

# עיריית רמת השרון



## פרטיכל

**ישיבת מועצה מן המניין, מס' 25**

**מיום ראשון, כ"ו בטבת תשע"א, 2.1.2011**

- הופק ע"י: בונוס פרוטוקולים בע"מ, טלפון: 03-5373237 -  
[www.bonuspro.net](http://www.bonuspro.net)

**פרטיכל מס' 25 משיבת המועצה מן המניין, אשר התקיימה**

**ביום ראשון, כ"ו בטבת תשע"א, 2.1.2011, בשעה 19:00**

**משתתפים:**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| מר יצחק רוכברגר - | ראש העירייה       |
| מר מאיר דורון -   | סגן ומ"מ ראש העיר |
| מר טל עזגד -      | חבר מועצה         |
| מר אורן ברעוז -   | חבר מועצה         |
| מר שרגא קירשנר -  | חבר מועצה         |
| מר עידן למדן -    | חבר מועצה         |
| ד"ר יונה ברגור -  | חבר מועצה         |
| מר אבירם גרובר -  | חבר מועצה         |
| מר יעקב קורצקי -  | חבר מועצה         |

**חסרים:**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| גב' שירה אבין -   | סגנית ראש העיר |
| גב' שירלי ברנדס - | חברת מועצה     |
| מר גיא קלנר -     | חבר מועצה      |
| מר משה אורי לוי - | חבר מועצה      |
| מר שמואל גריידי - | חבר מועצה      |
| מר חיים חשטא -    | חבר מועצה      |

**נוכחים:**

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| מר הרצל נחום -         | מנכ"ל                          |
| מר גיל גורדון -        | גזבר העירייה                   |
| מר ערן זמיר -          | מבקר העירייה                   |
| אדר' טלי שמחה אליקים - | מהנדסת העירייה                 |
| גב' פרח מלך -          | ע. ראש העירייה וסמנכ"ל העירייה |
| גב' גלי דולב -         | מנהלת פרויקט התחדשות עירונית   |
| מר ארז כהן -           | שמאי                           |

**על סדר היום:**

1. העברת תמיכות לעמותות לפי אחד חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת עד אשר יאושרו התמיכות לשנת 2011.
2. מועד אחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה 31 ליולי בכל שנה פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר מועד זה וכו'.
3. מינוי פרח מלך ליועצת ראש העירייה למעמד האשה.
4. בקשה לביטול היטל השבחה מפרויקט להתחדשות עירונית מתחם החלוץ 42-46.
  - א. פירוט תמצית עקרונות התוכנית.
  - ב. ההחלטה בעניין פטור מהיטל השבחה.
  - ג. מסמך ההכרזה.
  - ד. הדו"ח של ברי צ'רניבסקי.
5. אישור ערבות בנקאית על סך 11,500,000 ₪ (11 וחצי מיליון ₪) לחברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ, לצורך לקיחת הלוואה לפרויקט התאים הפוטו-וולטאיים.
6. שונות.

**מר יצחק רוכברגר:** אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת מועצת העיר שמן המניין מספר 25, הראשונה לשנת 2011. גזבר, הנושא הראשון, תציג את הנושא, קדימה.

1. העברת תמיכות לעמותות לפי אחד חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת עד אשר יאושרו התמיכות לשנת 2011.

**מר גיל גורדון:** הנושא הראשון זה הנושא של אישור העברת תמיכות לעמותות, 1 חלקי 12 מתקציב השנה הקודמת. בכל שנה בתחילת השנה אנחנו דנים בבקשות של ועדת תמיכות עד סביבות פברואר, בשנה קודמת אפילו ביקשו מאתנו הארכה וזה נדחה עד חודש מאי, וקיימות עמותות שבמשך שנים רבות מקבלות את התמיכות ולצורך הפעילות שלהן הן זקוקות לכספים האלה בשוטף מדי חודש.

**מר מאיר דורון:** זה רק עמותות שהגישו את הבקשות והגישו את המסמכים.

**מר גיל גורדון:** כן.

**ד"ר יונה ברגור:** עדיין התאריך הקובע לא עבר.

**מר מאיר דורון:** אני לא אמרתי.

**מר יצחק רוכברגר:** חברים, אני מבקש, אני אפוצץ את הישיבה הזאת אם מישהו יעיר הערה שלא במקום. אני אומר לכם עכשיו, די.

**מר גיל גורדון:** לפי חוזר מנכ"ל ניתן לתת לפי תקציב שנה קודמת 1 חלקי 12, וזאת בתנאי שמחתימים את אותה עמותה שמקבלת את התמיכה, ובמהלך השנה לא תאושר לה התמיכה הם מתחייבים להחזיר את הכספים. זה

נוהל שעשינו גם שנה קודמת, הכל בהסכם, כמו שאמרתי, חוזר מנכ"ל משרד הפנים, כך שזה משהו רוטיני.

**מר יצחק רוכברגר:** אגב, אנחנו נוהגים כל הזמן ככה.

**מר טל עזגד:** זו כבר פעם שלישית שזה בא לשולחן.

**מר אבי גרובר:** השאלה למה זה חייב להיות ככה.

**מר יצחק רוכברגר:** ככה זה עובד.

**מר אבי גרובר:** אבל אי אפשר את הקריטריונים לפרסם עד ספטמבר ומגישים עד אוקטובר?

**מר גיל גורדון:** קריטריונים פרסמנו.

**מר אבי גרובר:** אז למה כל שנה אנחנו נכנסים לתוך השנה בלי?

**מר גיל גורדון:** השינוי בקריטריונים היה בסביבות אוקטובר. עכשיו, העמותות כל שנה, נוצר מצב שמבקשים מאתנו עוד ארכה ועוד ארכה.

**מר טל עזגד:** אין להן ניהול תקין לכולן, לכן זה לוקח להן זמן.

**מר עידן למדן:** בשנתיים האחרונות גם קבענו שהפעם לא ניתן יותר.

**מר גיל גורדון:** מה שעשינו השנה, פרסמנו את הקריטריונים, רק אישרנו אותם, אם אני לא טועה, באוקטובר ופרסמנו אותם לאחרונה.

**ד"ר יונה ברגור:** מתי התאריך הקובע?

**מר גיל גורדון:** קובע למה?

**ד"ר יונה ברגור:** להגיש את הבקשות.

**מר גיל גורדון:** בפרסום שעשינו, אם אני לא טועה, זה היה סוף פברואר.

- מר עידן למדן:** ופרסמתם שהשנה גם לא יהיו הארכות?
- מר גיל גורדון:** פרסמנו.
- מר מאיר דורון:** את הדו"ח הכספי שלך אתה מגיש עד 31/3.
- מר יצחק רוכברגר:** הודענו שלא יהיו הארכות.
- מר עידן למדן:** כל פעם הבעתי את דעתי על ההארכות האלה במאי וביוני.
- מר גיל גורדון:** הפעם גם עשינו באופן יזום פנייה לעמותות על מנת שלא נצטרך עוד פעם להתעכב בגללן.
- מר יצחק רוכברגר:** אני מבקש לאשר את העברת התמיכות לעמותות עפ"י 1 חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת.
- מר עידן למדן:** רק שמי שלא יגיש במועד-
- מר יצחק רוכברגר:** יש הנחיות.
- מר עידן למדן:** בסוף פברואר, לא יקבל גם את ה-1 חלקי 12.
- מר יצחק רוכברגר:** אנחנו הודענו את זה.
- מר יצחק רוכברגר:** מי בעד? פה אחד, תודה.

**החלטה מספר 151:** הוחלט לאשר פה אחד העברת תמיכות לעמותות לפי 1 חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת עד אשר יאושרו התמיכות לשנת 2011.

2. מועד אחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה 15 לאוקטובר בכל שנה פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר

מועד זה וכו'.

**מר יצחק רוכברגר:** הנושא השני הוא מועד אחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה עד 31/7 בכל שנה, פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר מועד זה וכד'. כן גיל, בבקשה.

**מר גיל גורדון:** שנה חולפת, גם שנה לפני כן, הדיונים התקיימו עד חודש דצמבר. זה אילץ אותנו לקבל בקשות והכל בדקה האחרונה, ונכנסו חומרים, ולעשות ישיבות על גבי ישיבות. לא התפנינו בצורה מסודרת גם לדון בבקשות כמו שצריך. זה מצריך מאתנו הכנה. בדקנו גם בערים אחרות ובערים רבות זה מקובל להגביל את זה עד סביבות יולי. אנחנו מבקשים להגביל, נעשה פרסומים כמובן לנושא הזה, שעד 31/7 יהיה המועד האחרון, כמו שאמרנו, להגשת בקשות לוועדת הארנונה. אנחנו לאחר מכן עוד נבצע שתי ישיבות, זה יהיה לקראת, אני מניח, ספטמבר ואוקטובר שנסיים את הדיון בבקשות. כמו שצינתי פה, יש מקרים חריגים.

**מר אבי גרובר:** עד כמה הנחה אפשר לבקש?

**מר גיל גורדון:** בדרך כלל זה עד 80%.

**מר אבי גרובר:** ובינתיים צריכים לשלם?

**מר גיל גורדון:** מי שאין לו פטור צריך לשלם. אנחנו לא מקפידים, בוא נאמר כך-

**מר אבי גרובר:** עד שאין תשובה, הגיש בקשה, בינתיים?

**מר גיל גורדון:** לפי החוק כן, אבל ברגע שאנחנו רואים שהבקשה היא סבירה ויש סיכוי שיאשרו, אז אנחנו לא עושים עיקולים או איזה אכיפה מוגברת. ממתנינים לאישור של הוועדה. הוועדה מתכנסת אחת לחודש, כך

שאינ פה הרבה המתנה.

**מר מאיר דורון:** יהיו מודעות, מפני שאנשים לא יידעו ויגידו 'לא ידענו'.

**מר גיל גורדון:** אנחנו נדאג לפרסם, גם בתלושי הארנונה וגם באתר האינטרנט.

**מר עידן למדן:** כמו שהעירייה יכולה ללכת ולתבוע גם רטרואקטיבית ארנונה, גם בנאדם יכול לא לדעת את זכויותיו, בכלל לא לדעת שהוא זכאי להנחה וגם לבוא אחרי שנה ולבקש את ההנחה.

