



ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

פרטיכל מס' 28 משיבת מועצה שלא מן המניין
אשר התקיימה ביום ראשון, 3.4.22 ב' בניסן תשפ"ב

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41

משתתפים:

- מר אבי גרובר - ראש העיר ויושב ראש
- מר ערן שורץ - מנכ"ל העירייה
- מר יעקב קורצקי - חבר מועצה, סגן ראש העירייה
- מר דני לביא - חבר מועצה, סגן ראש העירייה
- עו"ד עידן למדן - חבר מועצה
- מר רוני בלקין - חבר מועצה
- מר רביד פלד - חבר מועצה
- ד"ר צחי שריב - חבר מועצה
- מר מיכאל דורון - חבר מועצה
- גב' בת שבע אלקובי - חברת מועצה
- מר גיא קלנר - חבר מועצה
- מר ירון גדות - חבר מועצה
- פרופ' נטע זיו - חברת מועצה
- גב' דברת ויזר - חברת מועצה
- גב' ענבל דדון - חברת מועצה

הגיע 19:50

צוות מקצועי

- אדר' עירית טלמור - מהנדסת העירייה
- עו"ד מיכה בלום - יועץ משפטי
- מר עינב בן יעקב - מנהל אגף נכסים
- מר ניסים בן יקר - מבקר העירייה
- רו"ח גידי טביב - גזבר העירייה
- מר רוני עזורה - סגן מנהלי למנהלת אגף החינוך
- גב' לימור גרינברג - שמאית העירייה
- גב' כרמית קניגסברג - מנהלת מח' תכנון (ס. מנהל אגף)

מוזמנים

- שמאי טל נייר - דסה נייר - שמאות מקרקעין, ייעוץ הנדסי וכלכלה,
- מייצג את ע' רמת השרון
- עו"ד אילנה בראף - הררי, טויסטר ושות' משרד עורכי דין - מייצגת את ע' רמת השרון
- עו"ד ירון הרמן - משרד עו"ד גרוס ושות', מייצג את עיריית רמת השרון

נעדרו

- מר רמי בר לב - חבר מועצה
- מר שמואל גריידי - חבר מועצה
- מר עופר קליך - חבר מועצה, משנה לראש העירייה

סדר היום:

1

2

3 1. חלוקה לאזורים וקביעת שיעור היטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי לפי חוק ההסדרים

4 (סעיף 6 לספר החוקים 2933 מיום 18.11.22 - תיקון סעיף 3 א' לתוספת השלישית

5 בחוק התכנון והבנייה – מצ"ב)

6

פרטי כל

7

8

9 **מר אבי גרובר:** ערב טוב, ישיבת מועצה אנחנו מתחילים עם ישיבה שלא מן המניין ואחרי זה

10 נעבור לישיבה מן המניין. לפני שנתחיל. לא תהיה ישיבה עד החג בוא נגיד חג

11 שמח אחד לשני, וכל תושבי רמת השרון, ימים מאתגרים, אבל שבאמת נצליח

12 לעבור אותם ביחד. קודם כל בריאות, בהקשר הזה דוברת גם אימא שלך בריאות

13 וזהו חג שמח בריאות.

14 **מר גיא קלנר:** בהזדמנות הזו ברכות לילדות. לפני שעתיים זכינו בגמר גביע המדינה לילדות

15 בכדורסל זה מעמד מרגש. גביע ראשון אחרי שלושה משחקים. כבוד גדול לילדות.

16

17 **מר אבי גרובר:** מברוק. חג שמח. לחיים. אז הישיבה הראשונה היא ישיבה שלא מן המניין.

18 ישיבה די חשובה, אנחנו נדרשים לקבוע חלוקה לאזורים וקביעת שיעור היטל

19 השבחה, במתחמי פינוי בינוי, מי מסביר לנו את הנושא המשפטי, למה צריך את

20 זה, מתוקף איזה חוק, הכל. אילנה?

