

# עיריית באר יעקב תמלול ישיבה

ישיבה מליאה מן המניין מס' 43

שהתקיימה ביום שני, 25/4/2022

## **משתתפים:**

מר גוזלן ניסים – ראש העיר  
מר בוסקילה אברהם – משנה לראש העיר  
מר פרנקו מוטי – מ"מ וסגן ראש העיר  
מר גונגרדי ג'קי – סגן ראש העיר  
מר נועם ששון – סגן ראש העיר  
גב' עידית גינדי שטרומן – חברת מועצת העיר  
מר דודי לוי – חבר מועצת העיר  
מר ניגוס אבבה – חבר מועצת העיר  
גב' מזרחי טלילה - חברת מועצת העיר (הצטרפה בשעה 19:25)

## **נוכחים:**

רו"ח דני אורן – מנכ"ל העירייה  
עו"ד אילנית הומינר – יועמ"ש העירייה  
רו"ח מירי לוי – גזברית העירייה  
אדר' ישראל בן ישראל – מהנדס העירייה  
מר יוסי בוארון – עוזר ראש העיר  
גב' קורל ג'ואנשיר- מ.לשכת מנכ"ל

## **חסרים:**

מר אבנר ברק – חבר מועצת העיר  
גב' שלומית שלסקי- חברת מועצת העיר  
גב' טל אברמוביץ' שקרי – חברת מועצת העיר  
מר ניסן לביא - חבר מועצת העיר  
מר משה מזרחי – מבקר העירייה

## **משתתפים נוספים :**

עו"ד שחר בן עמי  
מוטי זייד – שמאי מקרקעין

## סדר יום:

1. אישור דף החלטות מישיבת מועצה מס' 42 מיום 21/3/22
2. החלטה בעניין קביעת אזורים בתחום הרשות המקומית ושיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אחד מהם על תוכנית פינוי בינוי בשיעור של 50%.
3. מינוי חבר ועדת מכרזים, מ"מ וסגן ראש העיר, מר מוטי פרנקו, יו"ר סיעת באנו לשנות (במקום חברת המועצה עו"ד שלומית שלסקי, חברת הסיעה)
4. אשרור הרכב המועצה הדתית
5. כתב מינוי לוועדת השקעות לפי חוזר מנכ"ל 2020/2 ח' שבט, תש"פ, 3 פברואר, 2020.
6. עדכון המליאה בדבר קבלת תרומה
7. אישור חוזה למתן זיכיון או מונופולין מכוח מכרז 01/21 ניהול, תפעול, אספקה, התקנה ושיווק של מתקני שילוט ופרסום לפי סעיף 196 בפקודת העיריות
8. הקמת ועדת רשות עירונית בנושא בטיחות בדרכים לפי בקשת הרלב"ד
9. תכנית חלוקה וקביעת קווי בניין למגרש מגורים בבאר יעקב
10. אישור השתתפות ראש העיר במשלחת של מרכז שלטון מקומי – סדנא בנושאי ביטחון עירוני

## פרוטוקול

דני אורן: סעיף מס' 1, אישור דף החלטות מישיבת מועצה מס' 42, 21/3/22. כולם מאשרים? יפה. כולם מאשרים פה אחד, נכון? סעיף 2, החלטה בעניין קביעת אזורים בתחום הרשות המקומית ושיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אחד מהם על תוכנית פינוי בינוי בשיעור של 50%. הבאנו לפה את עו"ד שחר בן עמי ואת השמאי מוטי זייד. הם יתנו לנו הסבר קצר, יחד עם חו"ד של אילנית ועם ישראל המהנדס, סליחה. ישראל, אתה רוצה אולי אתה להתחיל? אילנית, להתחיל?

עו"ד אילנית הומינר: אני מציעה ככה, ששחר ייתן איזה רקע כללי משפטי, מוטי ייתן את תמצית חוות הדעת שלו, ישראל יוסיף את ה- Input שלו ואחר כך, אם

יש שאלות או ניסים ירצה להוסיף.

עו"ד שחר בן עמי: ערב טוב לכולם. לפני 4 חודשים בערך היה תיקון בחוק ההסדרים, במסגרת חוק ההסדרים, שקבע שינוי בתוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה, אותה תוספת שקבעה את המסלולים לגביית היטלי ההשבחה ובין היתר, היא גם זו שהסמיכה את השרים לחתום על צווי הכרזה למתן פטור בפרויקטים ספציפיים לגבי התחדשות עירונית. זאת אומרת, אם פרויקט רצה לקבל פטור, היה צריך להגיע למליאת העירייה, לקבל המלצה של המליאה ומשם זה היה עובר לשרים, שרי השיכון ושרי הפנים, הם היו מחליטים אם לאמץ את ההמלצה, מפרסמים צו הכרזה על המתחם ובעקבות זה, המתחם היה מקבל פטור. החליטו לשנות את המתכונת הזו ולעבור ממצב שבו הרשות ממליצה למצב שבו הרשות מחליטה, כלומר לא צריך יותר אישורי שרים ועשו עוד 2 שינויים. השרים יכלו לאשר פטור מלא, היום אפשר לאשר אחד משלושה, או פטור מלא, או מחצית מהתשלום או תשלום של 50 אחוזים כפי שכל היטל השבחה נגבה. נתנו בעצם לרשות המקומית מרווח,

מוטי פרנקו: אפשרות לתת הנחה. אנחנו נגד ההנחה.

עו"ד שחר בן עמי: בדיוק, לתת מרווח, אבל לא נתנו אפשרות למשל לתת רק, נניח 17 אחוזים. זאת אומרת, זה 3, אלו 3 מדרגות, או אפס או 25 אחוזים או 50 אחוזים.

דני אורן: ומה היה הרציונל לתת את ההנחה לזים? איך זה מתגלגל?

מוטי פרנקו: מקדם נמוך יותר, נגיד יש מקדם נמוך יותר, סיפור קריית אונו, נגיד. זה מה שרציתי להגיד, אבל זו הסיבה.

ניסים גוזלן: זה לא מעניין, גם אם המקדם פחות, אז תהיה פחות צפיפות אבל העירייה צריכה לבנות עדיין את גני הילדים ...