**מר גיל גורדון:** הוא לא יכול.

**מר עידן למדן:** העיריות לא נותנות, זה נכון.

**מר גיל גורדון:** לפי חוק.

**מר מאיר דורון:** אין הנחה רטרואקטיבית.

**מר עידן למדן:** אני חושב שההגבלה פה היא לא נכונה. זו לא הגבלה נכונה, משום שאם אני יכול לבוא עד ה-31/12 ולבקש הנחה אז אני אבוא ואנחנו נקבע את המועד ונעשה ישיבה אחת גם למי שיגיש, נעשה את הישיבה ב-30/1 על אותה שנה חולפת. אם אתה בתהליכים כבר, אז סימן שהוא יפעל ויפנה וידרוש ויבקש והכל יהיה במסגרת הליכים. ואם לא והוא זכאי להנחה אז הוא פונה. בכמה אנשים מדובר?

**מר גיל גורדון:** במאות אנשים.

**מר עידן למדן:** מאות אנשים שמחכים לרגע האחרון?

**מר גיל גורדון:** בישיבה האחרונה, להערכתי, היו משהו בסביבות 100 בקשות, שזה ממש 4 ימים אחרונים של דצמבר.

**מר עידן למדן:** למה פנו ברגע האחרון אותם 100? באמת מקרים

חריגים או סתם?

**מר גיל גורדון:** לא. סעיפים שוטפים. לדעתי אם תקבע את זה 31/7

אז תקבל לקראת אותו תאריך גם כן כמויות כאלה. אבל לנו זה יאפשר מספיק מרחב זמן לדון בזה בצורה רצינית.

**מר עידן למדן:** למה? קח את הזמן, אתה לא חייב לתת את

התשובה עכשיו.

**מר גיל גורדון:** בשנה השוטפת אני סוגר את זה עד סוף השנה,

עושה את הדיונים בשנה השוטפת. אני לא יכול לדון ב-2011 על 2010.

**מר עידן למדן:** בבקשת הנחה אתה לא יכול לדון גם במקרה שהוא

לא שילם? אתה רוצה את הכסף.

**מר גיל גורדון:** במקרה שהוא לא שילם זה לא קשור להנחה, זה

קשור לאכיפת הגבייה.

**מר עידן למדן:** כמה הכי מאוחר מבחינתך אפשר להתארגן לטפל

בבקשות כאלה? לצורך העניין, 31/10? תן את הזמן המקסימלי שגם אתה כמערכת תוכל לפעול.

**מר יצחק רוכברגר:** 31/8 זה המון זמן.

**מר עידן למדן:** השאלה אם זה המקסימום, אם הוא יכול להגיד

שב-31/10.

**מר גיל גורדון:** אני אוכל להתארגן גם על אוקטובר. לקראת

אוקטובר, בוא נגיד עד 15/10 זה סביר. מאחר והוא מעלה פה נימוקים נוספים ואני יכול כן להיערך, אני אומר שאני מוכן גם 15/10.

**מר מאיר דורון:** עד ראש השנה.

**מר גיל גורדון:** עד 15/10.

**מר אבי גרובר:** אתה לא רוצה לדעת להיערך מבחינת התקציב?

**מר גיל גורדון:** לא, לא מבחינת תקציב.

**מר יצחק רוכברגר:** אז זאת אומרת אנחנו לא נותנים עד 31/7, עד ה-

15/10. בסדר גמור, יפה, ההערה במקום. אני מבקש להצביע על מועד אחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה, שהוא יהיה עד ל-15/10, פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב, כניסה למגורים. מי בעד?

**מר מאיר דורון:** פה אחד.

**החלטה מספר 152:** הוחלט לאשר פה אחד כי המועד האחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה 15 באוקטובר בכל שנה, פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר מועד זה וכו'.

3. מינוי פרח מלך ליועצת ראש העירייה למעמד האישה.

**מר יצחק רוכברגר:** תודה. הנושא השלישי. אני מבקש, לאור העובדה שיועצת ראש העיר למעמד האישה, בהיותה גם בתפקיד קודם של מנהלת מחלקת הנכסים והודע לה על פיטוריה לפני 3 שבועות, באישור של מבקר המדינה אני צריך למנות יועצת לראש העיר למעמד האישה, זה עפ"י חוק למעשה. אני מבקש למנות את פרח מלך ליועצת ראש העיר למעמד האישה.

**מר אבי גרובר:** אפשר לדעת מה כולל התפקיד?

**מר יצחק רוכברגר:** התפקיד כולל פעילויות מול מועצת נשים, כולל פעילויות שמוכתבות ע"י יועצת ראש הממשלה למעמד האישה לגבי כל

פרמטר. זהו. גם מזה אתם עושים סיפור?

**מר אבי גרובר:** כן.

**מר יצחק רוכברגר:** מה כן? אל תצביע. תצביע נגד.

**מר מאיר דורון:** שתדע שהחוק מחייב אותנו.

**מר אבי גרובר:** הבנתי שהחוק מחייב. הגב' פרח מלך אישה מאוד מוכשרת, נמצאת בשלל תפקידים, אם אני מבין נכון. היא עוזרת ראש העיר, סמנכ"לית תפעול, חברה בכמה דירקטוריונים?

**גב' פרח מלך:** שניים.

**מר אבי גרובר:** שניים. בחברות, מה עוד? שניים, זה הכל?

**גב' פרח מלך:** כיבוי אש.

**מר אבי גרובר:** כיבוי אש, שלל תפקידים. אתה לא חושב שיש בכל העירייה, בכל רמת השרון, עוד נשים מוכשרות אולי שיכולות למלא תפקיד?

**מר יצחק רוכברגר:** חד משמעית כן.

**מר אבי גרובר:** אבל עדיין רק אישה אחת עושה מפה עד להודעה חדשה.

**מר יצחק רוכברגר:** חד משמעית כן, ואני צריך מישהי שנגישה אליי. היא העוזרת שלי, וכן.

**ד"ר יונה ברגור:** התפקיד הזה צריך להיות פקידה או פקיד של העירייה?

**מר יצחק רוכברגר:** פקידה, לא פקיד. עובד עירייה.

**ד"ר יונה ברגור:** זה לא יכול להיות מבחוץ?

**מר יצחק רוכברגר:** לא.

- מר עידן למדן:** יש איזושהי תוספת שכר?
- מר מאיר דורון:** לא.
- מר אורן ברעוז:** אולי אבל נכון לתת לה איזה תוספת.
- מר יצחק רוכברגר:** הלוואי והייתי יכול, אבל לא. חברים, אני מבקש  
לאשר את פרח ליועצת ראש העיר למעמד האישה. מי בעד?
- מר שרגא קירשנר:** פה אחד ובגדול.
- מר עידן למדן:** לא פה אחד.
- מר אבי גרובר:** יש עוד נשים. אני חושב שיש עוד נשים שיכולות.
- מר יצחק רוכברגר:** אתה נגד?
- מר אבי גרובר:** כן.

**החלטה מספר 153:** הוחלט לאשר ברוב קולות (נגד – 1) מינוי גב' פרח  
מלך ליועצת ראש העירייה למעמד האישה.

5. אישור ערבות בנקאית על סך 11,500,000 ₪ (11 וחצי מיליון ₪) לחברה  
הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ, לצורך לקיחת הלוואה לפרויקט  
התאים הפוטו-וולטאיים.

- מר יצחק רוכברגר:** הלאה. 4 אני אשאיר אותו לסוף. גיל, 5, אישור  
הערבות הבנקאית. אנחנו אישרנו את זה כבר.
- מר גיל גורדון:** לא, לא את הערבות. אנחנו הבאנו לכאן את הנושא  
של אישור פרויקט התאים הפוטו-וולטאיים על הגגות של בתי הספר

והמתנ"סים. אישרנו את זה במסגרת מועצת העיר וגם אישרנו שזה יבוצע במסגרת החברה הכלכלית. לאחר מכן זה הובא לדיון וגם אושר במסגרת החברה הכלכלית. פניתי למשרד הפנים לשאול מה הפרוצדורה מבחינת האישורים, וגם לבנקים שביקשתי שיתנו את המימון ב-100% כמו שאתם זוכרים, ובזמנו גם מועצת העיר אישרה שלמעשה בסמכות ראש העיר להחליט איך לממן את הפרויקט. האם ממשאבים של קרנות המועצה או באמצעות הלוואה ב-100% שקיבלנו בתנאים מאוד טובים. לאחר בדיקה יותר מעמיקה החלטנו לעשות את זה באמצעות הלוואה. כאשר פניתי לבנקים, בדקנו את ההלוואות, הם אמרו שרוב הסיכויים שהם ירצו ערבות העירייה למול אותו פרויקט שיתבצע בחברה הכלכלית. לכן מה שנתבקשתי ע"י משרד הפנים, כדי שהוא יוכל לאשר את הפרוצדורה, להביא לפה לאישור את מתן הערבות הזו במידה והבנקים ידרשו אותה.

**ד"ר יונה ברגור:** אני רוצה להודות על טעות בדיון הקודם. בדיון בפעם הקודמת אני הערתי הערה לגזבר ולחברים על זה שהתחשיב לא מדויק או שזה לא ערך נוכחי. אני בדקתי את עצמי וטעיתי בדבר הזה. שיעור התשואה הפנימית של הפרויקט הזה הוא באמת מעל ל-13% ואני פשוט אומר שאם הערתי-

**מר מאיר דורון:** מודה ועוזב ירוחם.

**ד"ר יונה ברגור:** עכשיו אני רוצה להבין. אתה הצגת שני מודלים – מודל אחד של מימון עצמי ומודל אחד של הלוואה בריבית של 2.75%.