21 **עו"ד אילנה בראף:** ערב טוב לכולם. אנחנו בעצם מועצת העירייה אמורה לתת החלטה

22 בקשר לשיעור היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי, בהתאם לחקיקה חדשה בחוק

23 ההיתרים שנכנס לתוקף בנובמבר בשנה שעברה. החוק למעשה קובע הסדר חדש.

24 אני אזכיר שלפי החוק הקודם. לפי הנוסח הקודם של החוק, מי שהיה קובע היה

25 שר האוצר ושר הפנים והמלצה

26 מהתחלה ערב טוב. מועצת העירייה מתבקשת לקבל החלטה בקשר לשיעורי היטל

27 ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי על פי תיקון לחוק התכנון והבנייה שנכנס

28 לתוקף בנובמבר 2021. עובר לתיקון כלומר לפני התיקון אני מזכירה מי שהייתה

29 לו סמכות להחליט לגבי שיעור היטל השבחה לגבי כל תוכנית ותוכנית היו שר

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 הפנים ושר הבינוי והשיכון ומועצת העירייה הייתה אמורה להמליץ על שיעור
2 ההיטל כאשר שיעור ההיטל היה יכול להיות חמישים אחוז, כמו היטל השבחה
3 רגיל שאתם מכירים. פטור מלא או פטור חלקי כלומר עשרים וחמישה אחוז.
4 המחוקק הגיע למסקנה שיש צורך ביציבות, ודאות, לאורך זמן שהחלטה בעצם
5 אמורה להתקבל על ידי מועצת העירייה. והתיקון למעשה קובע את הדבר הבא.
6 ראשית יש הוראת מחדל ברירת מחדל זאת אומרת אם מועצת העירייה לא תקבל
7 שום החלטה אז שיעור היטל ההשבחה לכל פרויקטים של פינוי בינוי, לגבי
8 תוכניות שמוגשות לה, החל מהיום, שיעור היטל ההשבחה עומד על 25% כלומר
9 50% היטל השבחה ממה שאנחנו מכירים. אם רוצים לקבוע הוראה אחרת אז
10 מועצת העירייה. ולשם כך התכנסתם היום כדי לבחון את זה. מוסמכת לקבל
11 החלטה עד 1.5.22 לא לאחר מכן, לפיה היא יכולה לחלק את העיר לאזורים. כל
12 אזור השטח שלו חייב להיות לפחות בין שלושים דונם ולגבי כל אזור ואזור לקבל
13 החלטה מהו שיעור היטל ההשבחה. אפס, פטור מלא, 25% דהיינו 50% מהיטל
14 ההשבחה שאנחנו מכירים או 50% היטל השבחה מלא. התוקף של ההחלטה
15 הזאת חשוב להדגיש הוא לחמש שנים מ-1.5.22 עד 1.5.27, והוא יחול על כל
16 תוכנית שתוגש לוועדה מקומית בתחום השנים האלה בלי קשר מתי יעשה
17 המימוש של הפרויקט של תוכנית פינוי בינוי. כלומר אם תוגש תוכנית אחרי
18 1.5.22, גם אם המימוש יהיה בשנת 2032, שיעור היטל ההשבחה יהיה כפי
19 שהמועצה מועצת העירייה תחליט לגביו היום. לשם כך התכנסתם ולשם כך אתם
20 בעצם אמורים לקבל היום החלטות לגבי תוכניות פינוי בינוי, חדשות תוגשנה
21 מהיום ואילך. השיקולים שמועצת העירייה אמורה לשקול, גם הם תלויים בחוק
22 התכנון והבנייה והם אמורים להיות קודם כל עניין של שווי קרקע, צפיפות וכן
23 ענייני פיתוח, בעיות פיתוח, מצב הפיתוח בתחום האזורים השונים, תשימו לב
24 לכל אלה ועל סמך עבודה שמונחות בפניכם אתם בעצם אמורים לקיים דיון
25 ולקבל החלטות. אני אשמח לענות לשאלות ככל שיש.

