נפש			ישובים
אוכלוסיה מירבית (תכניות אב)	אוכלוסיה מתוכננת (יעד 2020 - תמ"א 2/6)	אוכלוסיה קיימת (1997)	
5.5	5.5	4.1	צור יגאל (1)
100.0	80.0	70.7	כפר סבא
115.0	45.0	31.7	הוד השרון
200.0	185.0	155.2	פתח תקווה
3.2	3.2	1.6	מתן (1)
1.9	0.9	0.7	נירית (1)
7.1	6.5	5.6	ג'לג'וליה (3)
32.0	25.0	13.0	כפר קאסם
5.0	2.1	1.8	כפר ברא (3)
100.0	40.0	31.7	ראש העין
160.2	57.3	28.3	ישובי ציר דרומי (דרום השומרון) (2)
15.8	11.6	4.5	ישובים כפריים במרחב (4)
745.7	462.1	348.9	סה"כ

- (1) – ישובים פרבריים וכפריים אינם נכללים לחוד ביעדי תמ"א 2/6, לכן אוכלוסייתם "המתוכננת" חושבה על בסיס קיבולת של תכניות מאושרות (גודל משק בית – 4 נפשות), אוכלוסייתם המירבית – בהתאם לתכנית האב "דרום השרון" (1999).
- (2) – האוכלוסייה המתוכננת של ישובי הציר הדרומי של מרחב השומרון חושבה על בסיס קיבולת של תכניות מאושרות (גודל משק בית – 4 נפשות), אוכלוסייתם המירבית – על בסיס תכנית פיתוח דרום השומרון (1999).
- (3) – ישובים נכללים ב"שאר הנפה" בתמ"א 2/6, לכן אוכלוסייתם המתוכננת חושבה בהתאם לקצב גידול של שאר הנפה בתמ"א 2/6, אוכלוסיה מירבית – על בסיס קיבולת הישוב (סקר צוות מטרופולין תל אביב, 1996).
- (4) – ישובים כפריים אינם נכללים לחוד ביעדי תמ"א 2/6, לכן אוכלוסייתם "המתוכננת" חושבה על בסיס קיבולת מקסימלית המותרת להם על פי תמ"א 31 (גודל משק בית – 3.8 נפשות), אוכלוסייתם המירבית – בהתאם לתכנית האב "דרום השרון" (1999). מסך האוכלוסיה נוקה שיעור האוכלוסיה העוסקת בחקלאות (15% במושב, 30% בקיבוצים על פי נתוני תכנית האב "דרום השרון", 1998).

מועסקים בארחה העיסקי

שיעור המועסקים הממוצע במטרופולין בשנת 1996 הסתכם ב- 38.9% מכלל האוכלוסייה. חישוב כלל המועסקים מבוסס על הנחות צוות התכנון של תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז כי שיעור המועסקים במטרופולין תל אביב יגדל בקצב של אחוז אחד בעשור ויגיע ל- 41% בשנת 2020.

ובכן, היקף סך המועסקים במרחב העיסקי מסתכם בכ- 189,400 (אוכלוסיה מתוכננת), ובכ- 305,700 נפש (אוכלוסיה מירבית).

לוח 2: התפלגות המועסקים לפי ענפי כלכלה ראשיים*.

ענף כלכלי ראשי	התפלגות ענפית	מועסקים לפי אוכלוסיה מתוכננת	מועסקים לפי אוכלוסיה מירבית
	אחוזים	אלפי נפש	אלפי נפש
תעשייה	15.7	29.0	48.0
חשמל ומים	0.8	1.5	2.5
בניה ועבודות הנדסה	4.5	8.2	13.6
שירותי רכב	1.8	3.4	5.6
מסחר	13.9	25.7	42.4
שירותי אירוח ואוכל	3.3	6.2	10.2
תחבורה, אחסנה ותקשורת	6.1	11.2	18.6
בנקאות, ביטוח ופיננסים	4.1	7.5	12.4
שירותים עיסקיים	14.2	26.2	43.4
מינהל ציבורי	4.9	9.0	14.9
חינוך	11.1	20.6	34.1
שירותי בריאות ורווחה	10.5	9.5	32.2
שירותים קהילתיים ואישיים	6.1	11.2	18.6
שירותים למשקי בית	3.0	5.6	9.3
סה"כ	100.0	189.4	305.7

* - לפי חלוקת למ"ס, ללא חקלאות.

לוח 3: מועסקים בענף תעשייה בחלוקה לענפי משנה (1989-1998).

ענף תעשייה	1989	1990	1991	1993	1994	1996	1997	1998	שיעור גידול ממוצע שנתי
מועסקים באלפי נפש									
סה"כ	319	316	330	359	372	378.4	374.2	371.3	
כללית	218	215	227	249	259	264.3	258.2	252.8	
עתירת שטח	56	56	58	59	60	64.4	64.6	63.5	
היי-טק	45	45	45	51	53	49.7	51.4	55.0	
התפלגות באחוזים									
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100	100	
כללית	68.3	68.0	68.8	69.4	69.6	69.8	69.0	68.1	- 0.03
עתירת שטח	17.6	17.7	17.6	16.4	16.1	17.0	17.3	17.1	- 0.05
היי-טק	14.1	14.2	13.6	14.2	14.2	13.1	13.7	14.8	0.08

מקור: שנתונים סטטיסטיים לישראל, למ"ס, שנים 1992-1999.

לוח 4: התפלגות המועסקים בתעשייה לפי ענפי משנה.

ענפי תעשייה	אומדן לפי אוכלוסיה מתוכננת (אלפי מועסקים)	אומדן לפי אוכלוסיה מירבית (אלפי מועסקים)
כללית	19.9	32.2
עתירת שטח	4.5	7.2
היי-טק	5.4	8.6
סה"כ	29.7	48.0

הביקוש לשטחי בניה לתעסוקה הלא ציבורית

לוח 5: ביקוש לשטחי תעשייה במרחב העיסקי של "שער השומרון".

ענף	מפתח בינוי לעובד*	סה"כ שטח בנוי לתעשייה (לפי אוכלוסיה מתוכננת)	סה"כ שטח בנוי לתעשייה (לפי אוכלוסיה מירבית)
	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)
תעשייה כללית	44.0	876,980	1,415,190
תעשייה עתירת שטח	88.0	392,680	633,670
תעשייה עתירת ידע	26.8	143,500	231,580
סה"כ		1,413,160	2,280,440

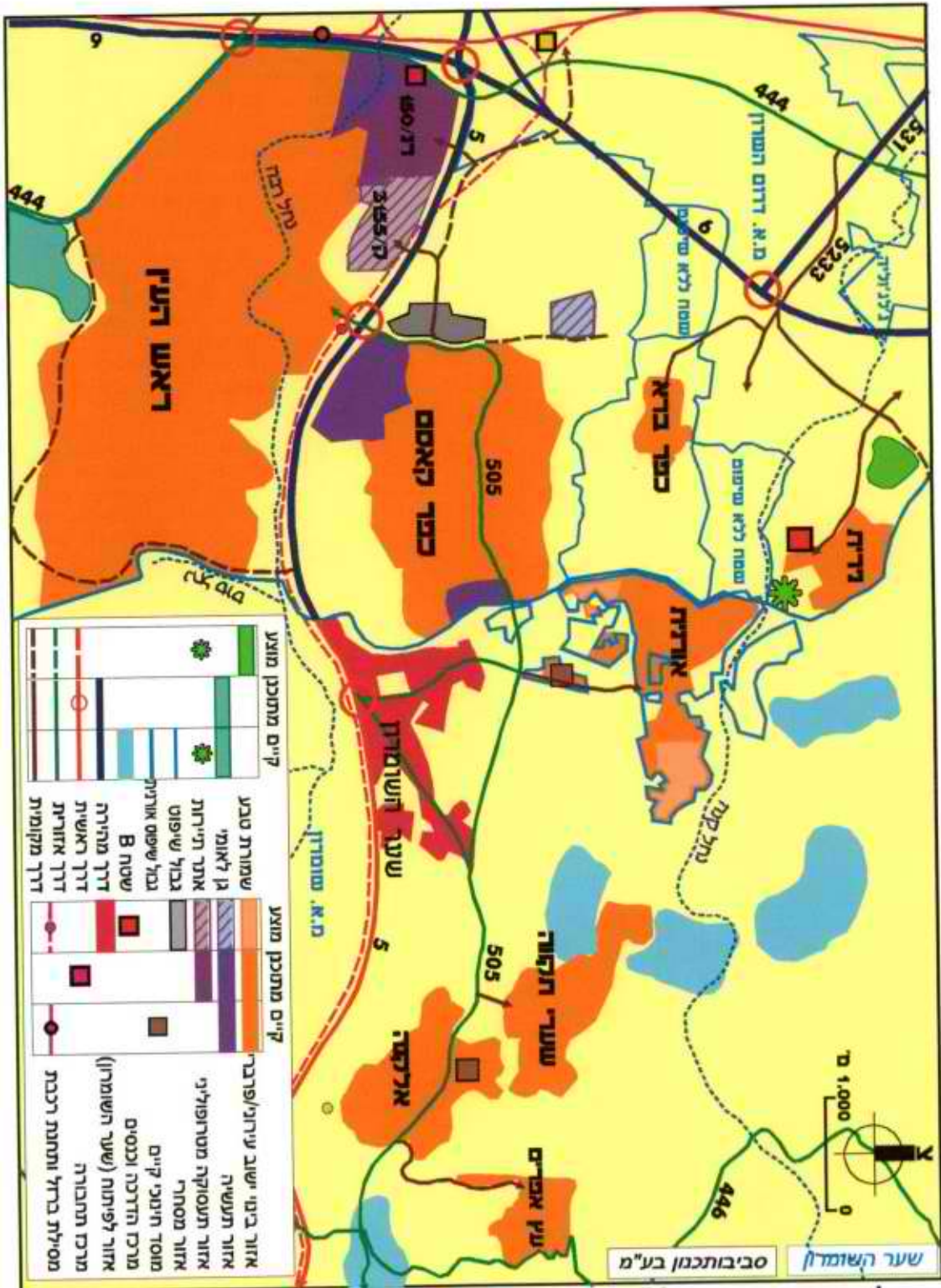
* - מקור: "קווים פרוגרמטיים לתכנון אזורי תעשייה", משרד הפנים, מ.מ.י., משרד התעשייה והמסחר, חב' מבני תעשייה (1989).

לוח 6: ביקוש לשטחי מסחר ומשרדים במרחב העיסקי של "שער השומרון".

