



פרוטוקול ישיבת ועד 22 בנושא: דיון בנושא עתידו המוניציפלי של הישוב

מיום 10/6/2020 מיקום ספריית הישוב.

משתתפים: סגן ראש המועצה – שלומי מגנזי, יו"ר הועד - דלית רוטו, מנכ"לית הישוב - לירז ארז. חברי ועד: שימי ברק, דותן אהרון, דורון איילון, אייל ביבר, עירית טוויג-רביב (ZOOM), יאיר קמייסקי, תומר טיילו. חברי ועד שנעדרו: אסתר זאזון. שירי אמיר, שלום דהן. חברי ועדת ביקורת: אורן כהן מגן. מזכירת הועד שרה ברמן, נציגי עמותת תושבים למען צור הדסה, תושבים, איריס אפרת ושחר אוריאן – חברת הייעוץ אורבניקס, גיל ליבנה לשעבר ראש מועצה מקומית שוהם ויועץ לוועד הישוב.

מטרת הדיון: הצגת עמדת ועד הישוב בנושא עתידו המוניציפלי של הישוב צור הדסה לקראת הדיון הצפוי בנושא בוועדה הגאוגרפית של משרד הפנים הקבועה ליום 15/7/2020. זהו דיון שני בפני הועדה ובדיון הקודם הובעה עמדת המועצה האזורית כי המשך ניהולו של הישוב במתווה הקיים אינו אפשרי לאורך זמן.

בפתח הישיבה דיבר שלומי מגנזי, סגן ראש המועצה וציין:

סוגיית עתידה המוניציפלי של צור הדסה מעסיקה את הישוב, את המועצה ואותי באופן אישי. הנהלת המועצה צפויה אף לדון בנושא בסוף החודש. עמדתי היא שנכון להגיע לדיון בוועדה הגאוגרפית עם הצעה מוסכמת בין הועד למועצה. בכוונתי להוביל להסכמה שכזו שתבטיח את האינטרסים של שני הצדדים תוך שטובת התושבים לנגד עיניי. אני מאוד מקווה שנגיע לכך והדיון היום חשוב להבנת הנושא ולגיבוש עמדת ועד הישוב. צור הדסה צפויה לצמוח באופן משמעותי בשנים הקרובות וחשוב שנערך וננהל את המשך פיתוח הישוב ופיתוח השירותים לתושבים באופן שישמור על הרמה ואיכות החיים שלנו כאן. שלומי הודה לוועד הישוב וליועצים על הכנת הדיון וחוות הדעת המקצועיות.

רקע לדיון וניתוח חלופות – הציג שחר אוריאן חב' אורבניקס

הישוב צור הדסה מונה כ - 11 אלף תושבים ועל פי תכנית המתאר המאושרת לישוב הוא צפוי לגדול בעוד כ- 3,000 יח"ד ש"ע לתוספת של כ- 10,500 תושבים בטווח הזמן של העשור הקרוב, דהיינו ישוב המונה מעל 20,000 תושבים. היקף השטחים ביעוד לתעסוקה ומסחר בתכנית המתאר הינו בסך 51,000 מ"ר.

ישוב בגודלו הנוכחי והמצוי בפני תנופת בניה משמעותית מעמיד קשיים מהותיים ביכולת לנהל אותו באמצעות ועד מקומי ולספק שירותים איכותיים לתושבים, ולהתמודד עם אתגרי פיתוח תשתיות ובינוי מבני ציבור וחינוך.

המודלים לניהול הישוב שנבחנו על ידי אורבניקס –

1. המשך מצב קיים – ועד מקומי מתנדב לניהול הישוב.
2. ועד מקומי + ועדה לענייני צור הדסה במועצה האזורית מטה יהודה.
3. כינון מועצה מקומית עצמאית.

כל אחד מהמודלים נבדק בהיבט הכלכלי ובהיבט הניהולי והיכולת של הנהגת הישוב להשפיע ולהכריע בסוגיות מהותיות.



1. מצב קיים – ועד מקומי מתנדב לניהול הישוב

ועד מקומי צור הדסה לא יכול להתנהל ככל ועד מקומי אחר במועצה האזורית מטה יהודה. הישוב לא דומה ליישובים האחרים, הן מבחינת גודלו הנוכחי, הצביון הקהילתי, והן מבחינת הפיתוח המואץ של הישוב בשנים הקרובות.