**מר גיל גורדון:** 2.7.

**ד"ר יונה ברגור:** 2.7%. לאיזה מודל אתה הולך עכשיו?

**מר גיל גורדון:** הלוואה ב-100% לפי 2.7% ל-15 שנה. צמוד.

**ד"ר יונה ברגור:** למרות שבהצעת החלטה הקודמת אנחנו אישרנו את המימון העצמי.

**מר גיל גורדון:** לא. אישרנו לתת לראש העיר את הפרוטוקול להחליט באיזו צורת מימון ללכת, זאת היתה ההחלטה.

**ד"ר יונה ברגור:** אני בעד ללכת בהצעה.

**מר יצחק רוכברגר:** אני אסביר. הסמכתם אותי להחליט האם לוקחים הלוואה וריבית נמוכה ואטרקטיבית שכזאת, או להשתמש במקורות שלנו, של ההון העצמי שלנו בתוך העירייה. התייעצתי וחשבתי ואמרתי לעצמי כך: אני מעדיף שיישאר לנו הון בקופת העירייה, מאחר שאנחנו מתכוונים גם ב-2011 לעשות היקפי פיתוח שאני חושב שאין להם אח ורע במה שאנחנו עושים גם בשנה הזאת. זה כבישים, מדרכות בכל סמטה, תאורה, גינון, בתי ספר ומה לא.

**מר גיל גורדון:** ויד לבנים.

**מר יצחק רוכברגר:** לכן העדפתי שיישאר לנו מקור כספי שלנו ולא לאכול אותו על הדבר הזה ולקחת הלוואה ברמה אטרקטיבית, זה כל הסיפור. עדיף לי שכל עוד אנחנו יכולים. אגב, גם עומס המלוות שלנו סביר מאוד, אין לנו עומס מלוות כבד ואנחנו יכולים לעמוד בזה ואנחנו נמצאים הרבה מתחת לעומס המלוות המקסימלי.

**???:** יש גם הכנסה מול זה כל הזמן.

**מר גיל גורדון:** זו גם הלוואה שלא אנחנו לוקחים, זו החברה הכלכלית.

**מר יצחק רוכברגר:** כן, זו גם לא הלוואה שאנחנו לוקחים.

**ד"ר יונה ברגור:** למען הפרוטוקול, אני רוצה לחזק את ההחלטה

שלך, מפני שבפעם שעברה הוצג שהמימון העצמי, הרווח לעירייה, הפרש הרווח הוא מעל 2 מיליון ₪. זאת אומרת, זה שאתה אומר 'אני רוצה לשמור את הכסף', זה לא נימוק מספיק חזק.

**מר גיל גורדון:** לא לשמור, יונה.

**ד"ר יונה ברגור:** הוא לא רוצה להוציא את הכסף על זה, על משהו אחר.

**מר יצחק רוכברגר:** בדיוק.

**מר גיל גורדון:** לא לשמור.

**ד"ר יונה ברגור:** אבל זה אומר שהוא מוותר על רווחים, תזרים של 2 מיליון ₪ לפי התחשיב הזה, זה מה שזה אומר.

**מר גיל גורדון:** לא מדויק. תלוי מה התשואה שתהיה לך על הכסף.

**ד"ר יונה ברגור:** 2.5 מיליון ₪. אני רוצה להגיד שאני בעד ההחלטה הזאת היות שניתן לבנק לקחת את הסיכונים ולא לנו. מפני שהבנק, אם הוא מתחייב על 2.7%, אנחנו יכולים למצוא את עצמנו במשך 15 השנים הבאות או במשך 3-4 השנים האחרונות, שהכסף שאנחנו הוצאנו שווה יותר מאשר 2.7% ולכן מוטב ללכת בדרך הזאת.

**מר עידן למדן:** לי יש כמה שאלות, אבל הן דווקא יותר נוגעות לחברה הכלכלית עצמה. זאת אומרת, האם החברה באמת התחלנו להפעיל אותה, האם היא זה.

**מר יצחק רוכברגר:** אני אענה לך אחרי זה. מחר, אני חושב, או מחרתיים, ביום שלישי יש את המכרז.

**מר עידן למדן:** אני נותן לה כרגע איזושהי יכולת להתחיל לפעול כשעוד אין לי חברה, עוד לא קיבלתי שום דבר.

- מר יצחק רוכברגר:** יש דירקטוריון.
- מר עידן למדן:** האם הדירקטוריון בכלל החליט שהוא מקבל את ההלוואה הזאת?
- מר גיל גורדון:** אמרתי שכן.
- מר יצחק רוכברגר:** יש דירקטוריון, כן.
- מר גיל גורדון:** היה דיון ואישרו את זה.
- מר יצחק רוכברגר:** היה דיון, הדירקטוריון אישר את זה.
- מר עידן למדן:** היה דיון דירקטוריון בעניין הזה?
- מר גיל גורדון:** שהוא גם לוקח את הפרויקט הזה וגם אישר את ההלוואה.
- ד"ר יונה ברגור:** למה לא?
- מר עידן למדן:** לא אומר שלא, רק רוצה לדעת שהתחיל לפעול.
- מר יצחק רוכברגר:** הוא עונה לך כן.
- מר עידן למדן:** אם יש החלטת דירקטוריון, אז בסדר.
- מר שרגא קירשנר:** אני קודם כל מברך על ההחלטה שלך גם, מצטרף לכל המחמאות וכל החישובים שאמרו קודם. רק מה שאני מבקש, אני מבין שאנחנו עומדים להצביע על הנושא של הערבות, אז אני מבקש שהערבות לא תפגע גם בנזילות שלנו.
- מר גיל גורדון:** היא לא תפגע.
- מר יצחק רוכברגר:** לא, אתה נמצא הרבה מתחת.
- מר גיל גורדון:** בדקתי עם משרד הפנים, הם מאלצים אותי להעמיד כנגד זה כל מיני ביטחונות. כלומר, זו ערבות שהיא מנותקת.

**מר שרגא קירשנר:** ביטחונות נכסיים, לא ביטחונות כספיים.

**מר גיל גורדון:** כן.

**מר אבי גרובר:** החברה הכלכלית היא היזם של הפרויקט, לא מתקשרים עם עוד גוף שהוא זה שכאילו יקנה את המערכות. החברה הכלכלית עושה הכל.

**מר הרצל נחום:** היזמות היא יזמות של עיריית רמת השרון. יש שתי אפשרויות: אפשרות אחת שאתה בעצם משכיר את המקום וגוף עצמאי בעצם משתמש ועושה ומוכר את החשמל. אנחנו אחרי בחינות בעצם בחרנו בדרך שרמת השרון היא היזמית של עצמה, יהיה גוף מקצועי שילווה את זה, בעצם אנחנו יוצאים למכרז, ולכן אנחנו צריכים את הכסף.

**מר גיל גורדון:** יצאנו כבר למכרז.

**מר אבי גרובר:** המכרז הזה להמליץ לך מאיזה חברה לקנות את הלוחות וכאלה, אבל העירייה היא זו שקונה את הלוחות, היא האחראית על ההתקנה שלהם?

**מר גיל גורדון:** לא, המכרז הוא מי הזוכה במכירת הציוד והתקנתו.

**מר אבי גרובר:** אתה קונה ממישהו את הציוד אבל אתה מנהל את זה לכל האורך.

**מר גיל גורדון:** כן. יש לנו 15 גגות, שטח ממוצע בערך 350-400 מ"ר לגג.

**מר מאיר דורון:** זה בערך 6,000 מ"ר.

**מר יצחק רוכברגר:** אני מבקש לאשר את הערבות הבנקאית, אם נידרש לכך, על סך 11.5 מיליון ₪ לחברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון. פה אחד.

תודה.

**החלטה מספר 154:** הוחלט לאשר פה אחד ערבות בנקאית על סך 11,500,000 ₪ (11 וחצי מיליון ₪) לחברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ, לצורך לקיחת הלוואה לפרויקט התאים הפוטו-וולטאיים.

4. בקשה לביטול היטל השבחה מפרויקט להתחדשות עירונית מתחם החלוץ 42-46.

א. פירוט תמצית עקרונות התוכנית.

ב. ההחלטה בעניין פטור מהיטל השבחה.

ג. מסמך ההכרזה.

ד. הדו"ח של ברי צ'רניבסקי.

**מר יצחק רוכברגר:** הנושא הבא הוא בקשה לביטול היטל השבחה מפרויקט התחדשות עירונית במתחם החלוץ 42-46. הנושא הובא לדיון גם כאן והובא לדיון גם, נדמה לי, בוועדה לתכנון ובנייה בעבר. רקע לעניין, אחר כך מאיר ידבר על ה-4 נושאים, לגבי הדו"חות ומה אנחנו מבקשים להביא לכאן. אני רוצה להתחיל דווקא ממה שקרה אתמול. רעידת אדמה שקרתה באזור בית שאן, עמק הירדן. עשו שם ממ"דים בבניינים, אתמול בבניין שלם נפרד הממ"ד מהבניין, סכנה, אפילו פינו אנשים מבתים. בזמנו, בשנת 1979, משהו כזה, או 1980-

**מר אבי גרובר:** אורן לא צריך לצאת?

**מר יצחק רוכברגר:** למה? הוא לא גר שם.

- מר אבי גרובר:** דוד שלך הוא יזם של הפרויקט.
- מר יצחק רוכברגר:** הוא לא דוד שלו.
- מר אורן ברעוז:** הוא לא דוד שלי והוא לא יזם של הפרויקט.
- מר מאיר דורון:** הוא לא יזם.
- מר אורן ברעוז:** אם כל מה שקשור להשבחה אני אצא-
- מר יצחק רוכברגר:** אם היה צריך, הוא לא דוד שלו והוא לא יזם. חבר'ה, אני מבקש לא הערות ביניים.
- מר אבי גרובר:** שאלתי.
- מר יצחק רוכברגר:** בסדר, אבי, אני יודע, אתה תצביע נגד גם בזה כי אתה לא אוהב את הרעיון. ידוע. זה בסדר, נו מה? אני רוצה לתת הסבר והוא גם רשום בפרוטוקול. מתחם החלוצ, כפי שהוא נמצא, שלושת הבניינים האלה שנמצאים בסמיכות ליוספטל, שיוספטל אושרה להפקדה לצורך פינוי בינוי, ואני אמרתי בכל מקום ואני אמשיך להגיד בכל מקום. מתחמים מהסוג הזה של יוספטל אינם, במירכאות אני אומר, ראויים למאכל אדם. בושה וחרפה למדינת ישראל, בושה וחרפה לרמת השרון ולחברה הישראלית. מה שקורה עם המתחם של החלוצ הוא לא פחות. אמנם הבניינים שם נבנו בכמה שנים לאחר שיוספטל נבנתה, אבל נתנו בזמנו במסגרת של שיקום שכונות את האפשרות לתושבים להרחיב את הדירות שלהם. מה לעשות, האדמה שם היתה רכה, מסיבות כאלה ואחרות הבתים נפרדו. צריך לראות מה שהולך שם. כבר רואים את הברזלים בתקרות, הבתים אתה צריך לקפוץ, יש כאלה שאתה יכול עוד מעט לקפוץ מחדר אחד לחדר השני, סכנת נפשות. המבנים הם בחזקת מבנים מסוכנים. פשוט מאוד. מישוהו פה צריך לקחת אחריות על הדבר הזה. זה לא יכול להיות מצב שזה. צריך לפנות ככל שניתן מהר, כמה שאפשר מהר, ואני