26 **מר רוני בלקין:** אני אשאל שתי שאלות. אילנה. אחד, האם אנחנו צריכים להתייחס פרטנית ממש
27 לכל אזור ואזור או שאנחנו אמורים להתייחס לכל העיר כמכלול. הדבר השני
28 האם זה צריך להיתמך על ידי איזה שהיא שמאות. בהנחה שכל אזור ואזור
29 צריכה עבודה שמאית בעצם שתומכת את ההחלטה שלנו.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 עו"ד אילנה בראף: אז אני אתחיל מהשאלה השנייה דווקא. חוות הדעת, ההחלטה שלכם כן
2 צריכה להיות מבוססת על ערכי קרקע לשם כך הוכנה חוות דעת או איזה שהיא
3 הערכה שמאית ביחס לעיר כאשר ההערכה אמורה להתייחס לאזורים השונים.
4 אתם יכולים לקבל החלטה שמאמצת את ההמלצות לגבי מכלול העיר. אתם
5 יכולים לקבל החלטות שונות לגבי כל אזור ואזור, בהתאם להנחיות של משרד
6 המשפטים. הפרסום וההחלטה אמורה להתייחס לכל אזור ואזור. שוב, אפשר
7 לקבל את זה כמכלול. אפשר להחליט שבכל האזורים שיעור היטל ההשבחה יהיה
8 חמישים אחוז, עשרים וחמישה אחוז, אפס אחוז. אפשר כמובן לקבל החלטות
9 שונות לגבי כל אזור ואזור.

10 מר רוני בלקין: אין חובה שזה יפוצל לאזורים אלא אפשר

11 עו"ד אילנה בראף: ההחלטה על פי הנחיית משרד הפנים צריכה להתייחס לכל אזור ואזור
12 אבל ההחלטה יכולה להיות למשל מועצת העירייה מחליטה שלגבי כל האזורים
13 שיעור היטל ההשבחה יהיה נניח חמישים אחוז.

14 מר מיכאל דורון: קראתי את חוות הדעת השמאית, ואת המסקנות שלכם, ונראה שהנחת העבודה
15 הייתה הכיס של העירייה כלומר להסתכל איך אנחנו, מה אנחנו צריכים לעשות
16 כדי להגיע להיטל השבחה של חמישים אחוז. מה שחסר לי בחוות דעת שלכם, זה
17 מה קורה אם אני מחליט לגבי מורשה, למשל, שאני רוצה להיות ביחס שלא אחד
18 לשתיים כמו היחס שאתם רואים במערבית, מה ההשלכות של זה לגבי היטל
19 ההשבחה. כלומר מה צריך להיות היטל ההשבחה אם אני רוצה להגיע ליחס של
20 אחד לשתיים.

21 מר טל נייר: ערב טוב לכולם.

22 מר מיכאל דורון: אתה השמאי?

23 מר טל נייר: במקרה. אני טל מאייר. חוות הדעת שלנו אנחנו פרסנו את רמת השרון לתשעה
24 אזורים, שמתוכם שניים הם לא קשורים אבל הם חלק מהעיר, זה נווה גן
25 והשטחים החקלאיים, שם הם אין התכנות לפינוי בינוי. ונשארנו עם שבעה
26 אזורים כמו שאתם רואים בשרטוט. עשינו פרוגרמה תכנונית, שעל בסיס
27 הפרוגרמה יחד עם מחלקת התכנון פה של העירייה, בדקנו את ההתכנות
28 הכלכלית של כל אזור ואזור. כאשר לקחנו בחשבון מצד אחד זה הכנסות, שהם
29 נכונות להיום שהם יחסית מאוד עלו ותשמעו את זה אחר כך אאורה אבל