ענף	מפתח בינוי לתושב*	סה"כ שטח בנוי (לפי אוכלוסיה מתוכננת)	סה"כ שטח בנוי (לפי אוכלוסיה מירבית)
	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)	שטחי רצפה ברוטו (מ"ר)
משרדים ושירותים	1.4	646,940	1,043,980
מסחר	1.2	554,520	894,840
סה"כ		1,201,460	1,938,820

* - מקור: "מבוא לתכנון פונקציונלי", המכון לפיריון עבודה (1997).





איור ד': המרחב הסובב של "שער השומרון"

היצע שטחים לנדי"ן ציסקי במרחב "שער השומרון"

לצורך ניתוח מגמות נבחנו אזורי תעסוקה בעלי מאפיינים דומים לאזור "שער השומרון".
המאפיינים הם:

- אזור עצמאי או פריפריאלי ביחס לעיר (ללא עורף עירוני מובהק)
- נשענות על מערכת דרכים בינעירונית
- קהל היעד – אוכלוסיה עוברת ואוכלוסיה מיוממת לאזור

לוח 7 : היצע שטחים לתעסוקה במרחב הציסקי של "שער השומרון" (1).

ישוב/אזור	אזור תעסוקה	תעשייה כללית ומלאכה	תעשייה עתירת שטח	היי-טק ומשרדים	מסחר	בילוי ונופש
שטח רצפה (מ"ר)						
כפר סבא	מריו לזניק			180,000		
	כ"ס מזרח	163,600			28,500	
הוד השרון	נווה נאמן	238,000	-	-	1,500	
	נווה נאמן (בתכנון)	387,000				
	גיל עמל	54,000	-	-	750	
	גיל עמל (בתכנון)	246,000				
פתח תקווה	סגולה	103,900			41,600	
	קרית אריה	400,000				
	קרית אריה			300,000		
	צומת ירקונים				50,000	
ג'לג'וליה (2)		2,500				
כפר קאסם	תכנית חדשה	207,000			94,100	6,500
ראש העין	פארק סיביל	227,700				
	צומת קסם			110,000	77,500	22,000
ישובי הציר הדרומי של דרום השומרון (ללא אריאל)	קיים ומאושר	676,540				
	בתכנון	589,400				
אזורים רלוונטיים של מ.א. "דרום השרון"	א.ת. ספיר	96,200			16,240	
	א.ת. בנימין	163,000		49,800	41,160	
	א.ת. רד בינת			160,000		
	א.ת. חצב צפוני	72,200				
	א.ת. חצב דרומי	174,800			2,100	
	שדה חמד				18,000	
סה"כ		3,801,240		799,800	371,450	28,650

מקורות: נתוני ארנונה של רשויות מקומיות (1995-1997), סקר מצאי של צוות מטרופולין תל אביב (1996), נתוני לשכת התכנון מחוז המרכז, משרד הפנים (1996), סקר צוות התכנון של תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז (1998), תכנית מתאר ואב של רשויות מקומיות (2000), תכניות מפורטות לאזורי תעסוקה ברשויות שונות (2000).

- (1) באומדן פוטנציאל הפיתוח נכללים השטחים המתוכננים בתכניות מפורטות מאושרות או נמצאות בהליכי אישור סטטוטורי (ללא תכנון רעיוני או מוקדם).
- (2) תכנית מתאר חדשה ליישוב נמצאת בתהליך תכנון. יש להניח שבמסגרתה יועדו שטחים נוספים לתעסוקה ביישוב.

לוח 8: מאזן ההיצע והביקוש של שטחים לתעסוקה במרחב העיסקי של "שער השומרון" (1).

מסחר	היי-טק ומשרדים	תעשייה עתירת שטח	תעשייה כללית ומלאכה	
שטח רצפה (מ"ר)				
554,520	790,450	1,269,660	שטח רצפה נדרש לפי אוכלוסיה חזויה על בסיס תמ"א 2/6 ותכניות מתאר (אוכלוסיה מתוכננת)	
894,840	1,275,560	2,048,870	שטח רצפה נדרש לפי אוכלוסיה חזויה על בסיס תכניות אב ותכניות פיתוח (אוכלוסיה מירבית)	
371,450	799,800	3,801,240	היצע שטחי רצפה קיימים ומתוכננים	
-183,070	9,350	2,531,580	מאזן ביקוש-היצע לפי אוכלוסיה חזויה על בסיס תמ"א 2/6 ותכניות מתאר (אוכלוסיה מתוכננת)	
-523,390	-475,760	1,752,370	מאזן ביקוש-היצע לפי אוכלוסיה חזויה על בסיס תכניות אב ותכניות פיתוח (אוכלוסיה מירבית)	

(1) - לפי קיבולת אזורים בעלי אופי דומה לאזור "שער השומרון".

לוח 9: דמי שכירות למ"ר לפי סוג הנדל"ן העיסקי (אומדן)

מחיר למ"ר ב- \$ (כולל מע"מ) לפי סוג נדל"ן עיסקי					עיר/מקום
מסחר	תעשייה כללית	תעשיית היי-טק	משרדים	אחסנה	
105-35		11.5	22-11		תל אביב
		12			גבעתיים
			18-12.5		רמת גן
			10-7		יהוד
	14-9	11.5			רחובות
25			9-4		ראשל"צ
		12.5			רעננה (א.ת.)
	10	5			הוד השרון (א.ת.)
		8			כפר סבא (א.ת.)
			11-8		פתח תקווה (קרית אריה)
		19			פתח תקווה (קרית מטלון)
	7				פתח תקווה (סגולה)
		12.5		6.5	ראש העין (פארק אפק)
	4			5	מועצות אזוריות באזור השרון
	4-3	4-3			אזור השומרון (א.ת. ברקן)

מקור: גלובס, מהדורה אלקטרונית, הארץ, מוספי נדל"ן, אנגלו-סקסון, מהדורה אלקטרונית.

לוח 10: תעריפי ארנונה למ"ר לשנה לפי סוג הנדל"ן העיסקי (אומדן)

תעריף ארנונה למ"ר לשנה לפי סוג נדל"ן עיסקי (ש"ח)					עיר/מקום
מסחר	תעשייה כללית*	תעשיית היי-טק	משרדים**	מלאכה*	
		261-130			תל אביב
		272-120			רמת גן
	100	97-42	80	75	רעננה
	80		70	90	הוד השרון
	170		125	110	כפר סבא
	250			75	פתח תקווה
	82	82-79	79	65	ראש העין
	30		65	45	מועצות אזוריות באזור השרון
48.8	38	38	48.8		מ.א. השומרון
50		50	50		אורנית

מקור: מוספי הארץ; סקר טלפוני - עיריות שונות; תכנית אב לדרום השרון-סקירה כלכלית, סקר תעריפי ארנונה לשנת 1996.

* - תעריף מירבי

** - תעריף מינימלי

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מס' 165 שער השומרון

הוראות התכנית

יוני 2002

enviro Plan Ltd.

Prof. Stern - Arch. Eisenberg - Arch. Sherman

Yigal Alon 159, Tel Aviv 67443

TL. 03-6955430, Fax. 03-6956859



סביבותכנון בע"מ

פרופ' שטרן - אדר' איזנברג - אדר' שרמן

יגאל אלון 159, תל אביב 67443

טל. - 03-6955430, פקס. - 03-6956859

אזור "שער השומרון" ממוקם בתחום המועצה האזורית שומרון, בקרבת הערים ראש העין וכפר קאסם והישובים הפרבריים: אורנית, שער תקווה ואלקנה.

מבחינה תפקודית "שער השומרון" הוא חלק אינטגרלי של מטרופולין תל אביב. האזור מצוי על ציר תחבורה ראשי המחבר את מרחב השומרון למחוז המרכז ומחוז תל אביב ובקרבה מיידית לקו הירוק (לשעבר) המהווה גבול מטרופולין ת"א לפי הגדרותיו הרשמיות. מאידך, "שער השומרון" מהווה מוקד המערבי ביותר של מרחב השומרון.

אמביוולנטיות של האזור, בהיותו חלק ממטרופולין תל אביב ובו בזמן חלק ממרחב השומרון, מאפשרת לו לתת מענה הן לצרכים המקומיים-אזוריים של ישובי השומרון, והן לצרכים הכלל מטרופוליניים:

- א. מבחינה מקומית-אזורית ניתן לפתח באזור "שער השומרון" שימושים שיספקו שירותים מגוונים ומקומות עבודה לרווחת תושבי המרחב, כולל האוכלוסיה הערבית.
- ב. מבחינה מטרופולינית האזור מתאים לשימושים תעסוקתיים האופייניים למטרופולין תל אביב, כמו תעשיית היי-טק ומשרדים.

למיקום "שער השומרון" יתרונות נוספים המגדילים את אטרקטיביות האזור לפיתוח:

- מחד גיסה "שער השומרון" נמצא בקרבה פיזית ותחבורתית לערי המטרופולין, כולל תל אביב, ומאידך גיסה מחירי הקרקע ותעריפי הארנונה באזור נמוכים מאלה הקיימים באזורי המטרופולין הסמוכים.
- האזור מהווה המשכו הטבעי של מוקד התעסוקה המטרופוליני בראש העין.
- מערכת הדרכים ברמה גבוהה (דרכים מהירות מס' 5, מס' 6) מקשרת את האזור לשאר חלקי הארץ.
- "שער השומרון" נשען על מערכת הדרכים המטרופולינית אך מיקומו בגבול המזרחי של המטרופולין הוא נגד כיווני תנועה שגרתיים (מערבה), לכן הוא אינו מייצר עומס נוסף על הדרכים ומספק נגישות גבוהה אל אזור "שער השומרון".
- האזור ממוקם על ציר מערכת הסעה המונית עתידית (קו רכבת לאריאל).

לפי תפישתה התכנונית של תכנית פיתוח דרום השומרון, אזור "שער השומרון" נמצא בעדיפות ראשונה לפיתוח, חיוניותו רבה במתן פתרון פיזי למיקום איגודים ומנהלות שיפעלו בשיתוף לפיתוח המרחב, לאספקת שירותים משלימים בעלי סף כניסה גבוה לישובים הסובבים, ולריכוז פעולות מרחביות משותפות לכלל ישובי המרחב (תכנית פיתוח דרום השומרון, אוגדן פרויקטים לפיתוח, 1999).

פ. הוראות התכנית

1. כללי

1.1 המקום:

קאורדינטות לפי רשת ישראלית חדשה:

קוי אורך: 198,875 - 201,500

קווי רוחב: 667,750 - 669,625

1.2 גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול כהה.

1.3 שם התכנית:

תכנית מתאר מס' 165 "שער השומרון"

1.4 שטח התכנית:

כ-768.2 דונם.

1.5 בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

1.6 יוזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, חבל המרכז.

1.7 עורכי התכנית:

משרד סביבותכנון בע"מ.

1.8 מסמכי התכנית המחייבים:

א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט יעודי קרקע בקנה מידה 1:2,500 (להלן "התשריט"), 1 גיליון.