שמח שדווקא במקרה הזה תושבים, ואני רוצה לומר לכם, אלה שגרים שם, ואני מכיר כמעט את כולכם באופן אישי – אני גאה בכם, איך הצלחתם בפרק זמן יחסית קצר, ותך כדי הסכמות, להוביל את הדבר הזה. נכון, דיברנו על זה כמה שנים לפני זה והכל. אבל מרגע שהתחלתם להרים את הנושא – שאפו. חבל על הזמן. זו דוגמה קלאסית של תושבים שלוקחים את גורלם בידם והמערכת נותנת להם להתקדם. ואז אמרנו דבר אחד, שאנחנו בפרויקטים מהסוג הזה, עיריית רמת השרון איננה מתכוונת להרוויח כאן את היטלי השבחה או לקחת או לגבות את היטלי השבחה. לא באופן אוטומטי. במקום שישנן מטלות ציבוריות רחבות בפרויקט, צריך להתחשב ולוותר על היטלי השבחה. במטלות שבמתחם הזה, וישנן מטלות ציבוריות כמו גן ילדים וגינה ועוד כל מיני נושאים שם, חניות ועוד כל מיני דברים שם שקיימים, מצדיק לבדוק את האפשרות לוותר על היטלי השבחה. הרי הפרוטוקול הזה הוא פרויקט למעשה עצמאי. אם אנחנו ניקח כאן היטלי השבחה אנחנו דבר אחד, אולי נעשיר קצת את הקופה, אבל גם לא נעשיר אותה כי אנשים לא יעמדו בזה והפרויקט הזה ילך לטמיון. האחריות היא עלינו כאנשי ציבור למתחם מהסוג הזה, שהוא מסוכן היום. הוא מהווה יום סכנה, מה לעשות. לכן ביקשנו לבדוק את הפרמטרים ולראות שאכן, לא לדבר סתם באוויר, להגיד: 'רגע אחד, אני רוצה לוותר על היטלי השבחה בגלל שאני רוצה לוותר ולהיות נחמד', אלא לבדוק את הפרמטרים ולהביא לנו את כל הדוקומנטים אחד לאחד, שבגינם אנחנו נבקש לוותר על היטלי השבחה לצורך ביצוע הפרויקט.

**מר מאיר דורון:** הפרויקט הזה, ויאשרו לכם את זה כאן אנשים, הוא התהליך הכי מהר בארץ שנעשה באיזשהו פרויקט מהסוג הזה. לא ברמת השרון, אני מדבר בארץ בכלל. יאשרו לכם גם ארכיטקט פה, גם מנהלת הפרויקט, גם השמאי אני רואה, ונמצאים כאן כולם. מפני שאנחנו הרגשנו את הסכנה ברגע שהתחילו ליפול תקרות, או חתיכות מהתקרה, והסדקים

שבקדנציה אחת הקודמות הכנסנו אצבעות, עכשיו אנחנו יכולים להכניס אגרוף בסדקים. ממש להכניס אגרוף לתוך הסדקים בחדרים. יש מקומות שהרצפות שקעו, הכל ברח, כלומר תהליכים מסוכנים. העירייה כאחראית הביאה קונסטרוקטור, מהנדסת העיר שכרה אחד הקונסטרוקטורים הטובים, והוא נתן וצילם חוברת של מה מחייב לתקן מיידית, כדי שהבניין יוכל לעמוד, בהערכה שלו, כ-5 שנים. למרות שאנחנו מקווים שתוך שנתיים כבר לא יהיה צורך, אבל אי אפשר לעשות את זה אלא ל-5 שנים. הקונסטרוקטור נתן לנו את ההערכה שלו, כולל הצעה למכרז, ואם אתם היום תאשרו את זה אנחנו נחייב אותם מיד לצאת למכרז ולהתחיל לגלגל. התושבים בחרו חברה מנהלת, חברה יזמית. הם בחרו, אנחנו לא התערבנו. הדבר היחידי שאמרתי לוועד זה לבדוק שהחברה יש לה יכולות כלכליות שלא נישאר עם פיל לבן. שום דבר לא הכתבנו להם, תעשו מה שאתם מבינים. יש להם עורך דין כאן שיושב, יש להם את הארכיטקט שהוא בן רמת השרון, והם בחרו לבד את כל הדברים, כולל מנהלת פרויקט. את גרה גם כאן? לא, רק האמא שלך.

**!!!:** אני גרה.

**מר מאיר דורון:** טוב. בכל מקרה, נעשה כאן תהליך מהיר. זה ברור להם, גרות היום במקום 48 משפחות. עיקר הסדקים, עיקר הסכנה הוא בתוספות של שיקום שכונות בזמנו, ולפי מה שהקונסטרוקטור הסביר, יש שם זרמים תת קרקעיים.

**מר יצחק רוכברגר:** אתה חוזר על מה שאני אמרתי. אני רוצה להתקדם.

**מר מאיר דורון:** אם כן, דבר, תציע פתרונות.

**מר יצחק רוכברגר:** אני דיברתי על זה.

**מר שרגא קירשנר:** היתה בעיה של המקדס של הצפיפות של הבנייה ואנחנו ביקשנו דו"חות כלכליים, ועכשיו אנחנו מתבקשים לתת הנחה. אני

בעד, אבל הבעיה שלנו היתה הצפיפות, רצינו להקטין למקסימום את הצפיפות ומצד שני אנחנו רוצים לאשר להם.

**מר מאיר דורון:** הצפיפות אושרה ע"י המחוז, אושרה על ידינו. הם הציעו בהתחלה 3 בתים, לא הסכמנו, מפני שהם היו בצפיפות כזאת שאי אפשר היה לעשות שום דבר.

**מר שרגא קירשנר:** מדובר על המקדס של מספר היחידות.

**אדר' טלי שמחה אליקים:** זה נבדק ע"י השמאי של הוועדה המחוזית. זה מה שצורף אליכם. ברי צ'רניבסקי הוא שמאי מטעם הוועדה המחוזית שבדק את השומה שהם עשו.

**מר שרגא קירשנר:** מכיוון שלא שלחו לי-

**אדר' טלי שמחה אליקים:** לא קיבלת? כי יש את כל המסמכים.

**ד"ר יונה ברגור:** לא קיבלנו.

**אדר' טלי שמחה אליקים:** מה לא קיבלתם? הם מצורפים.

**מר מאיר דורון:** כל המסמכים מצורפים.

**ד"ר יונה ברגור:** קיבלתי רק את סדר היום, בלי נספח.

**מר שרגא קירשנר:** אותו דבר גם אני.

**מר עידן למדן:** היו שני מיילים. אחד היה רק סדר היום באמת ואחד היה סדר היום עם הנספח הזה.

**מר מאיר דורון:** הראשון הגיע עם סדר יום.

**מר שרגא קירשנר:** אתה יכול אבל להסביר כדי לחסוך. אם יש חוות דעת של שמאי, רק את השורה התחתונה.

**מר מאיר דורון:** השורה התחתונה נבדקה. השמאי הוא יו"ר איגוד

השמאית. עשינו את כל החישובים, כולל מטלות, כולל פינוי השכנים, והבהרנו להם שחייבות להיות חתימות של כל ה-48 כדי לא להיכנס לתהליך משפטי. אמנם החוק היום מאפשר להגיש תביעות נגד שכן סרבן, אבל כאן הבטיחו לי שעד ה-15/1 אני מקבל חתימות של כל 48 המשפחות.

**מר גיל גורדון:** אני ביצעתי תחשיב כלכלי לראות מה המשמעות של הויתור על היטלי ההשבחה, שזה חלק מהחלטה. התחשיב שביצענו על סמך הערכות כי קשה כרגע לאמוד מה שמאי היה עושה בדיוק. ההכנסות שהיו צפויות מהיטלי השבחה במקרה הזה עשויות להיות סביב ה-7.8, 8 מיליון ₪, כרגע קיבלנו דף עם תחשיב שעשו המומחים של הדיירים והם טענו שעלויות המטלות הציבוריות הן 9.6 מיליון ₪, אבל עשינו מספר התאמות לפי מה שידוע לנו בשטח וזה מסתכם בסוף, העלויות האמיתיות, סביב ה-7 מיליון ₪. המטלות זה הקמה של שני גני ילדים, לעשות מובל של הניקוז, לעשות גינון.

**מר מאיר דורון:** שביל לאופניים וגינון.

**מר גיל גורדון:** דבר נוסף, הקונסטרוקטור גם ציין שלדוגמה, תמ"א 38 בלתי אפשרית במקום. כלומר, יש פה מצב שהוא מבחינה בטיחותית, כמו שצוין פה. הפער הוא בסביבות מיליון ₪ בין היטלי השבחה לבין מה שאנחנו מקבלים במטלות הציבוריות, שלהערכתנו זה במקרה הזה זניח, בוא נגיד, זה לא משהו שהוא משמעותי מבחינת קופת העירייה.

**מר יצחק רוכברגר:** שאלות.

**מר אבי גרובר:** אני רוצה קצת לתקן את מאיר, כי זה לא מדויק לעומת החומר שאנחנו קיבלנו, וזה גם מתחבר להערה שזרקת אליי, שאני ממילא הולך להתנגד.