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 המחירים פה הם גבוהים אבל הפערים במתחמי פינוי בינוי הם בעיקר בנושא של
2 ההכנסות כי בגדול העלויות פחות או יותר אותו דבר. גם בעלויות יש לנו שונות כי
3 במורשה בגלל רמת המחירים העלויות הם קצת יותר נמוכות, לא משמעותית
4 אבל קצת יותר נמוכות. אבל העלויות הם בגדול גבוהות מה שמשתנה בדרך כלל
5 זה ההכנסות. ההכנסות משתנות בין אזורים פה שהם מחירים גבוהים למורשה
6 שזה הכי נמוך ולכן כתוצאה מזה המקדם פינוי בינוי של הכדאיות הכלכלית
7 במורשה, הוא המקדם הכי גבוה. זאת אומרת שם יצא לנו מקדם של אחד
8 לשלוש, זאת אומרת על כל יחידה שמפנים, בונים שלוש חדשות. אחת מהן זה
9 בחזרה למפונים ועוד שתיים חדשות. אחד לשלוש הכוונה אחד למפונים ועוד
10 שתיים חדשות. זה כשאנחנו מדברים על יחס של אחד לשלוש ובמורשה זה כאילו
11 המקדם פינוי בינוי הכי גבוה בעיר.

12 **מר מיכאל דורון:** אבל זו הייתה הנחת העבודה שלך. ביקשו ממך. תראה לי איך אני לוקח חמישים
13 אחוז מכל.. זה מה שאמרו לך.

14 **מר טל נייר:** נכון.

15 **מר מיכאל דורון:** אז אם אמרו לך. הוא אומר נכון מה אתה אומר לא?

16 **מר גידי טביב:** פה אם אתה תראה בטבלה, אחוז מינימלי שמוצג בטבלה לצד המכפילים השונים
17 זה 18%

18 **מר מיכאל דורון:** לא. אתה מדבר על רווח. אני מדבר כרגע על היטל השבחה. אם היטל השבחה
19 אם אתה אומר לשמאי, תראה לי מה צריך לקרות אורבנית כלומר לאיזה גבהים
20 אני צריך לעלות. כדי להרוויח כדי לגבות חמישים אחוז ועדיין להשאיר שמונה
21 עשר אחוז אז אתה בעצם אמרת לו כבר מה גבולות הגזרה שלו. אתה אומר לו
22 בהינתן חמישים אחוז אני לוקח מכולם ולוקח גם ממערבית וגם מורשה, ועכשיו
23 תראה לי לאיזה גבהים אני מגיע. המסקנה היא מסקנה דמוגרפית חברתית שעוד
24 פעם מפלה לרעה את מורשה ואם כבר אני אומר את דעתי, אז אני חושב שמורשה
25 לא צריכה להיות בתוך הסל הזה. מורשה צריכה להיות צריכים להחריג את
26 מורשה, אני חושב שאנחנו בראייה אולי נדבר על זה אחר כך, אבל אני חושב
27 שנוכל את הכסף הזה נוכל להביא ממקומות אחרים, יש לא מעט אופציות כרגע
28 ברמת השרון.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר גידי טביב:** רק אני אציין שאת היטלי ההשבחה גובים מהדיירים שהם ממשק על ידי היזם. זה
- 2 לא יוצא מהכיס של בעלים לכן הם לא מופלים לרעה.
- 3 **מר גיא קלנר:** כן. אבל היזם עושה את הקלקולציה הזאת בסופו של דבר.
- 4 **מר מיכאל דורון:** לא הדיירים. אלא האזור, הסביבה הופכת במקום לאחד לשתיים אתה מכפיל
- 5 מעלה לגובה את הבניינים שם, כשבעצם אתה אומר, במערבית אנחנו נסתדר עם
- 6 בניינים יותר נחמדים. עם בנייה יותר מרקמית ושם אנחנו נעלה לגובה.
- 7 **מר אבי גרובר:** יש עניין אחד קטן. שזה דיון שהוא תיאורטית לחלוטין כי במורשה בכל
- 8 הפרויקטים שיש נתנו יחס של אחד לארבע.
- 9 **מר מיכאל דורון:** בסדר. אבל עדיין.
- 10 **מר אבי גרובר:** הדיון התיאורטי הזה של בפרויקט הבא שיבוא ניתן אולי אחד לשתיים ואז יהיו
- 11 פחות, אתה מדבר כבר על פרויקטים שכולם ביחס של אחד לארבע. החלוצ
- 12 מתנהל סביב אחד לשלוש וחצי ארבע. כולם ביחסית.
- 13 **מר מיכאל דורון:** אבל מה שאתה אומר.
- 14 **מר אבי גרובר:** התב"עות שם. כבר מאושרות. קריית הצעירים שיוצא עכשיו. הוא יוצא בתוך.
- 15 **מר מיכאל דורון:** אבל אנחנו מסתכלים על העתיד. אתה אומר כרגע.
- 16 **מר אבי גרובר:** אין עוד פרויקטים לפנינו בינוי במורשה.
- 17 **מר יעקב קורצקי:** יש.
- 18 **מר אבי גרובר:** איזה?
- 19 **מר יעקב קורצקי:** ריינס.
- 20 **מר אבי גרובר:** ריינס בנווה מגן.
- 21 **מר יעקב קורצקי:** ריינס זה מורשה.
- 22 **מר דני לביא:** לכיש גם.
- 23 **מר יעקב קורצקי:** הרב קוק זה יכול להיות הגבול עם נווה מגן. הצד השני.
- 24 **מר מיכאל דורון:** היום כשמישהו היה רוצה לעשות פרויקט פינוי בינוי אתה עוצר אותו על הסף
- 25 ואתה אומר לו אין מצב. במקרה הזה אני רוצה כן לאפשר להם את זה. אני רוצה
- 26 שזה יהיה ביחס כזה שיאפשר עדיין ליזם להרוויח ואנחנו לא נחייב אותו לעלות
- 27 לכאלה גבהים. אנחנו נספוג את הרבע, עשרים וחמישה אחוז של היטל השבחה.
- 28
- 29 **רו"ח גידי טביב:** ..כולנו מסכימים שזה דבר טוב.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 **מר מיכאל דורון:** אני מסכים איתך במאה אחוז אבל מה שאנחנו נקבל בגלילות הוא יסדר אותנו
2 לא רע אני חושב, בטח על חשבון מורשה. לא צריך את כל הדברים לזרוק
3 למורשה. מורשה ספגה מספיק את שני הפרויקטים המפלצתיים האלה. אפשר
4 להניח לה עכשיו.