1.9 מסמכי התכנית המנחים

א. דברי הסבר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על התשריט ונספחי התכנית ובמקרה של סתירה בין התשריט לבין הנספחים, יגבר תשריט התכנית על הנספחים.

1.10 מטרות התכנית:

א. קביעת ייעודי קרקע עיקריים בתחום התכנית.

ב. קביעות הוראות כלליות.

ג. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

ד. התווית דרכים למניהן וסיווגן.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבניינים.

2. הגדרות ומונחים עיקריים

2.1 כללי

מונחים הנזכרים בתכנית זו מוגדרים בחוק בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם משמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הכתוב מחייב פירוש אחר, או אם הוגדר אחרת בתכנית.

2.2 החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 משנת 1966 וצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 418 תשל"א - 1971 (יהודה ושומרון).

2.3 הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה

2.4 מועצת תכנון עליונה

ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.

2.5 תכנית מתאר

כמוגדר בחוק.

2.6 תכנית מפורטת

כמוגדר בחוק.

2.5 תכנית בינוי

כל תכנית לפי החוק ושבה מסומנים גם הבנינים, גובהם, מידותיהם, שטחים, המרחקים שביניהם, סידורי החניה, הטעינה והפריקה וכיו"ב, מבלי לפגוע בסמכויות ועדות התכנון, לקבוע תנאים למתן היתר.

3. יעודים, תכליות ושימושים

א. אזור משולב: מסחר ומשרדים
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום ואפור לסירוגין הוא אזור משולב: מסחר ומשרדים.

התכליות המותרות הן חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים כללי ומשרדים עיסקיים ופיננסיים, שירותים אישיים וציבוריים כמו מרפאות ושירותי קהילה, שירותים כלל גושיים אחרים, מרפאה אזורית, מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, בתי קולנוע. כמו כן מותרים שירותים הנלווים לשירות הפעילות הכלכלית התואמת את ייעודו של האזור.

ב. אזור תעשייה עתירת ידע/נקיה
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה עתירת ידע/נקיה.
התכליות המותרות הן מבנים לתעשיית היי-טק, משרדי חברות, תעשייה נקיה לסוגיה, אולמות תצוגה, אחסנה, שירותים נלווים לתעסוקות באזור זה לרבות: קאנטרי קלאב, מועדוני כושר, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה וחנויות מפעלים.

ג. אזור לשירותים אזוריים
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לשירותים אזוריים.
התכליות המותרות הן מבנים ומתקנים לשירותים כלל אזוריים: מינהל ושירותים מוניציפליים, מכבי אש, מד"א, מוקד בטחון וכיוצא בזה, דרכי גישה, אזורי חניה ותשתיות נאותות.

ד. אזור למוסדות
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם חום הוא אזור למוסדות.
התכליות המותרות יהיו: מוסדות חינוך ותרבות אזוריים, קונסרבטוריון, מוסדות ללימודי טבע ואומנויות, מינהל ושירותים, קריית חינוך אזורית ו/או מוסד לחינוך ייחודי.

ה. אזור למוסדות מיוחדים
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם חום הוא אזור למוסדות מיוחדים.
התכליות הן: כפר גמלאים, בית אבות סעודי, פנימיה ומגורי סגל, מרפאות לרפואה רגילה ואלטרנטיבית, מוסדות לתחומים פארה-רפואיים, בית הארחה, מוסד תיירותי, דרכי גישה, מגרשי חניה וכל המתקנים והתשתיות הנדרשות לתפקודו התקין של האזור.

ו. אזור ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא אזור ציבורי פתוח. ביעוד זה כלולים שטחים ציבוריים פתוחים לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל, ופארקים ייעודיים כגון: פארק מצפה הכוכבים ופארק/גן ביולוגי, ואזורי חניה למרכז תחבורתי משולב הממוקם מחוץ לגבולות התכנית. התכליות המותרות הן: גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מרכז צפרות, מצפה כוכבים, מתקני משחק ונופש פעיל, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה לרכב, מגרשי חניה, מזנונים ובתי קפה במבנים המיועדים לכך, תחנת מידע/מרכז מבקרים, בריכות מים ומתקניהן, אמפיתאטרון ומתקנים למופעים בשטח פתוח. אזור ציבורי פתוח התחום בתשריט התכנית בקו שחור מרוסק ישמש כאזורי חניה למרכז תחבורתי משולב שמדרום לתכנית.

ז. מתחם חנייה למרכז תחבורתי משולב

השטח המסומן בתשריט בקו מרוסק עבה בשחור בשטח הציבורי הפתוח. המתחם ישמש כאזור חנייה למרכז תחבורתי משולב (עתידי) ויכלול מסוף אוטובוסים, מוניות, תחנית "חנה וסע" ותחנת רכבת עתידית.

ח. אזור חקלאי

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר על רקע לבן הוא אזור חקלאי. האזור מיועד לעיבוד חקלאי ללא הקמת מבנים חקלאיים.

ט. רצועות דרך

מסומנות בתשריט בצבע אדום.

מיקום הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתכנית/תכניות המפורטות תפורט מערכת הדרכים והחניות.

אין להקים על כל קרקע, שהיא בתחום הדרך כל בנין ולעשות עליה עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, על קרקעיים ותת קרקעיים.

4. הוראות

4.1 הוראות כלליות

- א. גבולות האזורים והדרכים שבתשריט הם גבולות מנחים בלבד, התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות מדויקים של ייעודי קרקע שונים, יהיו על פי תכנית/תכניות מפורטות שיוכנו על פי תכנית זו.
- ב. בשטח התכנית יותרו השימושים המפורטים להלן בתנאי שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת פגיעה או זיהום של מקורות מים ומניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על הוראות ודיני איכות הסביבה.
- ג. תכנית הקרקע בכל אחד מהיעודים (אזור משולב מסחר ומשרדים, אזור תעשייה עתירת ידע/נקיה, שטח לשירותים אזוריים, אזור למוסדות, אזור למוסדות מיוחדים) לא תעלה על 30%-40% בהתאם לטבלת זכויות, ותכנית הקרקע בשטח ציבורי פתוח לא תעלה על 10%, כאשר ההדגשים יהיו במתן איכויות סביבתיות ונופיות ליעודים שונים.

4.2 הוראות ותנאים להכנת תכניות מפורטות

הכנת תכניות מפורטות תעשה על פי חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 משנת 1966 וצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 418 תשל"א (יהודה ושומרון) על תיקונו.

- א. בתכניות מפורטות יקבעו ייעודי הקרקע, תיחומים, שטחים, זכויות והוראות בניה והוראות כלליות לייעודי הקרקע על פי סוגיהם ואשר יאושרו על ידי ועדות תכנון מוסמכות.
- ב. התכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:1,250 או כפי שייקבע על ידי מועצת התכנון העליונה.
- ג. בתכנית מפורטות יקבעו הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה שיעמדו במטרות ועקרונות תכנית זו ובאישור ועדת התכנון.
- ד. התכניות המפורטות יכללו תשריט, תקנון ונספחים, כגון: נספח בינוי, נספח ניקוז, נספח נופי, נספח סביבתי, נספח תחבורתי, נספח תשתיות ו/או כל נספח אחר כפי שיידרש על ידי ועדות התכנון.

4.3 תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. מכוח תכנית זו לא יוצאו היתרי בניה, אלא על פי תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו שתשולב בהן חלוקה למבנים.
- ב. הוצאת היתרי בניה תותנה בהכנת תכנית בינוי הכוללת חלוקה למבנים, שתלווה את התכנית המפורטת, תשריט פיתוח, ונספחים נלווים על פי דרישות ועדות תכנון.

- ג. בשטחים ציבוריים פתוחים יינתנו היתרי בניה לשימושים מותרים לאחר אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות תחבורתיים ופתרונות חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאה ההיתר.
- ה. בקשה להיתר בניה למתקנים העלולים להוות מקור למפגע סביבתי תלווה בבדיקה סביבתית במידת הצורך.

4.4 תנאי שימוש והפעלת המתחם

- א. שימוש והפעלת המתחם יותנו בארגון מינהלת המתחם שתנהל את המתחם בשלמותו בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות תכניות מפורטות שיתוכננו לפי תכנית זו.
- ב. במינהלת המתחם יהיו משותפים נציגים מטעם הרשויות שיש להם חלק במתחם, ונציגים של הגופים הממשלתיים והמוסדיים הרלוונטיים.
- ג. סמכויות מנהלת המתחם:
 - אחזקה, תפעול ושמירת כל המערכות הציבוריות, לרבות מערכות תשתית כבישים, ביוב, ניקוז, מים, גיזון, חשמל, טיפול בפסולת ואחזקת שטחי ציבור אחרים.
 - פיקוח על קיום חוקים, תקנות ותנאים בתחום הבניה, הפעלה ואחזקת עסקים בשטח התכנית.
 - אירגון וניהול שירותים משותפים לעסקים בשטח התכנית.
 - מיון עסקים ומתן אישור ליזמים לסוג עסק שיוקם במגרש ו/או יאוכלס במבנים שיוקמו במתחם.

5. עתיקות

החברה המפתחת תתחייב לממן ביצוע חפירות הצלה אשר יבוצעו לפני ביצוע עבודות פיתוח באתר באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

האתר ייחפר ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה ובמימון היזם. לא תבוצע כל הכשרה או עבודות תשתית בתחום אתרי עתיקות אלא באישור בכתב מאת קמ"ט ארכיאולוגיה.

6. מניעת מטרדים

ועדה מקומית שומרון ראשית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב. הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בעודפים אלה.

7. תשתית

התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פינוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם, יהיו בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיות האחראי לפיקוח הנדסת הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות.

8. מגבלות בניה ליד קווי חשמל

מגבלות בניה מתחת ומקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:

א. בשטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך	
מהתיל הקיצוני	2.00 מטר
מציר הקו	2.25 מטר

קו חשמל במתח גבוה עד 33 קילו-וולט	
מהתיל הקיצוני	5.00 מטר
מציר הקו	6.50 מטר

קו חשמל במתח עליון 110-161 קילו-וולט	
מהתיל הקיצוני	9.50 מטר
מציר הקו	13.00 מטר

ב. בשטח פתוח

קו חשמל במתח נמוך	
מהתיל הקיצוני	2.25 מטר
מציר הקו	3.00 מטר

קו חשמל במתח גבוה עד 33 קילו-וולט	
מציר הקו	8.50 מטר

קו חשמל במתח עליון 110-161 קילו-וולט	
מציר הקו	20.00 מטר

9. מרכיבי בטחון

א. יוקמו מרכיבי בטחון כפי שייקבעו על ידי מקחל"ר.