**מר יצחק רוכברגר:** ראיתי את הכתבה הזאת בעיתון, כבר לפני כמה זמן כתבת שאתה מתנגד.

**מר אבי גרובר:** שנייה. אני תמכתי בשורה של פרויקטים של פינוי בינוי בעיר.

**מר יעקב קורצקי:** עד שזה מגיע לפרקטי. תומך עד שזה פרקטי.

**מר אבי גרובר:** לא נכון. מה זה קשור ל-פרקטי, לא פרקטי? אם אתה מאשר בהתחלה אתה גם מאשר בסוף. אתה לא מתהפך באמצע.

**מר יעקב קורצקי:** אתה לא מתהפך באמצע?

**מר אבי גרובר:** לא. תתפלא.

**מר יצחק רוכברגר:** טוב, שיצביע נגד.

**מר אבי גרובר:** שנייה, אני עוד לא שם, עזוב, למה אתה סתם אומר?

**מר יצחק רוכברגר:** אני גם ראיתי את התגובות שלך בעיתונים לפני חודש. הנה, הכתב שלך פה.

**מר אבי גרובר:** אתה גם ברכת אותו יופי של ברכות.

**מר יצחק רוכברגר:** הוא אחלה בנאדם, מה הקשר? אבל הוא כתב שלך.

**מר אבי גרובר:** שהדובר שלך יעביר תגובות ענייניות. בא היועץ הכלכלי של הוועדה המחוזית ושם פה שתי אפשרויות: אפשרות אחת של 178 יחידות דיור ואפשרות שנייה של 192 יחידות דיור. באפשרות הראשונה הרווח של היזם הוא 44 מיליון ₪ ובאפשרות השנייה הרווח של היזם הוא 55 מיליון ₪. מה שאנחנו מדברים פה, מה שאנחנו מחליטים פה, משנה רק ליזם. כל האנשים שיושבים פה בעלי דירות, מבחינתם זה לא ישנה את מה שהם מקבלים מטר לפה או לפה. הם לא יקבלו עוד כסף, הם לא יראו מזה כסף, זה לא קשור אליהם.

**הערה מהקהל:** הוא לא יעשה את הפרויקט.

**מר אבי גרובר:** 44 מיליון לא טוב לו?

**מר יצחק רוכברגר:** למה אתה עונה לו?

**מר מאיר דורון:** אל תענה, ניתן לשמאי לענות לו.

**מר יצחק רוכברגר:** סליחה, אתה לא צריך לענות, בדיוק כמו שאני לא מרשה לחברים פה לקפוץ. אני רק רוצה משפט אחד. קהל, לצורך הנושא, בעלי עניין וגם מי שנוגע בנושא. אתם לא צריכים להעיר הערות, זה לא בסדר. תאמין לי, יש לי בטן מלאה לגבי מתחמים שאני רוצה ברמת השרון לפנות אותם ותמיד יהיה מישהו שיעשה דווקא ולהכעיס ולהרגיז כדי שלא ייצא. מה לעשות. ייצא, יהיה בסדר. האמן לי, אני אאשר את זה.

**מר אבי גרובר:** אני גם בעד שנאשר תוכנית, השאלה מה מאשרים.

**מר יעקב קורצקי:** בעד מה אתה?

**מר אבי גרובר:** אני אגיד לך בעד מה אני. אנחנו דיברנו, וזה נושא שלא שונה פה כלום למרות שאנחנו המלצנו, רמת השרון מאשרים יחס חניה של 1 ל-2. פה אנחנו מאשרים פחות, יחס של 1.6. זה דבר ראשון.

**מר אורן ברעוז:** זה התקן.

**מר אבי גרובר:** אנחנו מאשרים ברמת השרון 1 ל-2.

**מר אורן ברעוז:** בסדר, התקן הוא 1.6.

**מר אבי גרובר:** המשמעות בפרויקט הנקודתי הזה, 77 חניות שצריך למצוא ברחוב לפי התקנים שאנחנו חושבים שהם נכונים. כל עוד ברמת השרון אנחנו הולכים לפי 1 ל-2, פה אנחנו נצטרך למצוא 77 חניות. זה מעבר לזה שבונים פה דירות של 132 מ"ר, שאומר היועץ של הוועדה המחוזית שאלה דירות מאוד גדולות, הרבה יותר ממה שמקובל באזור. זה דירות מפוארות. מן הסתם אנשים שגרים שם זה לא אנשים שי שלהם בעיה לקנות רכבים. יהיו

שם הרבה מאוד רכבים, כשבצד השני של הפרויקט מתוכנן לקום פרויקט פינוי בינוי אחר של 800-900 יחידות דיור. זה מתחם שלם, שלא חושבים שם על חניות ואין פה שום תוכנית שמדברת על חניות, לא חושבים פה על נושא של תחבורה, שדיברנו על זה שבוע שעבר.

**מר אבי גרובר:** דווקא נראה שמעניין אותך נורא מה קורה בירושלים, אבל זה בסדר.

אז עכשיו אנחנו דיברנו פה, גם בדיון הקודם שקיימנו על תוכנית פינוי בינוי אחרת שרצינו לעשות, שאתם עדיין לא מביאים לפה תוכניות תחבורה על כלל אזור מורשה, ולדעתי זה משהו שיפריע לפרויקט הזה והוא פוגע בהיתכנות הכלכלית שלו ואתם לא מתייחסים לדבר הזה. זה כל מיני דברים שמתחברים.

**מר מאיר דורון:** אל תגיד 'אתם לא מתייחסים', מפני שאתה לא יודע.

**מר אבי גרובר:** איפה תוכנית תחבורה? עזוב את הפרויקט הספציפי הזה, זו לא בעיה.

**מר מאיר דורון:** אני כרגע מדבר על הפרויקט הזה. כעת מצביעים על משהו אחר? גם בפרויקט השני יש 1.6 מקומות. המחוז לא מחייב אותנו אחרת.

**מר יצחק רוכברגר:** במורשה, המתחם של יוספטל זה כמו מתחם של ימי הביניים, כמו מתחם של עזה. תבוא תגיד לדיירים עכשיו 'אני רוצה לעכב את זה' בגלל מה? יהרגו אותך, על מה אתה מדבר?

**מר אבי גרובר:** אף אחד לא מדבר על... שמו בפנינו שתי אפשרויות.

**מר יעקב קורצקי:** הם יצאו לזה בגלל שאנחנו כבר עברנו את מה שעברנו.

**מר אבי גרובר:** יעקב, האנשים שיצאו לפרויקטים, אני לא רוצה לתקוע כלום ואני לא רוצה, שהתנגדתי גם בפעם הראשונה, אני נמנעתי בפעם הראשונה למיטב זכרוני. שמו פה שתי אפשרויות. לכל התושבים תהיה דירה ובשתי האפשרויות היזם ירוויח עשרות מיליונים.

**מר יעקב קורצקי:** התושבים האלה, נראה לך שיושבים פה חבורה של טיפשים או ליצנים? מה נראה לך, שהם פראירים? הם לא עשו את ההיבטים שלהם? הם לא יודעים מה טוב להם? מה אתה נכנס לחישובים שלהם?

**מר אבי גרובר:** אבל זה בא גם אלינו אחר כך הדברים האלה.

**מר יצחק רוכברגר:** לא בא שום דבר. תקשיב. אני אגיד לך למה. תקשיב רגע, אני מכין אותך לדבר נוסף. אני רוצה להכין אותך מראש שאני בקרוב מאוד, ממש בקרוב, מתכוון להביא לאישור המועצה 350 יחידות דיור במורשה, באלכסנדרוני, לזוגות צעירים. גם שם תתנגד, תגיד לי תחבורה וזה? יש כביש יציאה שאנחנו נשענים עליו עכשיו, שמה לעשות, גם אמרו עליי 'פושע' כשעשיתי אותו במורשה, באלכסנדרוני. יש את המחלף שהולכים לעשות בצומת מורשה. עושים. נכון שאנחנו בלי שום קשר גם צריכים לעשות סקר תחבורה ותנועה שמקיף את כל העיר, זה לא קשור.

**מר אבי גרובר:** אתה מוכן להגיד: 'אני מוכן לשים לכם חלופות, 178 ו-192, תבחרו איזה מהן אתם רוצים'?

**מר יצחק רוכברגר:** השמאי אמר.

**מר מאיר דורון:** כבר קבענו.

**מר אבי גרובר:** השמאי פה אומר ששתי האפשרויות סבירות.

**מר אורן ברעוז:** לא נכון. 'בהסתמך על כל המידע וההנחות הנ"ל, נראה כי הפרויקט ניתן לביצוע... עם 192 יחידות דיור'. רשום. תקרא.

- מר יעקב קורצקי:** אם הוא היה רוצה באמת להיות רציני-
- מר אורן ברעוז:** בעמוד השלישי לחוות הדעת של השמאי. בעמוד השלישי למטה, מודגש בבולד. תקרא.
- מר יעקב קורצקי:** זה סתם שטויות הדיון הזה איתו. סתם לרצות אותו עכשיו.
- מר אורן ברעוז:** הוא כתב את זה שחור על גבי לבן ומודגש. יש חלופות, הוא בחן את שתי החלופות ואמר מה שהוא אמר.
- ד"ר יונה ברגור:** אורן, אתה קונה את זה על עיוור, מה שהוא אמר?
- מר אורן ברעוז:** לא, בגלל שדוד שלי גר שם אני רוצה לאשר את זה.
- ד"ר יונה ברגור:** לא, אני שואל.
- מר אורן ברעוז:** אז אני עונה. יושב פה שמאי מכובד, בדק את הנושא, הנושא בבדיקה כבר שנתיים ע"י גורמי מקצוע ואתה רוצה עכשיו להחזיר את הגלגל? שנתיים כבר עובדים על זה ובוחנים חלופות.
- מר מאיר דורון:** השמאי הראשון היה שלנו, לבדוק את זה. אז בא המחוז ואמר: 'אני רוצה שיבדוק את זה שמאי אובייקטיבי', גם לא גר באזור, ברי צ'רניבסקי הוא ירושלמי, בדק את זה. זאת הבדיקה הזאת. נוסף לזה הדיירים גם הביאו שמאי והוא יושב כאן. זה ארז כהן, יו"ר איגוד השמאים. אז אני מציע, אם הויכוח הוא שמאי, אז תשמעו אותו. אני לא חושב שהויכוח הוא שמאי.
- מר יצחק רוכברגר:** אני אתן גם לשמאי להגיב.
- ד"ר יונה ברגור:** סעיף 21 לתוצאות שישנו בנייר הזה, ה-44 מיליון ש"ח וה-55 מיליון ש"ח, זה לפני הויתור על ההשבחה או אחרי הויתור?
- מר יצחק רוכברגר:** אחרי.