מוטי פרנקו: אז זו החלטה שגויה בעיניי.

ניסים גוזלן: אז ההחלטה גרועה ביותר.

מוטי פרנקו: נכון, הוא טוען שהוא היה חייב.

ניסים גוזלן: הייתי בפאנל וגם היה ראש עירייה קריית אונו והיו ראשי ערים, 14

ראשי ערים ואני אמרתי להם: לדעתי, היטל ההשבחה הוא פונקציה הכי קטנה מסיבה אחת – אם יהיו גני ילדים, יהיה בית ספר והשכונה תצליח והכל יהיה טוב, אתם במחיר המכירה מחזירים את זה בקלות. מתי זה נכשל? כשלא יהיו גני ילדים, כשלא יהיה את ..., כשלא יהיו פארקים, שלא יהיה זה. אז, מבחינתנו בונים שכונות חדשות ואז היטל ההשבחה יהיה גם נמוך יותר ...

### (מדברים ביחד)

ניסים גוזלן:

הם כרגע אמרו: מי שלא מחליט, למה כינסנו את הישיבה? מי שלא מחליט זה 25. אנחנו לקחנו ואני אומר את זה, קיבלנו שומה של המטרו, לפני שבועיים, קיבלנו שומה של המטרו באר יעקב במסגרת חוק המטרו, שזה חשוב. אנחנו נחויב ב- 6 מיליון בכל 10 שנים. 10 שנים. כל זה, הגשנו השגה קודם כל, הגשנו השגה שאנחנו כופרים בסכום אבל כל תשלום שלא יהיה על מטרו של תשתית על, יחול מההכנסות של היטלי ההשבחה. הדבר האחרון שאנחנו רוצים זה שכונות בלי גני ילדים, בלי מבני ציבור, בלי זה,

גיקי גונגרדי: אז מה שאתה אומר, שמי שנותן 0 אחוז, אז מה הוא? בעצם,

ניסים גוזלן: מי שנותן 0 אחוז, הוא קובר את העיר שלו.

גיקי גונגרדי: אז למה בכלל לתת ... לתת 0 אחוז? למה לתת בכלל?

ניסים גוזלן: אתה שואל, אני לא יודע להגיד לך, אני חושב שכל מי שנותן 0, פשוט

קובר את העיר שלו ביכולת,

גיקי גונגרדי: למה לא החליטו 50 אחוזים מלכתחילה? בלי היכולת שלנו להחליט,

אנחנו לא צריכים להחליט על זה.

דני אורן: מי שמחליט את ההחלטות האלו של הצווים זה נערים שלמדו

באוניברסיטה, המשיכו למסלול הממשלתי, לא היו בשטח, לא נגעו ...,

נועם ששון: זה לא נכון, זה לא נכון. הכל תלוי בהיצע ובביקוש. באזור שיש ביקוש

לדירות, אז תקבל ... היטל השבחה מלא.

גיקי גונגרדי: אבל קריית אונו נתנה 0.

### (מדברים ביחד)

מוטי פרנקו: אני אגיד לך מה, הוא טוען שהמקדם שם מאוד נמוך.

ניסים גוזלן : אנחנו ... חתני פרס ישראל, קיבלנו חלף היטל השבחה, 7,000 ש"ח ליחידה. זה נראה לך הכנסה שיכולה ... אתה חייב לקחת 50 אחוזים, לא יעזור כלום.

עו"ד אילנית הומינר : ההחלטה במליאה היא החלטה שחשופה אחר כך לביקורת וחשוב מאוד ש- אנחנו כבר כולנו משוכנעים, מכל מי שיחשוב- בקיצור, אני מציעה שכן נשמע את הנימוקים שהובילו אותנו להמלצה. בסדר? שיהיה לנו את הדברים.

עו"ד שחר בן עמי : אז בעצם, יצרו ... חדש איך אתם מקבלים החלטה ואיך אתם- ועל סמך מה. בלי צורך באישורי שרים, לדעתי חלק מהסיבה ששינו את זה היא כי בעצם אלה לא שרים שמאשרים, אלה עובדי מדינה, הם קצת חששו. כל פעם שהיינו מביאים להם בקשה לפטור, לפעמים זה לוקח שנתיים-שלוש. ממש חששו לאשר כל פטור וכל פטור, תמיד יש שאלה : מה פתאום אישרת פטור ליזמים? תמיד זה עולה. נכון, זה לא משהו חריג מה שאני אומר עכשיו. אבל, אני חושב שזה אכן התמריץ שלהם להעביר את זה לרשות, כדי שזה יהיה שקוף, דרשו שהרשויות תפרסמנה 30 ימים מראש את הכוונה שלהן מה הן רוצות להחליט ולאחר מכן, להביא את זה למליאה. כדי שתקבלו החלטה, צוות היועצים, גם מקרב עובדי הרשות וגם השמאי, בעצם בחנו את הסוגייה על כל היבטיה והם יאמרו לכם מה דעתם על הצורך בזה. אני רק מצייין אבל דבר אחד שצריך לשים לב אליו – תראו, פרויקטים מאושרים שנים אחורה. כלומר, הפרויקטים של באר יעקב הקיימים למשל, אלה שכבר קיימים אושרו לפני 4 שנים או יותר. אתם יודעים מה קרה למחירים מאז? הם נלקחו בחשבון לפי המחירים של אז ולכן, זו הייתה גדר ההתלבטות פה, עליית המחירים הדרמטית שינתה את כל המשוואה היום. היום קריית אונו ובאר יעקב לא כאלו רחוקות, כבר לא כאלו רחוקות. פעם זה היה הבדל שמיים וארץ. לכן, זה שיקול כי בעצם, כשאתם נותנים פטור, הכסף הולך ליזם. אם הייתה עליית מחירים 30 אחוזים, אז הוא נהנה מזה וזהו. זהו, אז,

גיקי גונגרדי : אבל אז היזם יכול להגיד שאין לו כדאיות כלכלית ולתקוע את

הפרויקט. מה אתה עושה עם דבר כזה? יבוא יזם אחר ואז,

**(מדברים ביחד)**

דני אורן :

טוב, בואו נשמע רגע את מוטי גם.