ב. השטח בתחום התכנית, בסמוך לקצה השטחים המתוכננים, מיועד למרכיבי בטחון היקפיים. רוחב הרצועה ייקבע בתכנית/תכניות מפורטות על פי הנחיות קצין הגמ"ר. תשריט התכנית/התכניות המפורטות יישא חתימת ק. הגמ"ר איו"ש.

10. טבלת שטחים

ייעוד	שטח בדונם	שטח באחוזים
1. אזור משולב: מסחר ומשרדים	מסחר: 31.43 משרדים: 7.90	3.66% 0.93%
סה"כ	39.33	4.59%
2. אזור תעשייה עתירת ידע/נקיה	תעשייה עתירת ידע: 159.50 מסחר נלווה: 4.36 תעשייה: 30.00 אחסנה: 30.00	18.60% 0.50% 3.50% 3.50%
סה"כ	223.86	26.10%
3. אזור לשירותים אזוריים	11.14	1.30%
4. אזור למוסדות	45.08	5.26%
5. אזור למוסדות מיוחדים	54.74	6.38%
6. אזור ציבורי פתוח	145.22	16.93%
7. אזור חקלאי	109.02	12.71%
8. רצועות דרך	229.28	26.73%
סה"כ כללי	857.67	100.0%

11. טבלת האזורים וזכויות בניה

יעוד	אחוזי בניה		מס' קומות	תכנית קרקע	תכליות
	עיקרי	שירות			
אזור משולב: מסחר ומשרדים	100%	20%	עד 3 קומות	40%	חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים כללי ומשרדים עסקיים ופיננסיים, שירותים אישים וציבוריים כמו מרפאות ושירותי קהילה, שירותים כלל גושיים אחרים, מרפאה אזורית, מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, גני אירועים, בתי קולנוע. כמו כן מותרים שירותים הנלווים לשרות הפעילות הכלכלית התואמת את ייעודו של האזור.
אזור תעשייה עתירת ידע/נקה	120%	30%	עד 5 קומות	30%	מבנים לתעשיית היי-טק, משרדי חברות, תעשייה נקיה, אולמות תצוגה, שירותים נלווים לתעסוקות באזור זה, לרבות: קאנטרי קלאב, מועדוני כושר, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה.
שטח לשירותים אזוריים	80%	20%	עד 3 קומות	40%	שירותים כלל אזוריים: מינהל ושירותים מוניציפליים, מכבי אש, מד"א, מוקד בטחון וכיוצא בזה, דרכי גישה, אזורי חניה ותשתיות, גאותים.
אזור למוסדות	80%	20%	עד 3 קומות	40%	מוסדות חינוך ותרבות אזוריים, קונסרבטוריון, מוסדות ללימודי טבע ואומנויות, מינהל ושירותים, קריית חינוך אזורית ו/או מוסד לחינוך ייחודי.
אזור למוסדות מיוחדים	100%	20%	עד 3 קומות	40%	כפר גמלאים, בית אבות סעודי, פנימיה ומגורי סגל, מרפאות לרפואה רגילה ואלטרנטיבית, מוסדות לתחומים פארה-רפואיים, בית הארחה, מוסד תיירותי, דרכי גישה, מגרשי חניה וכל המתקנים והתשתיות הנדרשות.
אזור ציבורי פתוח	10%		עד 2 קומות		גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מרכז צפרות, מצפה כוכבים, מתקני משחק ונופש פעיל, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה לרכב, מגרשי חניה, מזנונים ובתי קפה במבנים המיועדים לכך, תחנת מידע/מרכז מבקרים, בריכות מים ומתקניהן, אמפיתאטרון ומתקנים למופעים בשטח פתוח.

12. חתימות ואישורים

בעל קרקע :

יוזם התכנית:

מגיש התכנית: מינהלת + ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון.

עורך התכנית: סביבותכנון בע"מ
רח' יגאל אלון 159, ת"א מיקוד 67443
טל' 03 – 6955430, פקס 03 – 6956859

תאריך: יוני 2002

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות חבל המרכז
מועצה אזורית שומרון מועצה מקומית אלקנה מועצה מקומית אורנית

תכנית מתאר שער השומרון



בחינת תפקוד אזור "שער השומרון"
כמרכז ציבורי אזורי-גושי

יוני 2002


מרטנס
הופמן
יועצים וליווי כלכליים

enviro Plan Ltd.
Prof. Stern - Arch. Eisenberg - Arch. Sherman
Yigal Alon 159, Tel Aviv 67443
Tel. 03-6955430, Fax. 03-6956899



סביבות כנון בע"מ
נרדכי סטני - אדריכלית - אדריכלי
יגאל אלון 159, תל אביב 67443
טל. 03-6954859, פקס. 03-6954430

תוכן אגרות

3	1. מבוא
4	2. בחינת מערך שירותי הציבור משלימים ביישובים הסובבים את "שער השומרון"
4	2.1 כללי
5	2.2 אוכלוסיית שירות
6	2.2.1 הנחות בדבר קביעת גודל משק בית
7	2.2.2 היקפי אוכלוסיית השירות הקיימת והחזויה
8	2.3 שירותי ציבור ביישובי האזור - מצב קיים
8	2.3.1 שירותים ברמה כלל ישובית
8	2.3.2 שיתוף הפעולה בין היישובים במתן שירותים ציבוריים
9	2.4 ספי כניסה לשירותים ציבוריים משלימים
10	2.5 דגמי פרישה מרחביים
12	2.6 ניתוח כלכלי
12	2.6.1 שירותי ציבור משלימים – דגם ריכוזי מול דגם מבזר
13	2.6.2 סוגי פרויקטים
14	2.6.3 שירותים לצרכי המועסקים ב"שער השומרון"
16	3. סיכום

1. נקרא

אזור "שער השומרון" ממוקם במערב שומרון, בקרבת הערים ראש העין וכפר קאסם והישובים הפרבריים: אורנית, שערי תקווה, אלקנה ועץ אפרים.

מבחינה תפקודית "שער השומרון" הוא חלק אינטגרלי של מטרופולין תל אביב. האזור מצוי על ציר תחבורה ראשי המחבר את מרחב השומרון למחוז המרכז ומחוז תל אביב ובקרבה מיידית לקו שביתת הנשק (לשעבר) המהווה גבול מטרופולין ת"א לפי הגדרותיו הרשמיות. מאידך, "שער השומרון" מהווה מוקד המערבי ביותר של מרחב השומרון (איור 1).

אמביוולנטיות של האזור, בהיותו חלק ממטרופולין תל אביב ובו בזמן חלק ממרחב השומרון, מאפשרת לו לתת מענה הן לצרכים הכלליים מטרופוליניים, והן לצרכים המקומיים-אזוריים של ישובי השומרון:

א. מבחינה מטרופולינית האזור מתאים לשימושים תעסוקתיים האופייניים למטרופולין תל אביב, כמו תעשיית היי-טק ומשרדים.

ב. מבחינה מקומית-אזורית ניתן לפתח באזור "שער השומרון" מרכז ציבורי אזורי שהשימושים בו יספקו שירותים מגוונים ומקומות עבודה לרווחת תושבי המרחב, כולל האוכלוסיה הערבית.

לפי תפישתה התכנונית של תכנית פיתוח דרום השומרון, אזור "שער השומרון" נמצא בעדיפות ראשונה לפיתוח, חיוניותו רבה במתן פתרון פיזי למיקום איגודים ומנהלות שיפעלו בשיתוף לפיתוח המרחב, לאספקת שירותים משלימים בעלי סף כניסה גבוה לישובים הסובבים, ולריכוז פעולות מרחביות משותפות לכלל ישובי המרחב (תכנית פיתוח דרום השומרון, אוגדן פרוייקטים לפיתוח, 1999).

בתכנית המתאר המוצעת ל"שער השומרון" הוצעו יעודי קרקע בהתאם לשני יעדיו העיקריים של האזור:

- פיתוח אזור תעסוקה ומסחר ברמה מטרופולינית.
- פיתוח מרכז ציבורי אזורי גושי ובמסגרתו הקמת שירותים משלימים (ציבוריים, מוניציפליים וסחירים) עבור אוכלוסיית הישובים השכנים ועבור כלל אוכלוסיית המרחב.

דו"ח דברי הסבר לתכנית המתאר (2001) מציג תוצאותיה של בדיקת ההיתכנות התעסוקתית ל"שער השומרון", בה נבחנו ההיבטים התעסוקתיים הקשורים לאזור, החל מהגדרת חסמים ומאיצים לפיתוח, בחינות פרוגרמטיות של ביקוש והיצע בתחום התעסוקה במרחב העיסקי הסובב, וכלה בקביעת יעודים תעסוקתיים ברי תחרות ביחס להיצע קיים ומתוכנן בסביבת האזור.



הדו"ח הנוכחי משלים את בדיקת ההיתכנות לאזור "שער השומרון" ובוחן את צרכיה הפרוגרמטיים של אוכלוסיית הישובים השכנים בשירותים משלימים (ציבוריים, מוניציפליים ואחרים) מול היצע שירותים קיים, ואת הצורך במרכז מוניציפלי גושי משותף למתן שירות לתושבי המרחב.

2. בחינת מערך שירותי ציבור מילימית ביישובים סובבים

2.1 כללי

אזור שער השומרון הינו פרי יוזמתן המשותפת של 3 רשויות מקומיות: אורנית, אלקנה והמועצה האזורית שומרון. ציפיותיהן מן האזור רבות ומגוונות: לפתח שימושים מניבי הכנסה שמיקומם לא יהווה מטרד לתושבי הישובים, להוציא שימושים חיוניים אך מהווים מפגע רעש או זיהום אוויר מתחום הישובים, וכמובן, לספק שירותים ציבוריים ואחרים ברמה גבוהה לאוכלוסייה.

למערך שירותים ציבוריים השפעה רבה על איכות החיים של האוכלוסיה. אולם, היקף אוכלוסייתם של ישובים בודדים או מועצות מקומיות קטנות אינו מאפשר הקמת מערכת שירותי ציבור מפותחת ומגוונת מפאת ספי כניסה גבוהים של חלק משירותי ציבור. בנוסף, לישובים קטנים קשה מבחינה תקציבית לממן את הקמתם ותחזוקתם של חלק מהשירותים הציבוריים (למעט מערכת החינוך אשר ממומנת על ידי תקציב משרד החינוך). לכן, לשיתוף הפעולה בין היישובים, הן מבחינה תקציבית, והן מבחינת השגת ספי כניסה לשירותים מסויימים יש תרומה רבה בשיפור ושידרוג מערך השירותים הציבוריים עבור אוכלוסיית הישובים.