**גב' גלי דולב:** תנאי יסוד, כתוב פה בדו"ח בסוף. כל התחשיבים

הם עם פטור מהיטל השבחה.

**ד"ר יונה ברגור:** גם אתה לא קורא הכל, חביבי.

**מר אורן ברעוז:** אני קורא הכל.

**מר יצחק רוכברגר:** יונה, אחרי. הלאה.

**ד"ר יונה ברגור:** רגע, מי עונה?

**מר יצחק רוכברגר:** אני. אחרי. שאלה הבאה.

**ד"ר יונה ברגור:** ענית?

**מר יצחק רוכברגר:** אמרתי לך אחרי. שלוש פעמים.

**ד"ר יונה ברגור:** זה כולל כבר את הויתור?

**מר יצחק רוכברגר:** כן.

**ד"ר יונה ברגור:** סדר גודל של 7 מיליון ₪?

**מר יעקב קורצקי:** יונה, בוא ניתן לשמאי.

**ד"ר יונה ברגור:** אני לא נותן, הוא נותן רשות.

**מר יצחק רוכברגר:** הוא צודק.

**ד"ר יונה ברגור:** הוא אמר שהם לא מדברים, זה הוא מדבר, מה

אתה רוצה ממני? בחיי.

**מר יצחק רוכברגר:** תעני, בסדר.

**גב' גלי דולב:** בקצרה. שלום לכולם, נעים מאוד, גלי דולב –

מנהלת הפרויקט עבור הדיירים של המתחם. מהנדסת עיר לשעבר, לא חשוב.

הדו"ח שהועבר אליכם זה דו"ח של שמאי הוועדה המחוזית. יושב לימיני ארז

כהן, שהוא השמאי שליווה אותנו כשמאי התוכנית. הוועדה המחוזית דנה בתוכנית והיא לא קיבלה את הדעה של השמאי של התוכנית, אלא הפעילה, לכל תוכנית היא מפעילה שמאי מטעמה, בלתי תלוי, שבדק את נתוני התוכנית ומביא את המלצתו למתכננת המחוז ולממונה על המחוז. הוא בדק את התוכנית, זה הדו"ח שמופיע בפניכם. ציין: 'הנחת עבודה בסיס', כתוב כמה פעמים, בהתחלה ובסוף, 'פטור מהיטל השבחה'. בלי פטור מהיטל השבחה בכלל לא דנו בפרויקט הלאה. הנחת עבודה נוספת שלגבי החלופות והרווחיות, פרויקטים של התחדשות עירונית, מצוין גם למעלה, 'הנס הנחת הרווח הכדאית ליזם מתחילת פרויקט', מופיע בסעיף 9 בדו"ח רווחיות הפרויקט 'מינימום 25% רווח בגלל הפרויקט של התחדשות עירונית, עלויות המימון והעלויות הנוספות שחלות עליו'. נוסף לכך, התוכנית הזאת נושאת על עצמה, ואני שמחתי לשמוע מה הגזבר אמר, מטלות ציבוריות שאני, הדו"ח כתוב על ידי, הערכתי בקרוב ל-10 מיליון ₪ על סמך העבודות, כשהמטלה העיקרית היא הסדרת פתרון ניקוז מרח' דב הוז עד רח' אלחריזי, מאלחריזי עד מגרש הכדורגל ודרומה ממנו עד מחלף מורשה. כל מה שיהיה מעבר לפטור מהיטל השבחה נשמח להתקזז עליו, כי האמדן שלנו הראשוני שנעשה עם המהנדס היה מהצהריים עד היום, שזה יעבור את ה-10 מיליון ₪. אז אני אשמח שכל המטלות מעבר, המועצה, אתה יודע, ישתתפו אתנו.

**מר מאיר דורון:** לא, יהיה לכם עוד.

**גב' גלי דולב:** צחקתי.

**מר מאיר דורון:** את יודעת הרי שאני לא אתן לכם בלי לתקן את הכביש ובלי לעבור מתחת לכביש באזור בית הכנסת. אני אמרתי את זה גם לחברה, גם לתדהר וגם לאנשים, את לא היית כאן השבוע.

**גב' גלי דולב:** עלויות הפיתוח הציבורי שהתוכנית נושאת ומבצעת

עבור העיר, נקרא לזה חלף היטל השבחה או מה שזה לא יהיה, שוות, טיפה נמוכות במיליון או גבוהות, ממה שהיה נקבע היטל השבחה.

**מר אבי גרובר:** גם העיר נותנת לכס, זה לא חד כיווני. העיר נתנה לכס הרבה מאוד זכויות בשביל לממש את התוכנית. זו לא כזו טובה גדולה.

**גב' גלי דולב:** אבל אחד לא אומר טובה. יש פה מאזן.

**מר אבי גרובר:** יפה, נכון.

**מר גיל גורדון:** שיכון הדיירים בתקופת המעבר וכן הלאה.

**גב' גלי דולב:** נכון, שיכון דיירים וכן הלאה.

**מר מאיר דורון:** אני מציע לך פעם הבאה לשבת, מפני שכל היזמים, כל הזמן ששמעו את זה שהם צריכים לפנות תושבים ולתת את המגורים ויהיו צריכים גם לתקן את המבנים, הם גם לקחו על עצמם לתקן, לתחזק, עד הרגע שהם הרסו. אז לא היה לי כוח ליזמים עד שהצלחנו למצוא מישהו שהסכים לכל התנאים האלו, היתה כאן שורה של ויכוחים.

**מר יצחק רוכברגר:** אני חייב לשמוע אותך? עזוב, כשאני אחליט.

**מר עידן למדן:** אני אשמח לשמוע.

**מר יצחק רוכברגר:** אתה תשמח, אני לא שמח.

**מר עידן למדן:** יש פה כמה בעיות גם כן עוד פעם, ואנחנו תמכנו בפרויקט ואני סבור שצריך לתמוך בפרויקט. מה שקורה שם, כפי שתואר וכפי שאנחנו מכירים, זה משהו שלא צריך להיות. זה בהחלט דבר קיים. אבל עדיין, אנחנו מצויים פה במצב שלטעמי אנחנו פה ממהרים לוותר על היטלי השבחה, לא בשביל מספיק, או מבחינת מטלות ציבוריות, לטעמי המטלות הציבוריות שהוטלו שם הוצגו במחירים לא ריאליים ולא מספקים, ולחילופין גם אני סבור שהיה מן המקום, במיוחד בשים לב לעומס התחבורה שהולך

להיות עם יוספטל ועם הפרויקט הנוסף, אז באמת אנחנו כן היינו יכולים לבוא ולהגיד: 'אוקיי, אם אנחנו נותנים את אותו היטל השבחה אז אנחנו מבקשים היום לעשות את זה פר שני מקומות חניה לכל מקום'. ועדיין גם העניין, הנחת היסוד של אותו ברי צ'רניבסקי, אין בפניי את הדו"ח של האדון כהן, אבל הנחת היסוד, פינוי בינוי זה לא במצב בדיוק כמו שיש פה. כי דווקא פה, כפי שתיארת, יש פה הסכמה של כולם. בדרך כלל פינוי בינוי, הרעיון בתמחור היתר או במתן הקלות היתר נובע דווקא כשאין את ההסכמות וצריך מאבקים משפטיים וצריך להתמודד עם הרבה מאוד דברים אחרים מסביב, ואז אכן אנחנו מגיעים אולי ל-25% כפי שנאמר פה ע"י אותו שמאי. כל הפארק הוא פה בין 20.6 ל-24.5. זאת אומרת, אנחנו מדברים על 4% רווח ליוזם. זה רווח יזמי גרידא, לא שום דבר אחר, וזו לא הסיטואציה שבה 3.7 מול 4, בטח לא ברמת השרון ובדירות של 135 מ"ר, יהיו לא משתלמות ליוזם. אני לא יודע אם העובדות האלה, שיש פה הסכמה מראש מודעת של כל 48 הדיירים, האם זה בכלל היה נתון שכן היה אצל האדון כהן או אצל צ'רניבסקי. אני לא יודע אם הדברים האלה היו. ואני סבור, איציק, שכן יש פה בהחלט מקום, אם אנחנו שוקלים את העניין הזה ואם אנחנו שוקלים כן לתת את ההקלה הנוספת לכיוון ה-192 דירות, ויש לי עם זה בעיה כי אנחנו מעמיסים עוד יותר על אותו מתחם.

**מר מאיר דורון:** אלה שתי אפשרויות שהשמאי כתב.

**מר עידן למדן:** ואז היינו יכולים ללכת או על עוד איזשהו עניין של מטלה ציבורית בשביל להוסיף, כי גם הסתכלתי על התכנון ועדיין מה שאנחנו מקבלים שם עם הוואדי הוא מאוד קטן ולא יותר מדי רלוונטי. זה איזשהו משהו יחסית קטן. וגם פתאום, לחילופין, איזשהו פתרון בעניין החניה שאנחנו היום מנסים כן להקפיד עליו. זה משהו שאני סבור שכן יש מקום לעשות אותו ואז לבחון את זה.

- מר יצחק רוכברגר:** אני אענה. עכשיו, אחר כך, איך שאתה רוצה.
- ד"ר יונה ברגור:** תן לי, תענה על הכל. אני מאוד בעד לוותר על היטל השבחה. אין לי שום בעיה עם זה. אני שואל בקול רם, אנחנו כבר עשינו את ההחלטה בין 178 ו-192?
- מר יצחק רוכברגר:** הוועדה המחוזית.
- מר מאיר דורון:** לא אנחנו עשינו, הוועדה המחוזית.
- ד"ר יונה ברגור:** הוועדה המחוזית החליטה-
- מר יצחק רוכברגר:** 192.
- ד"ר יונה ברגור:** זאת אומרת, אין לנו בכלל say בדבר הזה.
- מר מאיר דורון:** אנחנו יכולים להתנגד. אבל אנחנו העברנו את זה להחלטה מפני שהם שמו שמאי שלהם ואנחנו חשבנו 192 מראש, אבל נתנו למחוז להחליט והמחוז החליט על 192.
- ד"ר יונה ברגור:** שרגא, יחס של 1 ל-4 הוא יחס סביר?
- מר שרגא קירשנר:** במקרה הזה, שיש מטלות ציבוריות, תראה, בדרך כלל כשמוותרים על השבחות היחס הוא בין 1 ל-3.4 ל-1 ל-3.6.
- ד"ר יונה ברגור:** יפה, זה מה שאני גם יודע. אז למה אנחנו צריכים ללכת ל-1.4?
- מר שרגא קירשנר:** יש פה שני גורמים. גורם אחד זה שהטלנו מטלות ציבוריות, שאמנם עידן מפקפק בהן אז אפשר לבדוק את זה מחדש, והדבר השני, יש שם קרקע בעייתית שמצריכה טיפול ביסודות שלדעתי יעלה יותר כסף.
- ד"ר יונה ברגור:** יש מידה מסוימת של סיכון.