הישוב המונה כיום למעלה מ 11,000 תושבים ומנוהל באמצעות ועד מקומי מתנדב – מהווה תופעה חריגה וחסרת תקדים במישור המוניציפלי במדינת ישראל.

אין עוד ישוב דומה בארץ בסדרי הגודל של אוכלוסייה כשל צור הדסה המנוהל באמצעות ועד מקומי !

במדינת ישראל קיימות כיום 73 מועצות מקומיות המונות פחות מ- 11,000 תושבים !

ועוד 37 מועצות מקומיות המונות פחות מ – 20,000 תושבים !

19 מועצות מקומיות נוספות מונות פחות מ 25,000 תושבים !

דהיינו בישראל קיימות כיום 129 מועצות מקומיות/עיריות המהוות 66% מכלל הרשויות המקומיות, שהינן בסדרי גודל של אוכלוסייה קטנה מזו שבצור הדסה כיום, ומזו המאושרת בתכנית המתאר של הישוב.

ועד הישוב צור הדסה נדרש להתמודד עם מענה שירותי שוטף לתושבים, תיכנון ופיתוח שכונות, שימור קהילה וטיפוחה, בינוי מבני ציבור וחינוך, פיקוח על תשתיות וניהול כולל של ישוב קיים לצד בינוי שמתווסף, וכל אלו ללא כל תשתית ארגונית מקצועית, וללא יכולות תקציביות עצמאיות.

הכלים העומדים לרשות ישובי המועצה (בין היתר ועד ישוב מתנדב!), אינם מספקים ואינם מאפשרים ניהול תקין ואיכותי והמשך פיתוח של ישוב כצור הדסה.

מודל ניהול לישוב שבו 11,000 תושבים באמצעות ועד מקומי יוצר פערים וחוסרים רבים:

- תוכניות והחלטות הנוגעות בצור הדסה אינן מתקבלות על ידי נציגי הישוב, אלא ע"י מליאת מועצה המורכבת בעיקר מנציגי ישובים שאינם בעלי עניין בישוב.
- סדרי העדיפויות של תקצוב הישוב נעשים על ידי מליאת המועצה האזורית בהתאם לצרכי כלל הישובים והפערים שביניהם ולא בהתאם ליעדי הישוב וצרכי התושבים.
- תקציבי ממשלה ומענקים בגין פיתוח הישוב אינם מגיעים לוועד הישוב, אלא למועצה האזורית.
- תקציבי פיתוח והיטלים הנגבים על ידי המועצה בגין שיווק יח"ד בישוב מנוהלים בקופת המועצה האזורית, ולא על ידי ועד הישוב. הכוונה לתקציבי פיתוח צמוד ותשתיות על ממשד השיכון ורמ"י, חלף היטלי השבחה, היטלי השבחה, אגרות בניה, היטל מבני ציבור, תקבולי "ישן תמורת חדש", מענקים והרשאות תקציביות ממשרד ממשלה, הרשאות לבניית מעונות יום, מוסדות חינוך, מענקי מפעל הפיס, וקרן המתקנים - משרד הספורט לבינוי מתקני ספורט בישוב, קולות קוראים של תקצוב ממשלתי, מענקי איזון ופיתוח ממשרד הפנים ועוד.

לדוגמא, פיתוח ובינוי שכונת סנסן ב1, שנעשה תחת ניהולה של המועצה האזורית ולא על ידי ועד הישוב, סובל מפערים תכנוניים ותקציביים קשים.

לפיכך, המודל של המשך ניהול הישוב באמצעות ועד מקומי נוכח גודל הישוב ולאור תנופת הפיתוח שהוא עתיד לחוות בעשור הקרוב, מציב פערים וחסרונות רבים שאינם מאפשרים ניהול ופיתוח מיטבי של הישוב ומענה איכותי לצורכי האוכלוסייה הגדלה.