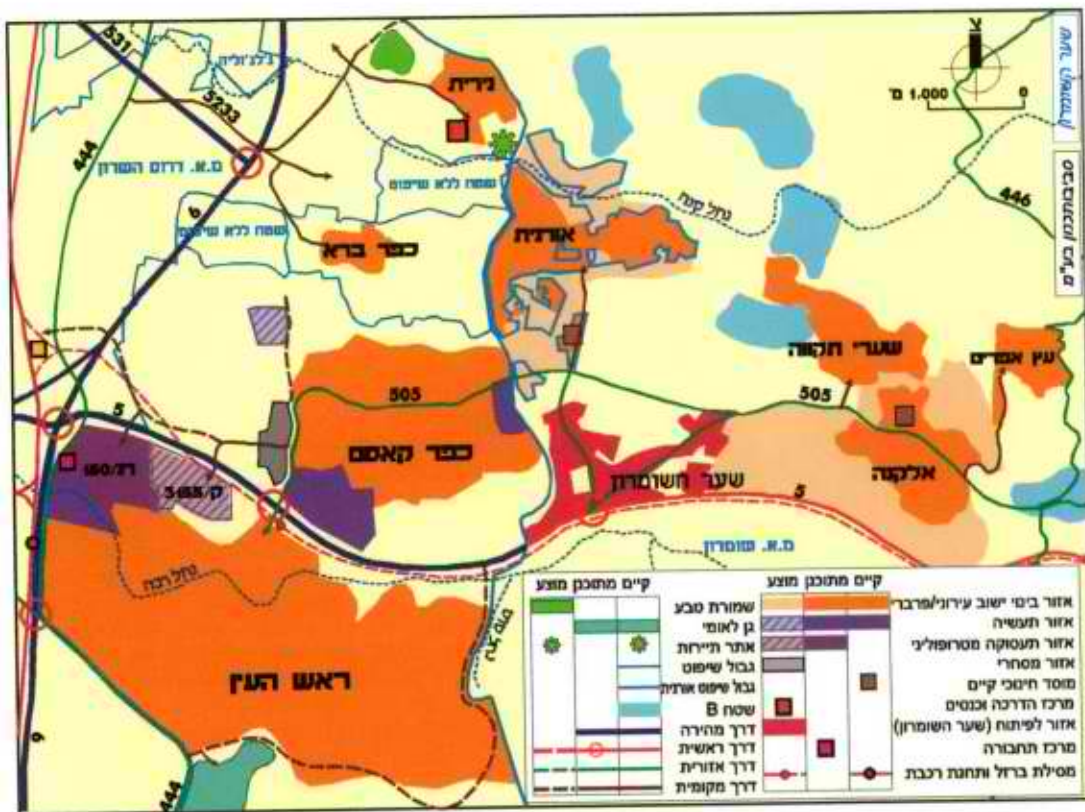
לפי מיקומו הגיאוגרפי אזור "שער השומרון" מצוי בקרבה בלעדית לארבעה ישובים: אלקנה, אורנית, שערי תקווה ועץ אפרים (איור 1). מבחינה תפקודית, אירגונית וגיאוגרפית אזור "שער השומרון" מתאים לשמש כמרכז משותף לארבעת הישובים האלה. כמו כן, מיקום האזור על ציר תחבורה ראשי (כביש 5) המקשר את ישובי השומרון הדרומי למטרופולין תל אביב ועל ציר רכבת אריאל-ראש העין העתידית, מצרף את ישובי דרום השומרון למעגל הצרכנים העתידיים של מרכז ציבורי גושי ב"שער השומרון".



2.2 אוכלוסיות שירות

כמוזכר לעיל, אזור "שער השומרון" מצוי בקרבה בלעדית לארבעה ישובים: אלקנה, אורנית, שערי תקווה ועץ אפרים (איור 1 להלן). יש להניח כי אוכלוסיית ישובים אלה תהיה הצרכנית הישירה של השירותים שימוקמו ב"שער השומרון".

לצורך הגדרת ספי כניסה לשירותים משלימים עבור הישובים הללו, נבחנו היקפי אוכלוסייתם הקיימת והעתידית. קביעת אומדן היקפי האוכלוסיה החזויה ב-4 הישובים מושתת על: א. קביעת גודל משק הבית העתידי הממוצע של אוכלוסיית הישובים; ב. בחינת היקף יחידות הדיור המתוכננות לבניה בישובים (לפי תכניות מפורטות, מתאריות ותכניות האב).



איור 1: מיקום "שער השומרון" ביחס ליישובים סובבים וכוונות פיתוח עתידיות במרחב.

2.2.1 הנחות בדבר קביעת גודל משק בית

קביעת גודל משק הבית התבססה על ממצאים קיימים מחד גיסא ועל הנחיות תדריכי התכנון מאידך (לוחות 1-2 להלן).

לוח 1: גודל משק בית ממוצע ביישובי האזור (2000).

גודל משק בית ממוצע (נפש)	ישוב
4.5	אלקנה
4.4	אורנית
4.2	שערי תקווה
4.2	עץ אפרים

מקור: למ"ס, 2000; נתוני תכניות אב (2000); נתוני רשויות מקומיות (2001).

גודל משק הבית הממוצע הגבוה ביישובי האזור נובע ממספר סיבות: אופי האוכלוסיה ביישובים שהיא אוכלוסיה מעורבת (חילונית ודתית) במרבית היישובים (למעט אלקנה שהיא בעלת אוכלוסיה דתית); הגיל הצעיר יחסית של האוכלוסיה ביישובים, אופי הבניה ביישובים שברובה בניית צמודת קרקע המאכלסת משפחות גדולות.

לצורך קביעת גודל משק בית עתידי נבחנו המלצות תדריכי התכנון השונים (לוח 2). מהלוח עולה כי כל תדריכי התכנון ממליצים על גודל משק נמוך יותר מהקיים. המלצה זו נובעת ממגמות דמוגרפיות כלל ארציות ומהנחה כי הזדקנות האוכלוסיה ביישובים ותיקים ההולכת והמתעצמת עם השנים, תוריד את גודל משק הבית הממוצע ביישוב.

לוח 2: גודל משק בית המומלץ לחישוב הקצאות קרקע לשירותי ציבור.

שם התדריך	אוכלוסיה יהודית כללית	אוכלוסיה חרדית	ישוב דתי (יש"ע ויישובים חדשים)
הנחיות פרוגרמטיות לשירותי ציבור בשכונות מגורים (משרד הפנים, 1999)	3.65	5.0	
הנחיות משרד החינוך (1999)	3.65	5.5	4.2
תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור (המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, לרמן אדריכלים בע"מ - 2000).	3.5 (שכונה/ישוב חדש) 3.0 (שכונה/ישוב ותיק)	5.5 (שכונה/ישוב חדש) 4.0 (שכונה/ישוב ותיק)	

מקור: תדריכי תכנון שונים.

2.2.2 היקפי אוכלוסית השירות הקיימת והחלואה

לצורך בניית תחזית האוכלוסיה הוחלט לקבוע גודל המשפחה העתידי הממוצע בשיעור של 4.0 נפש למשק בית. נתון זה גבוה מגודל משק הבית המומלץ בתדריכי תכנון אך משקף את המציאות הקיימת והעתידי של התפתחות ישובי האזור האמורים לקלוט אוכלוסיה חדשה בעלת אופי דומה לזו המתגוררת בישובים כיום, ובהיקפים משמעותיים.

לוח 3 להלן מציג היקפי יחידות הדיור ואומדני האוכלוסיה הקיימת והחזויה של ישובי האזור.

לוח 3: היקפי יחידות הדיור ואומדני האוכלוסיה הקיימת והחזויה בישובי האזור.

ישוב	יח"ד קיימות	יח"ד מתוכננת (ובתכנון תוספת)	סה"כ קיים, מתוכנן ובתכנון (יח"ד)	קיבולת הישוב בעתיד (יח"ד)*
אלקנה	620	1,440	2,060	3,850
אורנית	1,200	1,130	2,330	4,000
שערי תקווה	820	1,570	2,390	2,400
עץ אפרים	160	650	810	1,000
סה"כ יח"ד	2,800	4,790	7,590	11,250
סה"כ אוכלוסיה**	11,200	19,160	30,360	45,000

מקור: נתוני תכניות מפורטות ותכניות אב של הישובים (2002).

* לפי קיבולת תכנית אב או צפי גידול של ישוב מסויים.

** אומדן לפי ממוצע 4.0 נפש למשק בית.

מלוח 3 עולה כי במידה וימומש את כל המלאי המתוכנן לבניה בארבעת הישובים, תגיעה אוכלוסייתם לכ- 30,000 נפש. עם מיצוי את מלוא הקיבולת של תכניות האב ותכניות עתידיות אחרות, יגיעה היקף כלל אוכלוסיית הישובים העתידי ל- 45,000 נפש.

יש לציין, כי מיקומו הנגיש מבחינה תחבורתית של "שער השומרון" מאפשר לאוכלוסיית ישובי מ.א. שומרון להצטרף למעגל צרכני השירותים שיוקמו באזור, ובכך מצדיק מבחינה פרוגרמטית את הקמתם של מוסדות הציבור שספי הכניסה שלהם הינם גבוהים במקצת מהיקף האוכלוסיה העתידית של ארבעת הישובים בלבד: 30,000 נפש לפי קיבולת יח"ד בתכנון, 45,000 נפש לפי קיבולת תכניות האב.

לעומת זאת, האוכלוסיה הערבית שבסביבה תהנה מהיצע מקומות העבודה המגוונים שייצרו כתוצאה מפיתוח "שער השומרון" ולא תהווה חלק מאוכלוסיית הצרכנים של השירותים הציבוריים והמוניציפליים באזור.

2.3 שירותי ציבור ביישובי האזור - מצב קיים

2.3.1 שירותים כאלף ישובית

מערכת שירותי הציבור היא היררכית. חלק משירותים מסופקים ברמה שכונתית וכלל ישובית וחלק ברמה אזורית. לוח 4 להלן מרכז חלק משירותי הציבור הניתנים לתושבים בתוך היישובים ברמה כלל ישובית.

לוח 4: שירותי ציבור כלל ישוביים ביישובים הסובבים את "שער השומרון".