מוטי זייד :

קודם כל, ערב טוב לכולם. שמי מוטי זייד, אני שמאי ... כפי שאמרתי, אני מוטי זייד, אני עוסק בנושא של שמאות מקרקעין ברשויות מקומיות, התחדשות עירונית, הוותמ"ל וכהנא וכהנא עם מינהל התכנון, כך שהתחום שלי הוא תחום מוניציפאלי. מה שאני התבקשתי פה ובעצם אנחנו מתכנסים כולנו, חוק ההסדרים קבע את אותה מדיניות ששחר הציג בפניכם, שעד ה- 1/5/22 אנחנו חייבים, אתם כעירייה חייבים לקבל את ההחלטה, אם אתם מדברים על היטל השבחה 0, 25 או 50. הנושא שאני בדקתי אותו מבחינה שמאית כדי באמת לתת לכם את ההמלצה הכלכלית, האם באמת לקחת ובאיזו קטגוריה להיכנס? עשינו סקרי מחירים, הסתובבנו במקום, עשינו סקרי מחירים, בחנו את ההשתלשלות של המחירים בשנים האחרונות בוודאי עכשיו. למה בשנים האחרונות? משום ... שתי שכונות, גם .... וגם הרצל שהוכנו בגינן לכאורה שומות קודמות. בקיצר, התחשיבים הכלכליים שעמדו בפניכם, פרנסי העיר, התושבים ומי שלא היה, היו עם תחשיבי עבר שבאמת, הם לא היו נכונים, אינם נכונים להיום, המחירים עלו בכלל הארץ ובוודאי בוודאי באזור הזה פה, למעלה מ- 20 אחוזים רק ב- 3-4 השנים האחרונות אתם חווים את זה, כל אחד בדירתו או בסביבתו ולכן, אותם נתונים שעמדו בפני מי שעמד בתקופה ההיא אינם נכונים להיום ואנחנו היום, על בסיס חוק ההסדרים, חייבים לקחת Up to date 2022. בהתאם לכך, מיצבנו במסגרת הבדיקות הכלכליות שלנו את הנושא הזה של היתכנות כלכלית לפרויקטים של התחדשות עירונית שבאמת, קרמו עור וגידים ולא יהיה מצב שיבוא יזם ויגיד: חבר'ה, זה לא כלכלי לי. לא. משום שכל הנתונים שלנו, כל האקסלים שלנו, בנויים לא עבורכם רק, אלא בכלל הארץ על עקרונות שעבדו. זה החל מ- לקחנו בחשבון החל מהוצאות פינני והחל מהוצאות הריסה, הוצאות של שיקום והוצאות כהנה

וכהנה, אין סעיף אחד שלא הכללנו באקסל, הכל בא לידי ביטוי. עכשיו, מכיוון שהגענו למצב שהיום המחירים המינימליים לצורך החישוב הם 20 אלף שקלים למטר, אני פשוט נכנס לפרטים, 20 אלף שקלים למטר כשיש גם עסקאות של 21, 22 ואולי קצת צפונה. אז ב-20 אלף שקלים שהיינו די זהירים בתחשיב, הגענו לרווחיות של 18 אחוזים מינימום עם היטל השבחה של 50 אחוזים, 50 אחוזים היטל השבחה.

ניסים גוזלן:

כמה הסכום משקף?

אז יש תקן 21 שהשמאים מחויבים לו ותקן 21, בעבר, שתבינו רק פרופורציות, דיבר על רווחיות עודפת של 25 אחוזים, כן? למה? כדי, יש מצב של אי ודאות, אבל זה היה לפני 8-9 שנים כשהתקן חל. כרגע מתקנים אותו והוא יורד לסדרי גודל של 18-20 אחוזים. הבנקים מלווים, המדיד הכי חשוב לנו ... אחריות, אתם כמועצה ואני כשמאי ... אתה דו"ח 0.

ניסים גוזלן:

דו"ח 0, תקן 21, בדיקה כלכלית, היתכנות כלכלית. כל הרעיון שלנו הוא להגיע למצב שלא יקרה מצב שיבוא קבלן, יחתים דיירים, ילך לבנק למימון ויגידו לו: סטופ. אנחנו צריכים לעבור את המשוכה שנקראת בנק. אני, בהתחייבות שלי, בנתון שאני נתתי לכם ובהמלצה שלי, כן לגבות היטל השבחה בשיעור 50 אחוזים, היא הגיעה ממצב שבדקתי גם שהדו"ח יעמוד בהיתכנות כזו שווה קטעי ... זאת אומרת, לא יהיה מצב שלכאורה אתם,

מוטי זייד:

לא יבוא יזם ויגיד שלא כדאי לו.

דני אורן:

לא כדאי לי או נתקע. חבר'ה, אין דבר כזה. אין דבר כזה. לכן, ההמלצה באמת בלב שלם, אתם אפילו לא גבוליים. יש מקרים, אני עשיתי בעוד רשויות, יש מקרים שהם היו גבוליים ואז,

מוטי זייד:

מה זה מקרה גבולי? איפה זה נופל?

מוטי פרנקו:

בגלל היטל קרקע. סתם דוגמה, 16-17,

מוטי זייד:

אם בדו"ח 0 מראה שהיזם מרוויח 12 אחוזים, זה גבולי, אבל כשהוא מראה לך שהוא מרוויח 18 אחוזים, זה לא גבולי.

ניסים גוזלן:

מוטי זייד : כי תראה, לבנות דירה בבאר שבע, בחיפה, בתל אביב, עלות הבנייה הבסיסית היא עולה. עלות בנייה. אבל אם מחיר המכירה בבאר שבע, או באופקים או בקריית שמונה נמוך ועלות הביצוע גבוהה, הדלתא נמוכה לאפס או אחוז קטן, מכיוון שגם ... מחירי מכירה של כ-20 אלף שקלים למטר בממוצע זה אומר במילים אחרות, ... ליזם עם עודף ואחרי תשלום היטל השבחה בצורה כזו שהוא רווחי.

נועם ששון : כמה אחוז הוא מרוויח פה?

מוטי זייד : 18 אחוזים צפונה.