2. ועד מקומי + ועדה לענייני צור הדסה במועצה האזורית מטה יהודה

על פי מודל זה הישוב צור הדסה ינוהל בשני צירים ראשיים:

1. ועד מקומי עם סמכויות כפי שהואצלו אליו מהמועצה האזורית.
 2. הקמת ועדה לענייני צור הדסה במועצה האזורית מטה יהודה, סמכויותיה:
 - א. קבלת החלטות בענייני הישוב בנושאים שהסמכויות לגביהם לא הוצלו לוועד היישוב, כגון:
 - התנהלות מול משרדי הממשלה בענייני צור הדסה (הסכם גג לישוב, תשתיות-על כגון כביש מספר 39 וכד').
 - מדיניות תכנונית בישוב (בכפוף להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים) באמצעות ועדת משנה לתכנון ובניה לענייני צור הדסה.
 - ב. ניהול פרויקטים - הועדה תפעל באמצעות **חברה כלכלית לפיתוח צור הדסה** (תאגיד מוניציפלי), אשר תהיה כפופה לה, תנהל ותפקח על פרויקטים כגון פרויקטים של תשתיות, הקמת מבני ציבור ומבני חינוך, בדיקות היתכנות לפיתוח כלכלי לשטחי תעסוקה ותיירות.
- במודל ניהול זה, ישנה השפעה חלקית, של מנהיגות הישוב על התנהלותו. מנגנוני השירות ממשיכים להתבצע ע"י המועצה. כאמור, לא קיים כיום ישוב בגודלו של צור הדסה המתנהל באופן ניהול זה.**

3. מועצה מקומית צור הדסה -

המודל המוכר והנפוץ בארץ (כאמור, כבר היום קיימות 129 מועצות מקומיות בסדרי גודל אוכלוסייה קטנים מצור הדסה, או בגודל המאושר בתכנית המתאר).

מודל המועצה המקומית מייצר מספר יתרונות -

1. מנהיגות נבחרת המנהלת את הישוב בהתאם לחזון ישובי, מטרות ויעדים משותפים.
2. גיבוש וניהול תקציב עצמאי על פי סדרי עדיפויות מקומיים.
3. ארגון מקצועי המעניק שירותים לתושבים בנגישות קרובה ובזמינות גבוהה.
4. גיבוש תקציב לפיתוח הישוב ולבינוי מבני ציבור.
5. יזמות ופיתוח כלכלי מקומי.

יתרונו הגדול של מודל זה הוא העצמאות המלאה (אחריות וסמכות) של הנהגת הישוב הנבחרת לפתח את הישוב ואת השירותים לתושב, לגייס תקציבים ומשאבים, להעניק מענה ישיר וזמין לפניית תושבים, ליזום יוזמות חדשות ולפתח שירותים נוספים, לייצג את ענייני הישוב מול מוסדות השלטון תוך שמירת האינטרסים של הישוב, להתמודד ולשמור על צביונו של הישוב מול מגמות הפיתוח, להשביח את מערכת החינוך המקומית, לטפח את הקהילה והכוחות המקומיים.

על פי הנתונים שהוצגו קיים צורך לאזן את התקציב השוטף של הישוב כמועצה עצמאית עד לפיתוח הכנסות עצמיות מאזורי תעסוקה ומסחר. מאידך, תקציב הפיתוח הכולל את כלל הכנסות היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה בגין שיווק יח"ד מכסה את עלויות הקמת התשתיות והשלמות תקציב לבינוי מבני ציבור וחינוך.

המלצות ותנאים לצורך כינון מועצה מקומית:

מוצע לקדם מסמך עקרונות והסכמות בין הועד המקומי לבין המועצה במטרה להציג לוועדה הגיאוגרפית מתווה מוסכם ומגובש לכינון המועצה המקומית. על מסמך זה לכלול:

1. ניתוח המשמעויות התקציביות והקנייניות של גריעת צור הדסה מהמועצה האזורית וכינונה כמועצה עצמאית.
2. סיוע תקציבי לצור הדסה לצורך איזון התקציב בתקופת הביניים עד ליצירת הכנסות עצמיות מתעסוקה ומסחר.
3. הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר בתכנית המתאר של הישוב או באזורי תעסוקה משותפים עם המועצה האזורית.
4. גביית כל תקציבי הפיתוח וההיטלים בגין שיווק יח"ד נוספות לקופת צור הדסה.