שירותי/מוסדות ציבור							ישוב
אולם/מועדון ספורט	מועדון קשישים	מרפאה מקומית	ספריה	מתנ"ס	מועדון נוער	בית ספר תיכון	
בתוך מוסדות חינוך קיימים, שימוש של כלל אוכלוסיית הישוב ושל יישובי הסביבה בתנאים מסוימים	+	+	+	+(מבנה זמני)	+	אולפנה, ישיבה תיכונית	אלקנה
קאנטרי קלאב פרטי, אולם ספורט לא תקני במתנ"ס ישן	+	+	+	+(מבנה ישן, הוחל בתכנון ובנית מתנ"ס חדש)	+	חטיבת ביניים	אורנית
ברכת שחיה-לחברי עמותה בלבד, קיימים מנויים שאינם תושבי הישוב	-	+	+	+(מתנ"ס ישן ומתנ"ס חדש)	+	-	שערי תקווה
-	-	-	+	+	+	-	עץ אפרים

מקור: נתוני רקע של תכניות אב לאורנית ואלקנה, תכנית אב למוסדות ציבור בשערי תקווה, נתוני היחידה לתכנון אסטרטגי, מ.א. שומרון, 2000.

2.3.2 שיתוף הפעולה בין היישובים באותן שירותים ציבוריים

כיום רמת שיתוף הפעולה בין היישובים במתן שירותי ציבור היא לא גבוהה למעט תחום החינוך. ניתן לציין בתי ספר יסודיים באלקנה ובאורנית הנותנים מענה לחינוך יסודי בזרמים ממלכתי-דתי וממלכתי (בהתאמה), ישיבה תיכונית ואולפנה (חט"ב + חט"ע) באלקנה וחטיבת ביניים באורנית המשרתים אוכלוסיית יישובי האזור במסגרת חינוך על יסודי. בנוסף, בתחום הרווחה משתתפים חלק מקשישי שערי תקווה ואורנית בפעילויות מועדון קשישים באלקנה (הסעות במימון רשות מקומית).

יש לציין כי באלקנה קיים מוסד חינוכי ברמה על-אזורית - מכללת "אורות", בה לומדים סטודנטים מכל רחבי הארץ. מבני הספורט של המכללה פתוחים לשימוש אוכלוסיית אלקנה ואוכלוסיית היישובים הסמוכים (שער תקווה, עץ אפרים).

2.4 ספי כניסה לשירותים ציבוריים משרדים

פרק להלן מתרכז בבחינת ספי כניסה לשירותים ברמה כלל ישובית ואזורית שקיימת בהם אפשרות לאינטגרציה בינישובית, בהנחה כי שירותים בסיסיים יינתנו בתוך ישובים עצמם ושירותים משותפים יקבלו מענן הפיזי באזור משותף.

לוח 5 להלן מציג את רשימת שירותים ציבוריים ואחרים שיש להם סף כניסה גבוה בחלוקה לתחומי שירות עיקריים.

לוח 5: ספי כניסה ושטח לשירותים ציבוריים ואחרים בחלוקה לתחומי שירות עיקריים.

מוסד	גודל	סף כניסה	שטח המגרש	הערות
חינוך ותרבות				
1. בי"ס על יסודי	36 כיתות	7,200 נפש	27.0 דונם	
2. מוסד חינוכי לחינוך מיוחד	10 כיתות	30,000 נפש	4.0 דונם	כיתות לגילאי 21-3 שילובים אפשריים: שרות פסיכולוגי, שרות קהילתי בודד אחר
3. מרכז לחינוך וקהילה		25,000 נפש	עד 43.0 דונם	בי"ס על יסודי, חדרי חוגים, סדנאות, מועדוני קשישים, אודיטוריום, שירותים מתמחים כגון: קונסרבטוריון, מרכז מחול/דרמה/אומנויות/קולנוע/ספריה
4. אולם מופעים		30,000 נפש	2.0 דונם	תוספת למרכז חינוך וקהילה, עד 700 מושבים
5. בית קולנוע		30,000 נפש	3.0 דונם	
6. אולם תיאטרון עירוני/אולם קונצרטים		50,000 נפש	לפי פרוגרמה	1,000-900 מושבים
7. מוזיאון עירוני/מוזיאונים לאומנות		75,000 נפש		מומלץ להקים במשולב כמה מוסדות
8. מרכז יום לקשיש	מרכז קטן מרכז גדול	30,000 נפש 50,000 נפש	1.0 דונם 2.0 דונם	שילובים אפשריים: דיור מוגן, מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה
בריאות				
1. מרפאה מקצועית ומתמחה	1,500 מ"ר בנוי	30,000 נפש	4.0-2.0 דונם	קרקע סחירה, שכנות: מרכז מסחרי, אזור תעסוקה, אזור מגורים
כללי - אזורי				
1. מחסני רשות מקומית כולל מחסני חירום		עד 50,000 נפש	2.0 דונם	קרקע סחירה. מיקום מומלץ: אזור תעסוקה, מרתף תת קרקעי של מוסדות ציבור
2. מרכז שירותי חירום	מרכז קטן מרכז בינוני מרכז גדול	על בסיס צרכים אזוריים	3.0 דונם 6.0 דונם 10.0 דונם	תחנת משטרה, תחנת מד"א, תחנת מכבי אש, פיקוד העורף, מוקדי חירום כלליים וגורמים מתנדבים
2 א' תחנת משטרה: יחידת משנה כפופה לתחנה אזורית *	כ- 300 מ"ר בנוי	50,000 נפש	1.0 דונם	בתוך מרכז שירותי חירום
2 ב' תחנת מד"א סטנדרטית *	כ- 200 מ"ר בנוי	25,000 נפש		בתוך מרכז שירותי חירום
2 ג' תחנת מכבי אש *	משנה בינונית	לפי ניתוח סיכונים 50,000 נפש	1.2 דונם 2.0 דונם	בתוך מרכז שירותי חירום
3. משרד הרישוי ביטוח לאומי מס הכנסה משרד הפנים משרד העבודה והרווחה	200 מ"ר 7,000 מ"ר 2,000 מ"ר 800 מ"ר עד 400 מ"ר			שירותים ציבוריים ממשלתיים בקרקע סחירה שילוב כשטח בנוי בתוך מרכז חינוך וקהילה או במבנה ציבורי או משרדי
4. בית הרשות המוניציפלית		עד 30,000 נפש מעל 30,000	עד 6.0 דונם עד 8.0 דונם	מיקום: בשטח ציבורי ו/או בשטח סחיר

מקור: תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, 2000.

* - אפשרות להקמה כמוסד עצמאי או כחלק ממרכז שירותי חירום.

2.5 דגמי פרישה מרחביים

כנובע מלוח 5, למרבית השירותים המוצגים בלוח, נדרשים ספי כניסה של 30,000-50,000 נפש, לכן קיימת הצדקה פרוגרמטית להקמתם (ראה לוח 3: אומדני האוכלוסיה הקיימת והחזויה באזור). כל השירותים (להוציא, אולי, מוסדות ממשלה הממוקמים בדרך כלל במרכז נפתי או עירוני גדול) הם חיוניים לארבעת הישובים (אלקנה, אורנית, שערי תקווה ועץ אפרים) ולכלל אוכלוסיית מ.א. שומרון.

מבחינת הפרישה הפיזית ניתן להציע 2 דגמים עקרוניים למיקום מוסדות הציבור:

א. דגם מפוזר, המציע לפזר מוסדות ציבור אזוריים בישובים השונים.

ב. דגם ריכוזי, המציע לרכז אותם ב"שער השומרון".

לוח 6 להלן מציג בחינת שני הדגמים המרחביים על בסיס קריטריונים נבחרים.

לוח 6: הערכת תפקוד של מערך שירותים אזוריים בשני דגמי פרישה מרחביים.

קריטריונים	דגם ריכוזי	דגם מפוזר
זמינות קרקע לפיתוח	היצע קרקע קיים לפיתוח שירותי ציבור אזוריים	מחסור בקרקע זמינה לפיתוח שירותי ציבור אזוריים
נגישות תחבורתית	נגישות טובה מכל ישוב (אורנית, אלקנה, שערי תקווה, עץ אפרים) + נגישות טובה מישובי השומרון הדרומי	חלק מדרכי הגישה לישובים אינן מיועדות לקליטת תנועת כלי רכב בהיקפים גדולים (היקפי תנועה של צרכני השירות האזורי)
גמישות השימושים ואפשרות לשילובם	מיקום שירותים ציבוריים ואחרים בתוך אזור תעסוקה ומסחר ועל יחידות שטח גדולות מאפשר שילובים בין מוסדות ציבור שונים, כמו כן קיימת אפשרות לשילוב פונקציות ציבוריות בשטחים סחירים (לדוגמה: בשטחי משרדים)	הפיזור המרחבי של מוסדות שירות אזוריים מפחית אפשרויות לשילובים
אפשרות להרחבת אוכלוסיית השירות	מוסדות ציבוריים ואחרים ב"שער השומרון" יתנו שירות לאוכלוסיית הישובים השכנים, לאוכלוסיית ישובי הציר הדרומי של שומרון (נגישות תחבורתית טובה ל"שער השומרון") ולאוכלוסיית המועסקים באזור התעסוקה שעומד לקום במקום	מוסדות ציבוריים ואחרים הממוקמים כ"א בישוב אחר יתנו שירותים לאוכלוסיית ארבעת הישובים הקרובים בלבד
מניעת כפילויות במוסדות הציבור	יש להניח שבאזור תעסוקה בעל היקפים משמעותיים כמו "שער השומרון", יתפתחו שירותים מגוונים לאוכלוסיית המועסקים. אוכלוסיית הישובים השכנים תהיה חלק מקהל היעד של השירותים האלה	המוסדות המפוזרים יצטרכו לתת שירותים מקבילים (בחלקם) לאלה שיינתנו למועסקים ב"שער השומרון"
שיתוף פעולה וחיסכון בהוצאות הקמה, הפעלה ותחזוקה	חלוקה בהוצאות בין הישובים, יכולת לנצל כספי היזמים לפיתוח משלים של מוסדות נדרשים, חיסכון במימון נסיעות	גם בחלופה זו מתאפשרת חלוקה בהוצאות, אך יכולת להיעזר בתשתיות ובמימון חלקי מיזמיות שיתפתחו באזור תעסוקה היא מוגבלת
מניעת חיכוכים חברתיים	מיקום שירותים ציבוריים ואחרים בתוך אזור תעסוקה ומסחר ימנע מתחים חברתיים הנובעים מהפעלת חלק ממוסדות בכל ימות השבוע	מיקום שירותים ציבוריים ואחרים בתוך ישוב יכול לגרום למתחים חברתיים הנובעים מהפעלת חלק ממוסדות בכל ימי השבוע
שמירה על איכות החיים של התושבים	ריכוז מוסדות קולטי קהל רב במרחק סביר מהישובים יימנע מטירי רעש, מטרידים מתנועת כלי רכב מוגברת בשעות מסוימות, מחסור במקומות חניה וכו'	מיקום מוסד ציבורי בתוך הישוב יכול לגרום למטרדים מפעילות המוסד

כנובע מלוח 6, לדגם ריכוזי מספר יתרונות ברורים:

- היצע קרקעי זמין לבניה
- נגישות תחבורתית טובה גם מישובי שומרון אחרים
- נוחות גבוהה יותר והוצאות כספיות נמוכות יותר בהפעלתו ותחזוקתו של מוקד מרוכז, כולל אירגון ומימון הסעות
- מניעת מטרדים סביבתיים ומתחים חברתיים הנובעים מהפעלת חלק ממוסדות בכל ימי השבוע
- מניעת חיכוכים בין הרשויות המעורבות בסוגיות מימון, הקמה והפעלת המוסדות והשימוש בהם (יתרון מיקום במרכז הממומן, המנוהל והמתופעל במשותף מראש)

בנוסף לכך, מיקום שירותי ציבור מגוונים ב"שער השומרון" ייזון וייתמך על ידי אזורי תעסוקה ומסחר העתידיים לקום באזור: יש להניח כי אוכלוסיית המועסקים של "שער השומרון" תהנה גם היא מחלק מהשירותים שיוקמו.