5 **מר יעקב קורצקי:** על איזה פרויקטים בכלל אתה מדבר? על פינוי בינוי או על.

6 **מר דני לביא:** אאורה והחלוץ.

7 **מר יעקב קורצקי:** לא. כי יש

8 **ד"ר צחי שריב:** אלקו לא נכלל בזה.

9 **מר יעקב קורצקי:** יש פרויקטים שזה לא היה פינוי ובינוי והבנייה הייתה אביב אני לא
10 מדבר. חשבתי אין בעיה אבי. אני אין בעיה כי אנחנו מדברים היום בראייה של
11 היום שאנחנו רואים את זה ובאמת נראה עם המחירים שמשתוללים. הפרויקטים
12 שיצאו, זה מדברים לפני חמש עשרה ושמונה עשרה שנה. הראייה הייתה. לפחות
13 חמש עשרה. השחל התחיל ראשון, הצעירים לפני שמונה עשרה זה היה ראשון.
14 וכל מה שעכשיו אנחנו רואים בבנייה, מיכאל, זה יושב על השולחן כבר חמש
15 עשרה שנה לפחות. מי שוותיקים הם זוכרים שאנחנו ישבנו לפני שתיים ושלוש
16 קדנציות.

17 **פרופ' נטע זיו:** מה המכפיל בשחל?

18 **מר יעקב קורצקי:** אני חושב שזה גם אחד לארבע. אחד שלוש שמונה.