ניסים גוזלן : גם אם תקבע 25 אחוזים היטל השבחה, הוא לא מוריד לדייר את זה, הוא שם את זה בכיס. ... אם תגיד לי במאה אחוז שהוא מוריד לדייר ... אז זה ייפול וזה אז אני אדבר אחרת, אבל אם הוא משלשל את זה לעצמו, אין שום סיבה בעולם שהוא לא, אנחנו- אין שום סיבה בעולם שאנחנו נישאר בלי גני ילדים, לממן מטרו, לממן פארקים, לממן הכל, היינו כבר בסרט הזה, אני בסרט הזה הייתי כשבניתי ... בפארק המושבה.

מוטי זייד : גם שכר דירה, 4,500 שקלים.

(מדברים ביחד)

גיקי גונגרדי : האגינדה שלו שהיא אישה מבוגרת בת 85 לא תעלה ל-4 קומות בלי מעלית. זו האגינדה שלו.

מוטי פרנקו : אז 0?

דודי לוי : קודם כל, מתי משלמים את ההיטל הזה?

מוטי זייד : היטל השבחה משולם בעת מימוש, לפי חוק התכנון והבנייה, היטל השבחה הוא בעת מימוש. מימוש זה או מכירה, מימוש של נכס או מכירת הקרקע ליזם והיזם, כשהוא מגיש- או כשהיזם מגיש את היתר הבנייה. מימוש בפועל זה התשלום. רגע אחד, המועד הקובע הוא 15 יום מיום אישור התוכנית. זאת אומרת, אם תוכנית אושרה נגיד ב-23 או ב-24 והמימוש יהיה ב-25, היטל השבחה יחויב לפי הערכים ... של יום אישור התוכנית, 15 ימים מיום אישור התוכנית.

דודי לוי : אבל התשלום בפועל?



- מוטי זייד : בפועל, בעת המימוש. קיבלת כסף, שילמת. לא קיבלת, לא שילמת.
- דודי לויין : אבל אתה אומר לי שאתה עושה עכשיו את החישוב. ואם ישתנו המחירים? הרי, זה ... שפרוס על תקופת זמן לא קצרה. אם המחירים יירדו? מה יעשה אותו יזם?
- מוטי זייד : קודם כל, שאלה במקום. אתה יודע למי ניתנה הנבואה? זו נבואה, כי תראה,
- דודי לויין : לא, לא אמרתי נבואה, אני שואל. כי כרגע אתה עושה חישוב עם 18 האחוזים, זה בסדר. אתה עושה כרגע חישוב עם ה- 18.

**(מדברים ביחד)**

- מוטי זייד : ההגדרה שלנו בהחלטה שלכם היא אך ורק ... קודם כל. בחמש השנים הללו, מבטיח לך שלא תהיה קטסטרופה.
- דודי לויין : כל החישוב הזה הוא עכשיו לחמש שנים קדימה, מי עולה על הקרקע וצריך לשלם? אבל מי שעולה בחמש השנים הקרובות.
- מוטי זייד : עכשיו, בעוד 5 שנים, אם חס וחלילה יש קטסטרופה, תתקן את עצמך. לא תהיה קטסטרופה ואני אגיד לך גם למה, לפחות לא בשנתיים-שלוש. אני בדקתי גם סטטיסטיקות של מחירי מכירה של קרקעות, זאת אומרת לא רק מכירת דירה שנגיד שזה 20 אלף שקלים למטר, אלא גם את מחירי הקרקעות שרמ"י, רשות מקרקעי ישראל, הוציאה במכרזים. מה ראינו? אתם בטח קוראים עיתונים. בעצם, מחירי הקרקע נרכשו במחיר גבוה מהערכת השמאי, כי הנה השווי. מה עושה שמאי? שמאי מעריך שווי, לא מחיר, בין מחיר לשווי, שני הדברים שונים בכלכלה. עכשיו, מה קורה? שמאי מעריך שווי להיום ואתה, קבלן או יזם, משלם 20-30-40 אחוזים יותר מהשווי. מה זה אומר? זה אומר שאתה מצפה שמחיר הדירה לא יהיה 20 אלף שקלים, 21-22 כדי להחזיר את ה- 20-30 אחוזים ששילמת יותר על הקרקע. לכן,
- דודי לויין : אני רק רציתי להבין את השאלה, מה שענית לי זה בסדר גמור כי אני לא דואג ליזמים, הם ... אבל אם המחירים ישתנו והמדינה כן תצליח להוריד ולא יהיה לו כלכלי, אז לא יהיה פינוי בינוי. אתה מבין? הוא יעצור את הפרויקט, אז בגלל זה אני רוצה להבין את התהליך כי זה גם

יכול להיות הפוך. זה גם יכול להיות הפוך, שהתהליך פתאום ייעצר, הוא יגיד: לא כלכלי לי, כי המחירים ירדו.

כשאנחנו לוקחים את המפה של באר יעקב היום, בואו נגדיר אותה, אנחנו מדברים על הרצל, רמב"ם וכל מתחם אחד לפי תוכנית המתאר. בסדר? עכשיו, בקריית אונו למשל, אנשים עם תב"עות מאושרות שם במצב הרבה יותר מתקדם, לכן הסיכון שלהם שם וההחלטה היא קריטית לדעתי, כי זה יותר יחידות. אצלנו, עכשיו אנחנו מדברים על הרצל, יש תוכנית מאושרת, מתארית. מפורטת, מאושרת. אנחנו כרגע יוצאים, הם רבים ביניהם, כל היזמים, תמיד, בהתחדשות עירונית כי אין יזם אחד שהחתים 75 אחוזים, הם עוד רבים ויש, מי מחתים אחד, יכולים להיות גם 5. בשורה התחתונה, כרגע, נכון, ישראל, מקבלים 2-3 בניינים שאני מעריך שייקח שנה במקרה הטוב, עד שיהיה היתר בנייה לבניינים וזה אומר- שנתיים בנייה, כי קודם כל בונים על השטח הציבורי ואחרי זה מעתיקים. כשיהרסו שני בניינים שם, אנחנו יודעים שזה ייקח 3 או 4 שנים לפחות. במקרה הטוב, אני אומר, אז אתה מדבר פה על רמת סיכון של 100-200 יחידות שאנחנו נדע מה יהיה השוק בחמש השנים הבאות. כשאתה אומר סיכון גם לרשות ולסיכון לזה שאולי לא יהיה פרויקט, נכון? לזה אתה מתכוון. לזה אני מתכוון, סיכוי, סיכון, סיכוי, סיכון. לכן, אנחנו לוקחים את ההכנסה המקסימלית ולתת לשוק, לדעת מה יקרה בעוד 4-5 שנים ... לכן, ... היא פה ל-5 שנים, אנחנו נבחן, לכן אני אומר לך שלהבדיל מעיר אחרת שיכול להיות שהם כבר בתהליך בנייה וקבעו את התיקון הזה שהם צריכים עד 1/5 להחליט, יכול להיות שהם בסיטואציה אחרת משום שיש להם פרויקטים הרבה יותר זמינים.