2.6 ניתוח כלכלי

2.6.1 שירותי ציבור משלימים – דגם ריכוזי מול דגם מפוזר

כפי שצוין לעיל, קיימים שני דגמים עקרוניים לפרישה של מוסדות ציבור משלימים:

- א. דגם מפוזר – פיזור מוסדות הציבור בישובים השונים.
 - ב. דגם ריכוזי – ריכוז השירותים באתר מרכזי אחד.
- באופן עקרוני, מבחינה כלכלית וחברתית ההחלטה על הבחירה בין הדגמים הינה פונקציה של מספר משתנים:

- א. תשתיות – הקמת תשתיות "כבדות" ויחודיות כגון: קווי חשמל מתח גבוה, קו ביוב בקיבולת גבוהה, קווי תקשורת "פס רחב" וכו'.
- ב. זמינות שטח – זמינות שטחים לשירותי ציבור עתירי שטח ביחס לשימושים אחרים (בעיקר מגורים), כאשר יש לזכור כי מוסדות ציבוריים הינם צרכני שטח.
- ג. מערך התחבורה – השתלבות מיקום שירותי הציבור עם מערך התחבורה באזור.

במקרה של ההחלטה האם להקים מוסדות ציבור ב"שער השומרון" או בישובים הסובבים (אלקנה, אורנית, שערי תקווה ועץ אפרים), בולטים יתרונות הדגם הריכוזי:

- א. מכיוון שבשער השומרון עומד לקום אזור תעשיית היי-טק ומרכז מסחרי גדול, יבנו באתר כל סוגי התשתיות הנדרשות לתפעול מוסדות ציבור שונים אשר יוכלו להנות מתשתיות אלו בעלות נמוכה.
- ב. בשער השומרון קיים שטח זמין בסמוך לאזור תעשייה (דהיינו לא זמין למגורים), מול הישובים בהם קיים מחסור בשטח וקיימת כדאיות ליעד את השטח הפנוי בתוך הישובים לצרכי מגורים.
- ג. אזור שער השומרון הינו בעל נגישות תחבורתית גבוהה מכל ישובי הסביבה, אשר חלקם הגדול מיוממים למקום עבודתם דרך שער השומרון.

יתרונות אלה הופכים את הקמת שירותי הציבור בשער השומרון לכדאית יותר מבחינה כלכלית. כפי שצוין לעיל מעבר ליתרונות כלכליים אלו, להקמת מוסדות הציבור בשער השומרון ולא בישובים קיימים יתרונות נוספים כגון: מניעת כניסה של עומס תחבורה לתוך הישובים ומניעת חיכוכים בין הרשויות לגבי מימון הקמה והפעלה של המוסדות (נטל ההקמה וההפעלה לא יוטל בעיקר על רשות אחת).

2.6.2 סוגי פרויקטים

את הפרויקטים הנכללים במסגרת שירותי הציבור ניתן לחלק למספר סוגים:

א. פרויקטים במימון ציבורי (מוניציפלי/ממשלתי)

בפרויקטים אלו נכללים: הקמת מרכז לחינוך וקהילה (לרבות ביי"ס על יסודי ואולם מופעים אזורי), מרכז יום אזורי לקשיש, מרכז שירותי חירום איזורי ומרכז מנהלי גושי. היתרונות הכלכליים של הקמת פרויקטים אלו בשער השומרון נובע כמובן מעלות נמוכה יותר של הקמת התשתיות למוסדות אלו, תוך הענות על התשתיות שיבנו לצרכי אזור התעסוקה.

ב. פרויקטים ציבוריים בעלי פוטנציאל סחיר

- * הקמת מרפאה אזורית – הקמת מרפאה מקצועית שתשרת את תושבי האזור באמצעות אחת מקופות החולים. למרפאה כזו יש פוטנציאל רב בהתחשב בכמות העתידית של התושבים באזור.
- * הקמת מוסד חינוכי לחינוך מיוחד – הקמת ביי"ס לחינוך מיוחד לתושבי האזור והמרחב. הקמת מוסד כזה הינו כדאי בכפוף לצורך הפרוגרמטי ולהחלטת הרשויות.
- * הקמת מרכז לוגיסטי אזורי – הקמת מרכז לוגיסטי שישרת את ארבעת המועצות המקומיות הסמוכות וכן את החלק הדרום מערבי של מועצה אזורית שומרון. בנוסף לרשויות אלו ניתן לשווק את שירותי המרכז הלוגיסטי גם לרשויות ממערב לשער השומרון כמו למשל ראש העין. פרויקט זה הינו בעל פוטנציאל סחירות רב לאור הקושי של כל רשות בנפרד להקים מרכז לוגיסטי בעל יעילות תפעולית, כאשר מרכז לוגיסטי אזורי יאפשר יעילות תפעולית גבוהה כמו גם חיסכון משמעותי בעלויות רכש ומלאים.
- * הקמת ארכיב אזורי- הקמת ארכיב אזורי שישרת את הרשויות המוניציפליות ומשרדי הממשלה באזור, כמו גם רשויות נוספות במרחב. פרויקט זה הינו בעל פוטנציאל סחירות רב לאור הקושי של מרבית הרשויות להקים ולהפעיל מערכת מידע לניהול ארכיב.

ג. פרויקטים במימון פרטי

בנוסף לפרויקטים אלו קיימים מספר רב של פרויקטים פרטיים המוצעים להקמה באזור שער השומרון לרבות:

- * הקמת בית קולנוע במרכז המסחרי.
 - * הרחבת שירותי הרפואה לנושאים נוספים (כגון רפואה אלטרנטיבית)
 - * הקמת פעוטונים וגני ילדים שישרתו את אוכלוסיית המועסקים בשער השומרון.
 - * הקמת מכון רישוי אזורי.
- ועוד.

הקמת פרויקטים אלו והיקפם ייקבע בכפוף לבחינה כלכלית מפורטת של משמעותם ובמיוחד בחינה של הרגלי הצריכה של התושבים באזור והעובדים שיועסקו ב"שער השומרון" בעתיד.

2.6.3 שירותים לצרכי האוכלוסיות בשער השומרון

א. מספר המועסקים באזור שער השומרון

מס' המועסקים הצפוי באתר שער השומרון הינו כדלקמן:

יעוד	שטח בנוי ברוטו	שטח בנוי ברוטו	מפתח מועסקים למ"ר ברוטו	מס' מועסקים עתידי
מסחר	32,150	29,230	31.25	940
משרדים	8,000	6,400	16.1	400
היי-טק	210,420	168,340	10.7	15,800
תעשייה	24,000	21,820	17.7	1,230
אחסנה	15,000	13,640	97.8	140
סה"כ				18,510

ב. שירותים נדרשים למועסקים באזור

לפי הנסיון של אזורי תעשייה אחרים (בדגש על אזורי תעשייה המיועדים לתעשיית ההיי טק) השירותים הנלווים הנדרשים לאוכלוסית המועסקים הינם כדלקמן:

- א. שירותים פיננסיים – 2-3 סניפי בנקים בהיקף של 1000-1500 מ"ר בנוי ברוטו.
- ב. שירותי דואר – סוכנות דואר בשטח של כ-250 מ"ר.
- ג. שירותי הסעדה – 8-9 מסעדות ברמות שונות (יוקמו בתוך השטח המסחרי)
- ד. שירותי דרך – תחנת דלק, מס' מוסכים ואולי גם מכון רישוי. (לא ניתן להעריך את היקף השטח).

ה. שירותי אחזקה שונים – (אחזקת מבנים, מיזוג אוויר, מכשירים סלולרים וכו') בהיקף גדול יותר מהרגיל עקב הריחוק היחסי של אתר שער השומרון ממרכזי התעסוקה העיקריים.

ו. ניתן להציע באתר שירותים נוספים כגון שירותי חינוך (פעוטונים וגני ילדים לעובדים), שירותי משרד (בתוך האיזור המסחרי) ושירותים אישיים שונים עם כי כדאיותם של שירותים אלו כפופה לבחינה כלכלית משמעותית יותר.

3. סיכום

ממצאי הניתוח הפרוגרמתי והכלכלי המוצגים לעיל מאפשרים להמליץ על מגוון רחב של שירותים ציבוריים וסחירים שיש הצדקה להקמתם באזור "שער השומרון". לוח 8 מרכז את ההמלצות הפרוגרמטיות האמורות לשמש בסיס להמשך תכנון האזור (בסיס פרוגרמתי לתכנון מפורט).

לוח 8: רשימת שירותים ציבוריים ואחרים המומלצים להקמה ב"שער השומרון" בחלוקה לפי סוג המימון הנדרש.