19 **פרופ' נטע זיו:** יש לי שאלה שאני חושבת שהיא משפטית. בעצם יש כאן שילוב של משפטית
20 ושמאית. אז יש לנו כאן איזה שהיא הנחה כמה דירות, מה גודל הדירות, מה
21 התוספת, התמורה וכמה מכפיל, ושאלה שלי היא מה הזיקה בין ההנחות האלה
22 לבין המדיניות התכנונית של העירייה. זאת אומרת העובדה שאנחנו הנחנו עכשיו
23 מכפיל של אחד שלוש למורשה או מכפיל של אחד שתיים במקום אחר, לא
24 בהכרח מחייבת אותנו כשמוגשת תוכנית פינוי בינוי להסכים לאחד לשתיים
25 ברחבי העיר נכון? זה רק איזה שהיא. זאת אומרת תיאורטית אנחנו מוגשת לנו
26 תוכנית פינוי בינוי לא במורשה. אלא במקום שאם יש מכפיל אחד לשתיים, אז
27 הרווח הוא מספיק כדי לקחת היטל השבחה מלא. זה לא אומר שאנחנו מחויבים
28 לתת יחס מכפיל אחד לשניים בהליכי התכנון, שיגיע פרויקט הזה באמת
29 לשולחנו נכון?

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר יעקב קורצקי:** יש לנו את יצחק אלחנן למעשה שהוא דומה למה שאת אומרת.
- 2
- 3 **פרופ' נטע זיו:** זאת אומרת זה בעצם פועל לשני הכיוונים. אנחנו יכולים.
- 4 **מר אבי גרובר:** זה אומר שאם זה אחד לשתיים הוא כבר מספיק גם אם הוא משלם חמישים
- 5 אחוז. השבחה מלאה הוא כבר מרוויח את שמונה עשרה אחוז.
- 6 **פרופ' נטע זיו:** אני מבינה. אבל זה לא מחייב אותנו כמדיניות תכנונית היום שבאזורים האלה
- 7 שהנחנו אחד לשתיים, אנחנו באמת נאשר אחד לשתיים ולא אחד נקודה שתיים
- 8 נקודה שש לצורך העניין.
- 9 **מר מיכאל דורון:** או פחות.
- 10 **מר גיא קלנר:** פחות.
- 11 **אדר' עירית טלמור:** נכון. זה לא מדבר על היחס.
- 12 **פרופ' נטע זיו:** זה לא מדבר על היחס וכנ"ל אגב אני מניחה
- 13 **מר מיכאל דורון:** בתל אביב זה אחד לאפס שמונה.
- 14 **פרופ' נטע זיו:** יש לך אפס הרחבת דירות ואפס תקן חניה.
- 15 **מר מיכאל דורון:** כן. להיפך אחד לאפס שמונה אני אומר.
- 16 **פרופ' נטע זיו:** בסדר. אתה לא מרחיב דירות. אתה לא נותן תמורה.
- 17 **מר מיכאל דורון:** נכון.
- 18 **פרופ' נטע זיו:** אבל אנחנו הנחנו תמורה של 12 מטר פלוס מרפסת אז אני אומרת אני מבינה שזה
- 19 עניין תחשיבי כרגע וזה לא בהכרח משקף מדיניות עתידית שלנו. עכשיו השאלה
- 20 שלי
- 21 **מר גיא קלנר:** השאלה אם זה לא יחשק אותך.
- 22 **רו"ח גידי טביב:** לא יחשק.
- 23 **פרופ' נטע זיו:** זאת השאלה שלי.
- 24 **רו"ח גידי טביב:** אני אסביר.
- 25 **פרופ' נטע זיו:** יחד עם זאת. אני כן רוצה להיות מחושקת. אני חושבת בנושא של התמורה
- 26 לדיירים. כי נושא של התמורה לדיירים אנחנו כבר מכירים איך נגיע לאאורה
- 27 אנחנו מכירים מצבים שהיזם הבטיח לדיירים הרבה מעל ומעבר למה שהיה
- 28 מקובל, והשאלה עד כמה זה מחייב אותנו. אם אנחנו כאן מניחים שנים עשר
- 29 מטר תוספת, האם לא נכון במקביל מתי שהוא לאמץ מדיניות שאנחנו מאשרים

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 רק שנים עשר מטר. כמו שיש לנו למשל בריינס ובן חיים שזה בכלל מסלול
2 רשויות, ולכן התחשיב שם הוא קצת שונה. אבל אני קצת אם אפשר להגיד עוד
3 משהו לגבי הנחות היסוד, ועד כמה זה מחשק או כמה אנחנו רוצים שזה יחשק
4 אותנו וכל אחד מהפרמטרים האלה. אני לא חושבת שזה יחשק אותי במכפיל
5 אבל אולי אני מה קורה אם יש תשעים וחמש יח"ד במתחם ולא מאה?