לפי מה שאני מבין, אתה אומר 2-3 בניינים, זה כל הסיפור.

לכן, אני אומר לך, זה לא דרמטי, בואו ...

ניסים גוזלן:

דודי לוי:

ניסים גוזלן:

(מדברים ביחד)

ניסים גוזלן:

אנחנו באים, לוקחים את המקסימום, מצד שני גם תחשוב על עירייה שאין לה ... גני ילדים, בתי ספר. לכן, אנחנו הולכים טיפה על ההחמרה

- יותר כי המטרו על הראש ועדיף שיהיה כסף, זו ...
- ישראל בן ישראל: אני הוצאתי פה חוות דעת הנדסית שבסופו של יום, אני רק- נשאלה השאלה לגבי מתחם הרצל. דו"ח השמאי שהיה במתחם לפני 4-5 שנים דיבר על אחוז רווח של 4 אחוזים, ב- 2018, עברו 4 שנים לצורך העניין. זו רק הייתה אמירה אחת. חילקתי, זה הופץ על ידיכם, אבל חילקתי את העיר שמקבלת את האזורים של הפוטנציאליות לכל הוותיקה, אז אתר אחד זה אתר של הרצל. האתר השני זה אתר שקראתי לו מתחם התאנה. עכשיו, קו פרשת המים זה הקו של קרן היסוד ושם לקחנו ... של 3, 3 זה כולל את כל המתחם ... לכל אורך נעמי שמר שגם בתוכנית המתאר ייחסה לזה ...
- מוטי פרנקו: חבריה, בואו נקשיב לו רגע, נו.
- ניסים גוזלן: לא, לא, כולם 50 אחוזים, אין קשר. גם הרצל 50 אחוזים, גם רמב"ם 50 אחוזים, אין ברירה. גם המרכז 50 אחוזים, אין ברירה.
- (מדברים ביחד)**
- עידית גינדי: היזם, ברגע שליוזם ... ודאות כלכלית, אנחנו שורפים את ההתחדשות פה.
- ניסים גוזלן: עידית, אין פה עניין. עידית, ... חובת הבדיקה של 18 אחוזים.
- עידית גינדי: אם מוטי עשה בדיקה והוא נותן לי סקירה ב- 4 דקות של מה שהוא למד, אני מניחה שלאורך שנים.
- מוטי פרנקו: אני סומך עליו.
- עידית גינדי: אז מהמם, אבל אני צריכה להבין עד הסוף ובהבנה שלי, אם אנחנו שורפים התחדשות עירונית ו- 50 אחוזים ויכול להיות שאני טועה,
- מוטי פרנקו: איך את סופרת? זה רק לחמש שנים, ההחלטה ... ובחמש שנים אולי יבנו 2 בניינים.
- ניסים גוזלן: עידית, הדבר האחרון שאנחנו רוצים זה לשרוף. אנחנו רוצים 10 שנים, שתהיה תב"ע מאושרת, אני חושב שהיישום שלה מאוד קשה אבל יישום בלי כסף של גני ילדים ומבני ציבור, בשום פנים ואופן.
- גיקי גונגרדי: מי יממן את זה? מאיפה?
- (מדברים ביחד)**

נועם ששון : זה אחרי 50 אחוזים, 60-50 אלף שקלים?  
ניסים גוזלן : חבריה, מדובר בכסף לא גדול, מדובר בעשרות אלפי שקלים. ... אם הם לא משלמים כסף לרשות, אין גני ילדים, אין בתי ספר, אין פארקים, לא רוצה לגור בשכונה הזו. מחר יבואו אליך, אליי, לכולם, יהרגו אותנו. יגידו: איך הסכמתם להוריד את המחיר? עכשיו, אתם סגורים עם היזם ... עידית, למשל קחי את הקהילה האתיופית, הם סגורים עם היזם, נכון? הם סגורים עם היזם שהוא מוסיף להם X מטרים. אם יהיה לו עוד 50 אלף שקלים או 60 אלף שקלים, זה לא ... הוא סופג את זה, זה לא הם, הם מקבלים את התמורה שלהם.

גיקי גונגרדי : נכון, זה לא על הדיירים.  
ניסים גוזלן : זה לא נופל. אתם צריכים לדעת רק שאנחנו לא יכולים להסתכן בזה שיגורו תושבים, 2,000 יחידות דיור בהרצל בלי כבישים, בלי ביו, בלי מבני ציבור,

גיקי גונגרדי : מי יקים מבני ציבור? מהכסף של מי?  
ישראל בן ישראל : אני עשיתי בדיקה. אני עשיתי בדיקה במתחם הרצל. במתחם הרצל, בשלב A, אין אפילו מבנה ציבור אחד. בשלב B, יש 7.6 דונמים של מבני ציבור עם אחוזי בנייה של 300 אחוזים, של עיקרי ושירות. נגיד שאני נותן רק 100 אחוזים, זה יעלה לנו 76 מיליון שקלים לבנות את הקטע הזה.

#### (מדברים ביחד)

דני אורן : את לא מבינה שההנחה שאת לוקחת ... נשארת אצל היזם? ההנחה ... נשארת אצל היזם, היא לא משורשרת לדייר, היא לא משורשרת לדייר. אם הדירה שווה 2 מיליון במכירה, הוא ימכור אותה גם אם ניתן לו את ההנחה ב- 2 מיליון.