מוסד	גודל	שטח המגרש	הערות
מוסדות/שירותים במימון ציבורי (מוניציפלי/ממשלתי)			
1	מרכז לחינוך וקהילה	עד 43.0 דונם	בי"ס על יסודי, חדרי חוגים, סדנאות, אודיטוריום, שירותים מתמחים כגון: קונסרבטוריון, מרכז מחול/דרמה/אומנויות/קולנוע/ספריה
2	אולם מופעים	2.0 דונם	תוספת למרכז חינוך וקהילה, עד 700 מושבים
3	מרכז יום לקשיש (אזורי)	מרכז גדול	שילובים אפשריים: דיור מוגן, כפר גמלאים, מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה
4	מרכז שירותי חירום	מרכז בינוני	תחנת משטרה, תחנת מד"א, תחנת מכבי אש, פיקוד העורף, מוקדי חירום כלליים וגורמים מתנדבים
5	מרכז מינהלי/גושי		בשטח ציבורי, במרכז מסחרי/ באזור תעסוקה
מוסדות/שירותים בעלי פוטנציאל סחיר			
1	מרפאה מקצועית ומתמחה	1,500 מ"ר בנוי	קרקע סחירה, שכנות: מרכז מסחרי, אזור תעסוקה, אזור מגורים
2	מוסד חינוכי לחינוך מיוחד	10 כיתות	לפי הצורך הפרוגרמתי הכלל אזורי והחלטת הרשויות המעורבות
3	מחסני רשויות מקומיות כולל מחסני חירום	2.0 דונם	קרקע סחירה/ציבורית. מיקום מומלץ: אזור תעסוקה, מרתף תת קרקעי של מוסדות ציבור
4	מרכז לוגיסטי אזורי		קרקע סחירה, שיווק לרשויות מעוניינות
5	ארכיון אזורי		קרקע סחירה, שיווק לרשויות מעוניינות
6	אולם תיאטרון/אולם קונצרטים		לפי פרוגרמה במרכז חינוך וקהילה או במרכז מסחרי
7	שלושה של מוסדות ממשלה: משרד הרישוי, משרד העבודה והרווחה, ביטוח לאומי		
8	שירותים פיננסיים	עד 1,500 מ"ר	באזור תעסוקה/משרדים/מסחר
9	סוכנות דואר	250 מ"ר	באזור משרדים
מוסדות/שירותים במימון פרטי			
1	בית קולנוע	3.0 דונם	במרכז מסחרי, יוזמה פרטית
2	שירותי רפואה אלטרנטיבית	לפי פרוגרמה	קרקע סחירה, יוזמה פרטית
3	מכון רישוי אזורי		
4	מוזיאון/מרכז מבקרים		יוזמה פרטית בתמיכת הרשויות המעורבות
5	שירותים למועסקים: פעוטונים, גני ילדים, מכון כושר, קאנטרי קלאב, מסעדות		קרקע סחירה, יוזמה פרטית
6	חנויות מתמחות לצרכי מפעלים		קרקע סחירה, יוזמה פרטית

מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על היישובים ביהודה והשומרון

כ"ג בסיון תשס"ב
3 ביוני 2002
תיק : 6671/אלקנה
6671/אורנית
6671/שומרון
מס': 474-02

ש.ה.י

לכבוד
עו"ד ברוך חייקין
רח' תובל 22
רמת גן 52522

שלום רב,

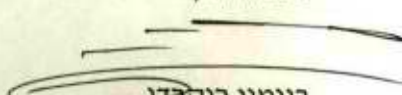
הנדון : בקשה לאשור ייסוד חברה פארק עסקים שער השומרון בע"מ
סימוכין : מכתבך מיום י"ב בסיון תשס"ב (23.5.02).

את הבקשה לאשור ייסוד החברה על ידי שלש הרשויות יש להגיש על פי הוראות "נוהל בקשה להקמת חברה עירונית" שפרסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 91/2 מיום 11.9.91 (בשינויים המחוייבים בשל תחיקת הבטחון המיוחדת לאזור).

לנוחותך אני מצרף את נוסח הנוהל.

על מנת לזרז את הטפול בבקשתכם אני מציע שבכל שאלה הנוגעת להגשת החומר תפנו לגב' שולי בן עמי, ראש ענף תאגידים במינהל לשלטון מקומי במשרד הפנים (טלפון : 02-6701542). הגב' בן עמי תבדוק עבורי את כל ההיבטים המקצועיים הכרוכים בבקשה לאשור.

בכבוד רב,


בנימין ריקרדו
הממונה

העתק : שולי בן עמי, ראש ענף תאגידים (בצרוף העתק הבקשה)

נספחי פרק ג'

נספח ג-1: נוהל בקשה להקמת חברה עירונית*

נוהל בקשה להקמת חברה עירונית

=====

1. בקשה להקמת חברה תוגש למשרד הראשי, המחלקה לרשויות מקומיות ותאגידים, עם העתק לממונה על המחוז.

הבקשה תכלול את המסמכים הבאים:

2.1 מסמכי חובה עפ"י צו העיריות (הקמת תאגידים) התש"ס-1980 והסעיפים המקבילים בצווים של המועצות המקומיות (סעיף 146א) ובמועצות האזוריות (סעיף 63(11)):

לגבי רשויות מקומיות כאזור יהודה ושומרון.

מועצות אזוריות: צו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), התשל"ט-1979 (סעיף 57(א)(12)).

מועצות מקומיות: צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892) התשמ"א-1981 (סעיף 68 (13)).

2.1.1 החלטת מועצה ברוב חברי המועצה.

2.1.2 מסמכי יסוד של החברה:

א. תזכיר

ב. תקנות

2.2 מסמכים נוספים כפי שייקבע מעת לעת על ידי המשרד:

א. תוכנית אסטרטגית.

ב. רשימת הוכניות בהן תעסוק החברה שתקום.

ג. בדיקה כלכלית של לפחות 2 מתוך התוכניות האופרטיביות הכלולות בסעיף 2.2 ב' לעיל.

הכללים הנ"ל לא יחולו במלואם במקרה שהרשות המקומית מבקשת להקים חברה עירונית למטרה אחת ויחידה.

נכל מקרה, תחוייב במסמכי חובה, כלומר: החלטת מועצה, תזכיר ותקנות, וכן ניתוח כלכלי של הפרוייקט.

להלן הפרטים האמורים להכלל במסמכים לעיל:

2.1.1 החלטת מועצה - יש להמציא את הפרוטוקול המלא של הישיבה בה התקבלה ההחלטה להקמת החברה, כולל פרוט הנוכחים.

המטרות - בתזכיר יש לציין את המטרות העיקריות שלשמן מוקמת ותפעל החברה.

המטרות תהיינה מצומצמות ככל האפשר לפעילויות בהן מתכוונת החברה לעסוק בפועל.

אין מניעה מלהוסיף מטרות משנה לשם השגת המטרות העיקריות.

המטרות תהיינה כלכליות עיסקיות ולא לשם ביצוע שירותים מוניציפאליים שהם מתפקידיה של הרשות המקומית.

ביצוע שירותים מוניציפאליים ע"י החברה טעונים אישור מיוחד מאת שר הפנים.

הוראות שיש לכלול בתזכיר

החלטה בנושאים שלהלן טעונה אישור מאת שר הפנים:

- (1) הקמת חברת בת או סניף לתאגיד;
- (2) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזגות עם כל תאגיד אחר;
- (3) הגדלת הון המניות הרשום של החברה, או שינוי בתזכיר או בתקנון התאגיד;
- (4) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי המועצה או לעובדיה אשר יכהנו בחברה כנציגי הרשות המקומית.
- (5) הספקת שירותים שהם בסמכות הרשות המקומית, על ידי החברה.

את ההוראות הנ"ל יש לכלול בכתבן וכלשונן

קיימים שלשה סוגי חברות אשר הוגשו עד היום לאשור שר הפנים:

- (1) חברה שבה הרשות המקומית מחזיקה בכל המניות פרט לאחת שאינה בעלת זכויות לחלוקת רווחים, ושאינה מנית הכרעה ו/או זכות להצביע בישיבות הדירקטוריון ואין לה זכות בקבלת רכוש בעת פירוק.
 - (2) חברות משותפות לרשות המקומית ולבעל מניות נוסף; בד"כ יזם או משקיע; הרשות המקומית הינה בעלת רוב מניות הנהלה, זכויות לרווחים ו/או קבלת רכוש בעת פירוק.
 - (3) חברה עירונית שלרשות המקומית יש מניה אחת או יותר אך אין לה שליטה בהון המניות, במועצת המנהלים, וכן, אין בחזקתה מניות הנותנות לה זכות לרוב הרווחים או הרכוש בעת פירוק.
- יש לציין כי כל שלושת הסוגים הנ"ל מהווים חברות עירוניות על פי סעיף 249 (30) לפקודת העיריות וכן סעיפים 146 ו-63 לעיל.
- אך התיקון של סעיף 249א לפקודת העיריות חל רק על חברות מסוג (1) ו-(2) שמוקמות על ידי עיריות.

הון המניות

הון המניות הרשום המינימלי כפי שנקבע ע"י רשם החברות הוא כ-12,000 ש"ח (נכון לספטמבר 90).

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$\begin{aligned} C_1 &= C_2 = C_3 = C_4 \\ C_1 &= C_2 = C_3 = C_4 \end{aligned}$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$\begin{aligned} C_1 &= C_2 = C_3 = C_4 \\ C_1 &= C_2 = C_3 = C_4 \end{aligned}$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

$$C_1 = C_2 = C_3 = C_4$$

כמידה והון המניות הרשום עולה על 50,000 ש"ח, על הרשות המקומית לצרף הסכרים על מקורות המימון גם אם מדובר בהון רשום בלבד.

כמידה והמניות כוללות יותר מסוג אחד של מניות, יש לפרט את הזכויות של כל אחד מהסוגים ואופן חלוקתם.

המייסדים: - עפ"י פקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג-1984.

בחברה עירונית כמייסד הראשון מסוג (1) ו-(2) לעיל, יש לציין את שם הרשות המקומית, אשר ולצידה חותמת הרשות המקומית בצירוף חתימותיהם של שני מורשי חתימה ברשות המקומית.

2.1.2. ב. התקנות

מועצת המנהלים - מספר החברים המומלץ על הינו: 5-11 חברים וזאת כדי להקל על תהליך קבלת החלטות בחברה.

ההרכב יהיה כדלקמן:

1/3 חברי מועצת הרשות המקומית

1/3 סגל בכיר

1/3 נציגי ציבור

כיו"ר הדירקטוריון של התאגיד ישמש ראש הרשות המקומית בתוקף תפקידו.

הערה: כל נציגי הרשות המקומית בדירקטוריון בין אם הם נבחרים בין אם הם עובדי הרשות, יכהנו במועצת המנהלים אך ורק בתוקף תפקידם.

למניעת ספק, יש להוסיף סעיף כדלקמן: כהונתו של נציג הרשות המקומית במועצת המנהלים פוקעת עם סיום כהונתו במועצת הרשות או עם סיום עבודתו ברשות המקומית.

מכרזים

יש לציין בפרוש בתקנות החברה כי "כל העבודות הקבלניות תבוצענה לאחר פרסום מכרז עפ"י אמות מידה של גוף ציבורי."

שמות המייסדים - פרטים יצוינו באופן זהה לתזכיר

חלוקת ההון - תצויין גם היא באופן זהה לתזכיר

2.2.א. תוכנית אסטרטגית

בתכנית צריכות לבוא לידי ביטוי תוכניות הרשות לעתיד - חזון ראש הרשות, תוך ציון הבעיות והאתגרים, אופן השתלבות החברה בכלי להשגת החזון, והדרך לפתור את הבעיות.

2.2.ב. שני הפרוייקטים

הבדיקה הכלכלית של שני הפרוייקטים תכלול:

ניתוח כלכלי, ניתוח השקעות ותפוקות, כח אדם הדרוש וכישוריו, ניתוח אפשרויות היישום של הפרוייקט.