עו"ד גיל ליבנה לשעבר ראש המועצה המקומית שוהם במשך 3 קדנציות ויועץ לוועד הישוב -

הדילמה היחידה העומדת לפיתחו של ועד הישוב איננה האם יש לכונן בו מועצה מקומית אלא מתי. השאלה האם הישוב הוא ברמת מועצה מקומית הוכרעה כבר בעת אישור תכנית המתאר לישוב המונה למעלה מ 20 אלף תושבים. למעשה, המסגרת התכנונית לישוב כבר נקבעה וכל שנותר וחייבים להשלים זה את המסגרת הניהולית – משפטית שתנהל ותפתח את הישוב ליעד שנקבע בתכנית המתאר. אין ספק שצור הדסה חייבת להיות מועצה מקומית לכל דבר ועניין. כל הסדר ניהולי אחר הוא בבחינת הסדר זמני וחסר, שהישוב רק יפסיד ממנו.

מציין כדוגמא את הישוב שוהם: שוהם הוקמה בשנת 1993 וכוננה כמועצה מקומית עוד בטרם נקלטה בישוב המשפחה הראשונה. כתוצאה מכך, כלל תקציבי הפיתוח וההיטלים שנגבו לאורך השנים בגין שיווק יח"ד נאספו בקופת המועצה והושקעו כולם בפיתוח הישוב על פי סדרי עדיפויות שנקבעו בהנהגת הישוב ובהתאם לצרכים. לאורך כל השנים המועצה ניהלה את תקציבה באופן מאוזן כשעיקר הכנסותיה היו ארנונות מגורים ורק בשנים האחרונות, התווספו הכנסות מארנונה עיסקית מאזור התעשייה החדש ומשטחי מסחר. הכנסות אלה מהוות כיום כשליש מהכנסותיה העצמיות של המועצה. הישוב נטול מענק איזון והאוכלוסייה מדורגת בדירוג חברתי - כלכלי - 9 (עלתה מדרגה 8 לפני כארבע שנים). ברשות המועצה ועדה מקומית עצמאית לתו"ב, חברה עירונית לתרבות ופנאי, חברה כלכלית לפיתוח ותאגיד חינוך.

צור הדסה ושוהם דומים מאוד במרכיבי האוכלוסייה, בצביון הקהילתי, ברמת החינוך, בדרישה לשירותים איכותיים, בתפיסת הקיימות בפיתוח העירוני, ובחיבור שבין האוכלוסייה לטבע ולשטחים הפתוחים.

דומים אך שונים, בניהול המוניציפלי, בעצמאות התקציבית, ביזמות, באפשרות לתכנן ולפתח את הישוב שלך בעצמך, ביכולת לתכנן ולעצב את מבני הציבור והחינוך, ובהזדמנות לייצג ולקדם את ענייני הישוב מול משרדי הממשלה ורשויות המדינה.

דחיית כינון מועצה מקומית בישוב צור הדסה, מותירה את תכנון ופיתוח הישוב בידי משרד השיכון וגורמי המועצה האזורית, ללא יכולת ממשית של ועד הישוב לקבוע את סדרי העדיפויות, להשפיע על רמת הפיתוח והתשתיות, על קצב השיווק ובניית מבני ציבור, וללא שליטה ובקרה על קופות הפיתוח.

הדיון בפני הועדה הגיאוגרפית מהווה הזדמנות לישוב לקבל מעמד של מועצה מקומית ולהשיג עצמאות מוניציפלית. דיון כזה לא מתקיים בכל שנה, והחמצת ההזדמנות תדחה את הדיון למספר שנים.



הנהגת הישוב חייבת להאמין בעצמה ובכוחה להוביל את הישוב בצורה טובה ועצמאית בדומה לכל הישובים הדומים לה. סבור שזה גם האינטרס של המועצה האזורית.

דלית רוסו, יו"ר הועד:

לסיכום, התהליך שנעשה עד כה ולאחר בחינה מקצועית של המהלך החשוב שלפנינו, בכוונת ועד הישוב להוביל דיון בשיתוף ראש המועצה, מר ניב ויזל, לפרוס בפניו את הממצאים והמסקנות במטרה להגיע למתווה מוסכם עם המועצה לניהול עצמאי ומאוזן כלכלית של הישוב.

בברכה,

דלית רוסו יו"ר ועד צור הדסה