ישראל בן ישראל : אתם רוצים רק שנגמור את העניין של ...?  
דובר : חשוב לפרוטוקול לשמוע את המהנדס.  
ניסים גוזלן : חשוב שתדע, ... על מתחם התאנה והגפן, איפה שאני גר.

#### (מדברים ביחד)

ישראל בן ישראל : מתחם 3 זה גם לפי תוכנית המתאר, ציר ... נתן הרבה זכויות, לצורך

העניין הזה. מתחם 4 זה ממש מול המרכז המסחרי בלב מתחם רמב"ם ומתחם 5 נושק לרחוב בן יוסף, שלמה בן יוסף, מתחם 5. כל מתחם ... הוא מתחם 6. תודה.

ניסים גוזלן: כל התביעות החדשות, גני מנחם, פארק המושבה, תלמי מנשה – מוחרגות. כל הישוב הוותיק שאתם מכירים אותו, מבן יוסף, קרן היסוד, אזור התעסוקה ולחזור בחזרה לכיוון הבריכה, כיוון דוד הכהן וכל הוותיקה, הן חלק ממה שנקרא התחדשות עירונית. התחדשות, לא פינוי בינוי, התחדשות עירונית. הם ישלמו 50 אחוזים. גם לעשות שם תוכניות זה ייקח כמה שנים טובות במקרה הטוב אם יהיה מטר. לכן, אנחנו בעוד 4-5 שנים, נהיה יותר חכמים לדעת בדיוק מה המשמעות. נכון לעכשיו, אני אומר, בוא ניקח את ההחלטה הכי נכונה של 50 אחוזים.

מירי לוי: רק מהפן הכלכלי, עו"ד שחר בן עמי: אין לך מה לדאוג. כסף של היטל השבחה, בעצם זה כסף של הציבור, זה לא שאין משכורות לרשות המקומית, נכון, כתוב למה הכסף מיועד, חשוב להבין שזה לא כסף שהוא זורם החוצה, אלא הוכנס פנימה. ניסים גוזלן: חוזר לעיר.

עו"ד שחר בן עמי: עכשיו, הוא הוכנס פנימה, הוא משביח את עצמו. מירי לוי: טוב, אז אני אגיד את זה בקצרה כי אני חושבת שסיכמו פה את רוב החומר, שלחתי לכם גם חוות דעת כתובה לקבוצת ווטסאפ של חברי המליאה כי היא לא הייתה פה מדפסת. בגדול, אנחנו צריכים את הכסף הזה, הרשות, בשביל לממן את מוסדות הציבור, חייבת את היטלי ההשבחה, לא נוכל לוותר עליהם ... אין לנו מקורות אלטרנטיביים לממן את זה.

מוטי פרנקו: דני, לאור חוות דעת השמאי, המהנדס, רואת החשבון, הגזבר, אני חושב שההחלטה שאנחנו מקבלים היא החלטה סבירה ומתבקשת. גיקי גונגרדי: חד משמעית. לא רק סבירה, היא החלטה מתבקשת. זה לא סבירה.

**(מדברים ביחד)**

ניסים גוזלן: אני רוצה רק נקודה אחת, עידית. פעם היה מצב שאפשר היה, שיזם

יכול היה לבנות את מבני הציבור, בסדר? נגיד ואז פסק דין של ... מנעו את זה. עכשיו, היו אומרים ליזם: או שתבנה אתה את גני הילדים, את בתי הכנסת ואת בית הספר ביחד עם הבניינים או לחילופין, תשלם היטל השבחה כדי שהרשות תעשה. החוק אסר, מוטי, החוק אסר על היזמים לבנות מבני ציבור, אלא לשלם היטל השבחה שהרשות תבצע את זה. לכן, אנחנו ... 50 אחוזים בית משפט. ... בית משפט החליט,

#### (מדברים ביחד)

עידית גינדי: אני באמת מנסה להבין למה שליזם יהיה כדאי לבנות פה בעוד 60 אלף שקלים לדירה,

דני אורן: כי אומר לך השמאי שהוא לקח את זה בחשבון, הוא ברווח שמאי של 18 אחוזים שזה מעבר למה הבנק דורש. זאת אומרת, כדאי,

גיקי גונגרדי: כדאיות כלכלית לצאת לדרך.

דני אורן: יש כדאיות כלכלית ליזמים, כולל ...

עו"ד אילנית הומינר: עידית, בסוף זה כספי ציבור. כלומר, כדי לוותר עליהם,

עידית גינדי: חבר'ה, אני הבנתי את המושג כספי ציבור. כל מילה שהייתה פה הבנתי.

עו"ד אילנית הומינר: לא, לא. אם היינו כאן, היה אומר השמאי שאנחנו נכנסים למצב של הפסד, המצב היה אחר. ברגע שיש ליזם עודפים וזה כספי ציבור שאמורים להיות מנותבים לתושבים, זה ... שמנחה את המליאה בסופו של דבר.

ניסים גוזלן: עידית, למה הישיבה הזו התכנסה? כי אנחנו אמרנו שנחליט עכשיו, כי אם לא היינו מחליטים זה היה 25 אחוזים. אמרנו שנחליט את המקסימום וגם, אני אומר לכם, אם נגיע למצב שיש לנו היתרים ושחר, מוטי השמאי ואנחנו נראה שיש איזו בעיה בחוסר קיום פרויקט, אנחנו נכנס את הישיבה ...

גיקי גונגרדי: אתה יכול לשנות במהלך 5 השנים? אתה לא יכול במהלך 5 השנים.

ניסים גוזלן: יש פתרונות, אני אגיד לך מה הפתרונות. כשמוציאים היתרי בנייה בין תב"ע קיימת לתב"ע לא קיימת, יש הקלות, אפשר לתת הקלה, אבל אנחנו לא שם בכלל. לכן, אני בא ואומר, היועצים המשפטיים ... יושב

פה שחר בן עמי שמלווה הרבה מאוד ... בארץ, הוא מומחה בזה, אנחנו לא- גם אם ניתקל בבעיות, אני בטוח שהוא ייתן לנו את הפתרונות החכמים.