**מר שרגא קירשנר:** הארכיטקט הצהיר פה שהבניין הזה יהיה בניין ירוק. זאת אומרת, זה הולך להיות על תקן ירוק, 60 נקודות.

**ד"ר יונה ברגור:** אתה גורס שה-1 ל-4 הוא סביר.

**מר שרגא קירשנר:** אני גורס שה-1 ל-4 בקונטקסט יזמי של היום הוא סביר. הקונטקסט היזמי השתנה קצת. זאת אומרת, לבנות היום על 1 ל-3.6 זה מצב גבולי. הרבה יזמים לא רוצים לקחת את זה. בוא נניח שהיזם עובד פה במימון בנקאי. הוא לא עובד על מימון של עצמו, ושיעבוד הקרקע לא מספיק פה, אפילו שניתן את הזכויות.

אשר לחניה, אני גם רוצה להתייחס לזה. חניה בדרך כלל יזמים מוכרים בכסף. זה שתגדיל את החניה, אתה תגדיל את הרווח היזמי ואתה מגדיל או את צפיפות הבינוי או את שטחי האספלט.

**מר מאיר דורון:** גם אי אפשר להיכנס במקומות שגם ככה צרים.

**מר שרגא קירשנר:** אני חושב שבדירות של 132 מ"ר סביר לתת יחס של 1.6. באזור הזה.

**מר מאיר דורון:** קודם כל, אתם יודעים שזה לא קומה אחת חניה. 4 קומות חניה.

**מר אבי גרובר:** אז אי אפשר לעשות 5? למה אי אפשר לעשות 5?

**מר אורן ברעוז:** כי אף אחד לא יורד ל-5 מרתפים אם הם גרים למעלה, לעשות את כל הסיבובים האלה 5 קומות.

**מר אבי גרובר:** ו-4 הם יורדים?

**מר שרגא קירשנר:** אתה יודע כמה עולה חניה מקורה כזו? בערך 50,000 דולר.

**מר מאיר דורון:** אבל אם היה 5 הוא היה אומר 'למה לא 6?' אנחנו

נותנים בכל הפרויקטים פינוי בינוי 1.6. אין תקן ארצי, התקן שלנו מקובל על המחוז. במערב ובזה אנחנו רוצים שני מקומות, זה בתים חדשים. זה לא וילה שמישהו בונה בשבטי ישראל או משהו, זה בניין שהמוצע זה 1.6 חניות.

**מר גיל גורדון:** דרך אגב, אולי חשוב גם לציין, אנחנו לא מאשרים את זה, אנחנו ממליצים לשרים לעשות את זה.

**מר אבי גרובר:** אני הרי פה קיבלתי לקראת הדיון הזה, לא לקראת הדיון הזה – באחד הגלגולים, חוות דעת של מהנדסת העירייה, כשחות הדעת של מהנדסת העירייה גם דיברה על אותם 178 יחידות וגם אמרה שהפרויקט הזה של ה-178 יחידות, שלפי יחס הציפוף המינימלי לפרויקט יוצא אפוא כי המכפיל לציפוף המינימלי לפרויקט הנו 3.7, מבטא אפשרות להקמה של 178 יחידות דיור. זה אמר שמאי העירייה, לא אמר את זה סתם איזה מישהו. אז שמאי העירייה חושב ש-178 זה פרויקט-

**מר שרגא קירשנר:** באיזה תאריך, אבי?

**מר אבי גרובר:** מה זה משנה התאריך?

**מר שרגא קירשנר:** זה משנה. מחירי הדיור עלו בצורה היסטורית.

**מר יצחק רוכברגר:** אני חוזר ואומר שהפרמטרים לא רק שנבדקו, וגם מקדם הרווח לא צריך להדיר שינה מעיניך ולא מאף אחד. חברים, שיובן דבר אחד. הפרויקט הזה, אף אחד לא ייקח אותו אם הוא לא ירוויח בו. פה הלכנו על איזה מיקס שגם התושבים נמצאים במצוקה, גם מצב שבגלל המצוקה של התושבים, לא מצוקה כלכלית, מצוקה פיזית של הבינוי, ובגלל המצוקה הזאת נוצרה פה חבירה שהתושבים חתמו וקידמו את התוכנית. זה הקטליזטור שהיה. אני זוכר את השאלות בדיון הראשון גם כן שעלה.

**מר אבי גרובר:** הם התחייבו שהיקף המטלות יהיה 10 מיליון ₪,

שאנחנו יכולים לממש אותם-

**מר יצחק רוכברגר:** בסדר, שמעתי, עכשיו תן לי בבקשה לסיים. אני רוצה לענות, דיברתם מספיק, נתתי לכם זמן, לא הגבלתי אתכם בזמן. אני חוזר עוד פעם. הפרמטרים נבדקו. לא רק שנבדקו, הובאו לדיון בפני הוועדה המחוזית שאמרה: 'לכו קדימה'. הרווח, חברים, עיננו לא צריכה להיות צרה ברווח, זה לא רווח מטורף, זה רווח סביר לכל בר דעת. רווח פה יכול להיות רווח סביר. אבל אני עכשיו לא מסתכל מה הקבלן מרוויח. אני מסתכל עכשיו מה הערך המוסף שאני צריך לתת לתושבים שלנו, שהם נמצאים במצב שאוטוטו הם צריכים לישון באוהל. חברים, מה זאת אומרת? אני לא מבין את זה. פה משחקים משחק והקבלן מרוויח.

**מר יעקב קורצקי:** יותר מזה, חס וחלילה, חס ושלוש יקרה משהו-

**מר יצחק רוכברגר:** את מי זה מעניין?

**מר יעקב קורצקי:** מה זה 'את מי זה מעניין'?

**מר יצחק רוכברגר:** אותם לא מעניין. בטח שזה מעניין אותי.

**מר אבי גרובר:** אם הבניין מסוכן למגורים שיוציאו צו פינוי.

**מר יעקב קורצקי:** ...לא של אבי גרובר. האמת אתה רוצה.

**מר יצחק רוכברגר:** די.

**מר אבי גרובר:** אני גם לא רוצה את הראש שלו על צלחת ואני בטח

לא רוצה את הראש שלהם על צלחת.

**מר יעקב קורצקי:** אז מה אתה רוצה?

**מר אבי גרובר:** מה זה קשור? מה אני רוצה את הראש שלו על

צלחת? אנחנו במיליון דברים מדברים ואני הייתי שמח לעשות מיליון דברים

איתו ביחד. לא קשור. מה זה הראש שלו על הצלחת?

**מר יצחק רוכברגר:** בסדר, עזוב. כל דבר שהוא קשור בנושא של משהו שמיטיב עם התושבים, תמיד אתה בעד אבל מצביע נגד. תמיד אתה כן, אבל לא. עזוב, די נו, מספיק. יש פה מצב, הייתם צריכים ללכת לראות את הבתים. שרגא הלך, נדמה לי, לבית לראות.

**מר אבי גרובר:** אנחנו לא נגד.

**מר יצחק רוכברגר:** אתה מוכן לתת לי לסיים לדבר?

**מר אבי גרובר:** לא, אתה מציג את זה בצורה-

**מר יצחק רוכברגר:** אני מציג את זה בדיוק כמו שאתה מציג את זה.

**מר אבי גרובר:** זה לא בעד או נגד, שמו פה שתי אפשרויות.

**מר יצחק רוכברגר:** שמעתי. אין שתי אפשרויות. מה שאושר...

(מדברים ביחד)

**מר יצחק רוכברגר:** מספיק, שמעתי אותך, די. אתה רוצה להפריע בכוח? ה-192 נקבע, אושר בדיון בוועדה המחוזית. אנחנו לא יכולים פה לשחק או מה.

**מר שרגא קירשנר:** זה גם נבדק ע"י שני שמאים.

**מר יצחק רוכברגר:** לפני זה היו הצעות, היו חלופות, לא משתלמות כנראה, לא עברו את הוועדה המחוזית. מה שאושר בוועדה המחוזית לא על ידינו זה ה-192. רבותי, אני מסתכל ואנחנו חייבים להסתכל על דבר אחד. מצוקה שקיימת במתחם מסוים שמהווה גם מפגע לתושבים שגרים שם, שהוא איננו ראוי שם לאנשים שיגורו והוא מסוכן. הוא פשוט מסוכן. השיקול כמה היזם ירוויח הוא איננו רלוונטי פה בכלל.

**מר אבי גרובר:** יש... עלינו גם.

**מר יצחק רוכברגר:** אני מבקש, אל תצביע בעד, אני לא ביקשתי ממך להצביע. אל תצביע בעד, לא בניתי עליך, בסדר? אתה יודע למה אני אומר את זה? בגלל שכבר הלכת לעיתון לפני חודש וטענת-

**מר אבי גרובר:** אני ביקשתי שיהיה דיון. אני רציתי דיון.

**מר יצחק רוכברגר:** אתה מפריע לי עכשיו.

**מר אבי גרובר:** כי קודם אמרו שזה אושר בלי דיון.

**מר מאיר דורון:** לא נכון.

**מר יצחק רוכברגר:** אתה מפריע לי. סלח לי. אתה צריך ללכת לעיתון, לשאול את העיתון אם זה אושר בלי דיון? מה, בעיה להרים לי טלפון?

**מר מאיר דורון:** פעם אחת שאלת אותי?

**מר יצחק רוכברגר:** מה אתה עושה הצגות?

**מר מאיר דורון:** שרון יונתן נותן לך...

**מר אבי גרובר:** מי זה שרון יונתן?

**מר יצחק רוכברגר:** סליחה, היית מרים טלפון ואומר לי: 'תגיד לי, איציק'-

**מר אבי גרובר:** שאלתי פה.

**מר יצחק רוכברגר:** אותי?

**מר אבי גרובר:** לא אותך.

**מר יצחק רוכברגר:** אז תשאל אותי. אני יו"ר הוועדה, תשאל אותי, הייתי אומר לך לא. לא אושר, מה אתה רוצה? אבל מה אתה עושה? אתה ישר הולך לעיתון, הולך לעיתון – 'אני מתנגד כי זה כבר אושר'. זה לא אושר.

**מר אבי גרובר:** אתה לא הולך לעיתון על כל דבר? אני לא מבין.

- מר יצחק רוכברגר:** לך לאן שאתה רוצה.
- מר אבי גרובר:** מה הקטע הזה עם 'הולך לעיתון'? גם לך מותר ללכת, גם לי מותר.
- מר יצחק רוכברגר:** טוב, די, נתתי לך לדבר. עכשיו אם תפריע אתה בחוץ. די, מספיק.
- מר אבי גרובר:** אל תאיים.
- מר יצחק רוכברגר:** אני לא מאיים עליך, אתם מפריעים לי. יונה, תשאל שאלה.
- ד"ר יונה ברגור:** אני רוצה, ברשותך, את השמאי. היחס בין 192 ל-178 נותן יחס ישיר בין 55 ל-44? מפני שהוא לא נותן אותו יחס.
- מר ארז כהן:** לא נותן.
- ד"ר יונה ברגור:** זה הרבה יותר מאשר היחס בין 192 ל-178.
- מר ארז כהן:** זה ברור, כי ההוצאות הן קבועות וגבוהות, לכן היחס אינו ישיר. אתה לא יכול לקבל יחס ישיר, כי ההוצאות לא קטנות במספר היחידות. אתה מסכים איתי? ההוצאות הן קבועות. הרי הפינוי שלהם עולה אותו אותו מחיר, גם אם אתה בונה 172 וגם אם-
- ד"ר יונה ברגור:** אבל ההבדל בבנייה 192 ו-178 לא מעלה את ההוצאות?
- מר ארז כהן:** זה מעלה את ההוצאות, אבל לא באותו יחס. לא ביחס ישיר.
- מר אורן ברעוז:** לא ביחס ישיר. לבנות עוד שתי קומות למעלה על המגדל לא עולה כמו לבנות את כל הדירות עם כל היסודות והחניות והכל.

**מר יצחק רוכברגר:** הוא קיבל את התשובה.

**מר ארז כהן:** מעבר לזה, הוצאות הפינוי שלהם זה קבוע, זה כמעט 60 מיליון ש"ח רק הוצאות הפינוי שלהם. בשתי החלופות. מה שמשתנה זה רק מה שמעל הפינוי שלהם, אתה מבין? לכן זה לא יחס ישר.

**ד"ר יונה ברגור:** השאלה שלי נגזרת, אני מבין מה שאתה אומר וגם נדמה לי שמקבל את זה, אבל ה-44 זה לא אמדן חסר.

**מר ארז כהן:** מה זה אמדן חסר?

**ד"ר יונה ברגור:** זאת אומרת, אילו זה היה יחס ישר זה היה צריך להיות סדר גודל של 50 כבר.

**מר ארז כהן:** משהו כזה, כן. אתם כל הזמן מתייחסים לרווח האבסולוטי וזה לא נכון לעשות את ההסתכלות הזו. למה? כי הויכוח הגדול שלי מול השמאי של הוועדה המחוזית, מול ברי, שאלה המספרים שאתה קורא, שהוא לא לקח בכלל הוצאות מימון. כאילו היזם מביא היום כל הכסף מהכיס, באותו יום מוכר את הפרויקט, הכל באותו יום. כאשר אני מזכיר לך שהפרויקט הזה הוא מינימום 3 שנים במקרה הטוב. לכן, אם הוא היה לוקח את הוצאות המימון, אתה היית כאן מגיע לרווחיות, זה לא רווחיות, זה מצב שיזם בכלל לא היה מסתכל לכיוון פרויקט כזה. כי זה מביא אותו למתחת ל-12% רווחיות על פרויקט של 3 שנים שהוא לוקח על עצמו את עלויות המימון גם? אנחנו לא נמצאים במשחק הזה בפרויקטים כאלה. הוא שמאי של הוועדה המחוזית, אין לו עניין. הוא כותב במפורש.

**מר מאיר דורון:** חברים, אנחנו ערערנו מפני שאמרנו שהוא לא לקח את הוצאות המימון והוא הודה בזה בישיבה.

**מר אבי גרובר:** פה כתוב שסך המטלה הציבורית תהיה 9.6. אמר

גיל שלפי הערכתו, ולפי זה הוא תמחר את הפרויקט והוא אמר, נגיד, 192. אומר גיל שכנראה הסכומים ייצאו יותר נמוכים. למה אי אפשר לבוא להגיד להם, ואז אני אומר לך דוגרי – אני מצביע בעד. 'אנחנו רוצים שתתחייבו לנו במטלות ציבוריות בסך של 9.6', וזה יהיה סכום שהוא קובע שהוא נורמלי וסביר והם יכלו ליהנות במימון והכל. הם יתחייבו לתת 9.6. אם עולה לבנות מה שכתוב פה 9.6 – סבבה. אם לא, יבואו ישלימו. אני בטוח שנמצא שם בסביבה מספיק דברים שאפשר לעשות ב-9.6.

**מר גיל גורדון:** מי יקבע, אנחנו?

**מר אבי גרובר:** נוציא מכרזים, העירייה.

**מר יצחק רוכברגר:** מה, היזם יקבע את זה? עזוב נו.

**ד"ר יונה ברגור:** זה בדיעבד.

**מר אבי גרובר:** אתה לא מוכן לזה?

**מר יצחק רוכברגר:** הבנתי. אי אפשר. חברים, אני מבקש לאשר את מתן הפטור מחובת תשלום היטל השבחה, לפי הוראות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במתחם רח' החלוץ, חלקות 185, 186, 187 בגוש 6550, רח' החלוץ 42, 44, 46 ברמת השרון, שכונת מורשה.

**ד"ר יונה ברגור:** רגע, איציק. האם זה שאנחנו מצביעים בעד ויתור על היטל השבחה זה אומר שאנחנו מאשרים את הפרויקט במתכונת הזאת? מה שלא נעשה עד עכשיו.

**מר יצחק רוכברגר:** הוא אושר במחוזית.

**מר מאיר דורון:** לא, כאן אצלנו.

**מר יצחק רוכברגר:** וגם במחוזית.

**ד"ר יונה ברגור:** זאת אומרת, החלטנו לא לערער על המחוזית.

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| <u>מר יצחק רוכברגר:</u> | לא, אושר פה ואושר שם.                            |
| <u>מר מאיר דורון:</u>   | לפני שהלך למחוזית אושר כאן. גילי הציג את זה כאן. |
| <u>ד"ר יונה ברגור:</u>  | 198?                                             |
| <u>מר יצחק רוכברגר:</u> | כן.                                              |
| <u>ד"ר יונה ברגור:</u>  | אז זה מה ששאלתי.                                 |
| <u>מר אבי גרובר:</u>    | והתעלמו מההערות.                                 |
| <u>מר יצחק רוכברגר:</u> | חברים, מי בעד?                                   |
| <u>מר אבי גרובר:</u>    | אני נמנע.                                        |
| <u>מר מאיר דורון:</u>   | 7 בעד.                                           |
| <u>מר יצחק רוכברגר:</u> | מי נגד? מי נמנע?                                 |
| <u>מר מאיר דורון:</u>   | 2.                                               |
| <u>מר יצחק רוכברגר:</u> | תודה רבה, הישיבה הסתיימה.                        |

החלטה מספר 155: הוחלט לאשר ברוב קולות (בעד – 7, נמנעים – 2) לאשר מתן פטור מחובת תשלום היטל השבחה, לפי הוראות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במתחם רח' החלוץ, חלקות 185, 186, 187 בגוש 6550, רח' החלוץ 42, 44, 46 ברמת השרון, שכונת מורשה.

פרח מלך  
עוזרת ראש העירייה  
וסמנכ"ל העירייה

## **קובץ החלטות**

1. העברת תמיכות לעמותות לפי אחד חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת עד אשר יאושרו התמיכות לשנת 2011.

**החלטה מספר 151:** הוחלט לאשר פה אחד העברת תמיכות לעמותות לפי 1 חלקי 12 מהתמיכה של השנה החולפת עד אשר יאושרו התמיכות לשנת 2011.

2. מועד אחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה 15 באוקטובר בכל שנה פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר מועד זה וכו'.

**החלטה מספר 152:** הוחלט לאשר פה אחד כי המועד האחרון להגשת בקשות להנחות בארנונה יהיה 31 באוקטובר בכל שנה, פרט למקרים מיוחדים כגון פטירת תושב או כניסה למגורים לאחר מועד זה וכו'.

3. מינוי פרח מלך ליועצת ראש העירייה למעמד האישה.

**החלטה מספר 153:** הוחלט לאשר ברוב קולות (נגד – 1) מינוי גב' פרח מלך ליועצת ראש העירייה למעמד האישה.

5. אישור ערבות בנקאית על סך 11,500,000 ₪ (11 וחצי מיליון ₪) לחברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ, לצורך לקיחת הלוואה לפרויקט

התאים הפוטו-וולטאיים.

**החלטה מספר 154:** הוחלט לאשר פה אחד ערבות בנקאית על סך 11,500,000 ₪ (11 וחצי מיליון ₪) לחברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ, לצורך לקיחת הלוואה לפרויקט התאים הפוטו-וולטאיים.

4. בקשה לביטול היטל השבחה מפרויקט להתחדשות עירונית מתחם החלוץ 42-46.

א. פירוט תמצית עקרונות התוכנית.

ב. ההחלטה בעניין פטור מהיטל השבחה.

ג. מסמך ההכרזה.

ד. הדו"ח של ברי צ'רניבסקי.

**החלטה מספר 155:** הוחלט לאשר ברוב קולות (בעד – 7, נמנעים – 2) לאשר מתן פטור מחובת תשלום היטל השבחה, לפי הוראות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה במתחם רח' החלוץ, חלקות 185, 186, 187 בגוש 6550, רח' החלוץ 42, 44, 46 ברמת השרון, שכונת מורשה.