טוב. בכל זאת, אני רוצה ברשותך להעלות את זה להצבעה שמית. דני אורן :

**(מדברים ביחד)**

אני אומר לך בתור אחד שבנה והוציא היתרי בנייה של 7,000 יחידות וגם איכלס דקה אחרי שהקבלן ... הוא זורק את הדיירים על הראש שלנו, אותם לא מעניין אם יהיו להם גנים, בתי ספר, ... רק אנחנו עומדים ... ניסים גוזלן :

ניסים, בכנס במתנ"ס הוא אמר לך. מוטי פרנקו :

אני אומר לך ... ניסים גוזלן :

**(מדברים ביחד)**

שאין פארקים, אין מבני ציבור ואין זה, הרגו אותנו. ... ניסים גוזלן :

כל הדיירים לא יודעים ... את הכסף וזה שמשתתפים. ניגוס אבבה :

הדיירים לא במשחק, מי שמשלם זה היזם. תעצור. החברה שתבנה את ניסים גוזלן :

הבניינים האלה, היא צריכה לשלם לרשות כדי לבנות את מבני הציבור.

עכשיו אנחנו הורסים נגיד 400 דירות ובונים 1,800, בסדר? 1,900. מחר

1,900 יחידות הדיור האלו צריכות 30 גני ילדים, המדינה נותנת 700

אלף, אנחנו צריכים להביא עוד 700 אלף, ...

אבל לא התושב משלם, הקבלן. מוטי פרנקו :

הקבלן משלם. עכשיו, בתי ספר, צריך לבנות גני ילדים, פארקים. ניסים גוזלן :

אתה לא משלם. אתה קיבלת הבטחה לדירה עם מעלית, עם מרפסת, דני אורן :

עם חדר ביטחון.

בית הכנסת שלכם היום נמצא בקרוואן, מחר רוצים לבנות מבנה, מחר ניסים גוזלן :

רוצים מבנה, 250 מטרים בית כנסת. אוקיי? זה עולה נגיד 8 מיליון. מי

משלם? עכשיו, אם פעם היה אפשר, לפני 15 שנים היה אפשר שהקבלן

בונה גם את זה, היום זה אסור בחוק, הוא צריך לשלם כסף כדי

שהמועצה תעשה את זה. הוא לא יכול לבנות. הבנת? אתה איתי? ... הוא

לא יכול לבנות. אני בעד.

עו"ד שחר בן עמי : קחי את הרצל, אושר ב- 2018. אני רוצה לשאול אותך. ב- 2018 אושר הרצל, מחיר דירה היה לפי 16 אלף שקלים למטר ודירה של 100 מטרים ב- 2018 עלתה בערך 1.650 מיליון. היום אותה דירה תעלה בסביבות 2 מיליון ... לאן הולכים 350 העודפים האלה? לכיס של הקבלן.

#### (מדברים ביחד)

דני אורן : אוקיי, אני חושב שמיצינו את השיח, אני ... להעלות את זה להצבעה. ההצבעה היא הצבעה שמית. ניסים בעד. אברהם בעד. דודי? בעד. מוטי? בעד. עידית? בעד. ג'קי? בעד. אני לא יודע איפה נועם.

מוטי פרנקו : תודה רבה, חבר'ה.

דני אורן : סעיף מס' 3, מינוי חבר ועדת מכרזים, ממלא מקום סגן ראש העיר, מר מוטי פרנקו ... בוועדת המכרזים במקום שלומית. שלומית הודיעה שהיא לא יכולה.

מוטי פרנקו : שלומית עברה עבודה, מאוד עסוקה, לא מצליחה להגיע לזה, ביקשה שאחליף אותה, קיבלתי את זה בשמחה. אנא לקבוע ישיבות אחרי 19:00 בערב, בבקשה.

דני אורן : מי בעד? כולם בעד. טוב. סעיף מס' 4, אשרור מחדש של הרכב המועצה הדתית, הייתה פה טעות קולמוס שלא נרשם נציג הרבנות המקומית, הצעת ההחלטה היא לאשרר את הרכב המועצה לפי הפירוט שנמסר לכם. הרב שמואל בן דוד, הרב מנחם שפירא, מר משה בן נון, הרב יצחק מעודד, הגב' אודיה ברנס, מר אברהם אריה לייב מנדלזון והגב' מרים אילוז. כולם בעד?

מוטי פרנקו : כן.

דני אורן : סעיף מס' 5. כתב מינוי לוועדת השקעות לפי חוזר מנכ"ל. אנחנו עשינו את זה בעבר, כולל אני, כל פעם שהתחלף פה המנכ"ל, אני הייתי בדרך כלל הגזבר, רימונה הייתה נציגת הכספים ...

#### (מדברים ביחד)

דני אורן : אני מבקש לאשר את ועדת ההשקעות, רשות, לא הצבענו מאז ... ההרכב החדש. כולם בעד? בעד. סעיף מס' 6, עדכון המליאה בדבר



קבלת תרומה, תכף אני אגיד לכם יש תרומה של בחור בשם עזריאל יוסף על סך 1,800 שקלים, קמחא דפסחא עבור 10 משפחות, ... באמצעות מחלקת הרווחה לפי שיקול דעתה של מחלקת הרווחה. סעיף 6. עוד תרומה אנונימית של 3,500 שקלים קמחא דפסחא.

מוטי פרנקו: מה זה אנונימית, אנחנו לא יודעים מי זה?

דני אורן: כן, אני לא יודע.

מוטי פרנקו: אני חושב שעירייה חייבת לדעת מי תורם כסף. הוועדה יודעת? בסדר, אין בעיה.

עו"ד אילנית הומינר: אם התורם מבקש להיות אנונימי, הוועדה יודעת.

דני אורן: אני מבקש לאשר את זה. יפה. סעיף מס' 7. אילנית, תסבירי אותו בבקשה.

עו"ד אילנית הומינר: אנחנו מבקשים לאשר את החוזה ממכרז שילוט, זה חוזה מונופולין וזיכיון, הוא נותן לקבלן שזכה בעצם את הבלעדיות בשטחי הציבור להתקין, לספק ולתחזק את מתקני השילוט. חוזה כזה מחייב אישור מועצה ושר, אלא אם כן הרשות איתנה.

דני אורן: או אם אנחנו לא רשות איתנה, אנחנו צריכים לעבור את הדרך.

עו"ד אילנית הומינר: אנחנו לא רשות איתנה עדיין, אנחנו מקווים להיות. אנחנו מבקשים את אישורכם.

דני אורן: זה עבר ועדת מכרזים, כמובן, והכל.

עו"ד אילנית הומינר: החוזה כמובן זכה באמצעות ועדת המכרזים.

דובר: גם במכרז הקודם אנחנו אישרנו ...?

עו"ד אילנית הומינר: כן, אגב, מדברים היום גם להרים לא איתנות על האצלת סמכויות, זה אחד מהדברים שמדברים עליהם בסעיף הזה, אנחנו מבקשים את אישורכם.

דני אורן: כולם בעד? יפה. סעיף מס' 8, הקמת ועדת רשות עירונית בנושא בטיחות בדרכים לפי בקשת הרשות לבטיחות בדרכים. היות ועברנו לסטטוס של עיר, אנחנו מתבקשים להקים פה ועדה. הרכב הוועדה הוא ברשותו של ראש העיר, יש פה איזה שהוא הרכב ששלחתי, שלחנו את כל החומר. המטרה היא שבעצם חווה שמטפלת בנושא תציג בפני

- הוועדה את תוכניות העבודה, את העשייה וכו' ואנחנו נדרשים,  
 מי חברי הוועדה חוץ מראש העיר?  
 מנהל מטה בטיחות דרכים שזו חווה, מנהל מטעם הרלב"ד, נציג אגף  
 חינוך, נציג הנדסה, ממונה בטיחות רשותית, נציג אגף הרווחה, יש פה  
 רשימה ... אז אנחנו מבקשים לאשר את הוועדה. תודה.
- מוטי פרנקו: 9 יורד מסדר היום.  
 דני אורן: 9 יורד מסדר היום, סעיף 10.  
 נועם ששון: למה, למה יורד?  
 מוטי פרנקו: צריך דיון של המהנדס והיועמ"ש לפני. נועם, רוצים לקדם את זה, אלא  
 שמה קורה? הייתה ישיבת הנהלה שלא באת ובישיבת הנהלה, לא, אני  
 אגיד לך מה היה. אני אסביר לך מה היה.

**(מדברים ביחד)**

- ניסים גוזלן: כל זה צף לנו, הרי מתי זה מגיע לפה? מגיע לפה שבאים, או הוועדה  
 המקומית אומרת: אני צריכה החלטת מועצה, שמשתמשים בדרכים  
 שלה, או לאפשר גישה או להשתמש בשם שלה, להיכנס לנעליים או כל-  
 זו הוועדה מנחה אותנו בעיקרון לפי הזמינות של אותו בעל. אז אם  
 אתה בעל קרקע, התקדמת, התקדמת, התקדמת. לא, המקרה הזה,  
 לא. המקרה הזה שלנו זה מקרה שהייתה תב"ע שפשוט עשו אותה לפני  
 20 שנים, לפני והשתמשו בשם המועצה לקדם את כל מה ... הוא תקוע  
 עם הבן דוד שלו,

**(מדברים ביחד)**

- ניסים גוזלן: בשכונה הזו, הוא היחיד, בתב"ע הזו. הוא בתב"ע הזו. יכול להיות  
 שבתב"ע של המושבה תהיה צרה אחרת, אני אומר. כל התב"עות הן  
 ותיקות. אחת, אני אמרתי – הוא רוצה להשתמש בשם של המועצה ...  
 להשתמש, הוא מממן את כל העלויות ... אני אמרתי לו: אני לא יכול  
 לממן עבור אדם אחד. כשהמועצה עשתה ... עברו 40 דיירים, זה אחרת.  
 אתה רוצה, ניתן לך לשלם בשם בתנאי משפטי שזה לא עושה שום נזק  
 ואתה מממן את עלויות התכנון, את תיקון התב"ע ... אז אילנית לא  
 למדה את זה וישראל ... סדר היום. הם ישבו עם ישראל, נועם, הבנת?

ויתקדמו, זאת ההחלטה.

עו"ד אילנית הומינר : זו אחת השאלות, דודי, שמטרידה אותנו ושנבחן את זה. בסדר? אני לא יודעת לענות על זה, זה אחד הדברים שמטרידים אותי. אפשר לקחת כתב שיפוי, אבל בהחלט, זו אחת השאלות שמטרידות אותי ואני רוצה שאנחנו ...

ניסים גוזלן : אילנית, הכוונה היא לעזור לאדם שתקוע לפני 30 שנים עם תב"ע ... דודי לוין : אין לי בעיה, תקוע לא תקוע, זה הכל, אני מבין. אני רק שואל אם יש עוד אנשים תקועים, כי אם כבר דנים במקרה אחד ויש עוד 3-4 ... אז שכולם יבואו. לא כולם יודעים.

ניסים גוזלן : לא כולם יודעים. מי שתקוע, מריץ תהליך והוא נמצא, אנחנו פה כדי לעזור לו. זה לא משהו, אתה לא יכול תב"ע אחת ולהגיד : אני פוטר עשרה. כל תב"ע מתייחסת לתב"ע שלה,

מוטי פרנקו : רגע, בתב"ע שלו זה רק הוא?

ניסים גוזלן : רק הוא.

מוטי פרנקו : אז למה הם לא הצטרפו לפני 30 שנים?

ניסים גוזלן : לא משנה לי, לפני 3 שנים הוא התקדם עם ... היא רק לא, מסכנה, היא לא הביאה אותו לשלב של לרוץ. עכשיו אנחנו נעשה את זה.

דני אורן : אנחנו מורידים,

**(מדברים ביחד)**

מוטי פרנקו : דני, סעיף 10 תוריד מסדר היום.

ניסים גוזלן : כל העניין הוא שאני אומר לך, אתה צודק, אני הייתי מממן את הטיסה מכיסי אבל כל הבעיה היא שאני נחשב עובד שאני נמצא שם, שהרשות מממנת.

דני אורן : רגע, כולם בסדר?

מוטי פרנקו : רגע, דני. כשראש העיר בחו"ל, ממלא מקום הוא ראש עיר?

**- הישיבה ננעלה -**