מר טל נייר:

6 אני חושב שחוק ההסדרים אחד המטרות שלו התיקון הזה זה לצור ודאות. לצור
7 ודאות בעיקר גם בנושא היטל השבחה כי אנחנו יושבים פה מדברים היום, ומה
8 שתחליטו פה תופס חמש שנים קדימה. כולם יודעים שהנדל"ן המחירים עולים
9 וכמו שאמרנו אתם אף אחד פה יזם הוא לא כבול, או העירייה לא כבולה פה
10 למספרים למקדמים מצד אחד. מצד שני, צריך איזה שהוא ודאות כשיזם מגיע,
11 וזה בגלל זה עשו את החוק הזה רוצים שיהיה גם לדיירים, שמפונים, וגם לזים
12 שיהיה להם ודאות. שידעו, זה התמורות שמקבלים, יש היטל השבחה או אין
13 היטל השבחה. ולא מתחילים פה להתווכח ומגיעים אליכם כל פעם לוויכוחים. זה
14 הרעיון. המדיניות ההנחות היסוד שלקחנו בחשבון, זה הנחות יסוד שכרגע אנחנו
15 יודעים שהם קיימות. למשל מדיניות חניה שלקחתי בחשבון שצריך לתת חניות
16 זה לפי מדיניות שמפורסמת באתר האינטרנט של העירייה.

פרופ' נטע זיו: זה כבר יש לנו.

17
18 **מר טל נייר:** זה לא אומר שבעוד שנה, שנתיים אנחנו עוד פעם, החניות זה דבר דינמי גם.
19 רכבות, מטרו וכו'. זה גם יכול להשתנות ולרדת אם החניות ירדו העלויות יקטנו,
20 הרווח יגדל. זאת אומרת הרעיון הזה כרגע לקבע איזה שהוא ולהגיד אנחנו
21 באזורים האלה נותנים פטור, לא נותנים פטור, חצי פטור, זה הרעיון.

22 **מר מיכאל דורון:** האם השיעור הוא מסגרת או הוא פיקס. וואנס קבעת, אז קח זה גורף? או שיש
23 לך את היכולת להחליט שנכון. במתחם הזה זה חמישים אחוז אבל באופן ספציפי
24 אני לוקח כאן ארבעים.

25 **עו"ד אילנה בראף:** אני רוצה להתייחס לשתי השאלות.

26 **מר גיא קלנר:** ואם את יכולה כבר להוסיף האם בתוך החמש שנים בהחלטת מועצה אנחנו
27 יכולים לשנות את זה בכל זאת.

28 **עו"ד אילנה בראף:** קודם כל האם זה כובל את שיקול הדעת התשובה היא לא. זאת אומרת

29 הנחות היסוד שעומדות בבסיס חוות הדעת השמאית ובסופו של דבר בבסיס

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 ההחלטה הם אמורות לשקף באמת את המצב הקיים, את המדיניות מה שסביר
2 אבל זה לא אומר כפי ששאלת, זה לא אומר שבעתיד שתדונו בתוכנית פינני בינוי
3 תאשרו דווקא מכפיל של שלוש במורשה או של שניים במערב העיר. אתם יכולים
4 להחליט על מכפילים אחרים גבוהים יותר, נמוכים, מה שכן מחייב אתכם זה
5 היציבות אשר המחוקק כיוון לה. זה היציבות של שיעור היטל ההשבחה. ולכן
6 התשובה היא לשאלה השנייה היא לא. בתוך חמש השנים, אין לכם אפשרות אין
7 לכם סמכות לשנות את ההחלטה שלכם. ההחלטה היא מחייבת כמו שאמרתי כל
8 חמש שנים עד אחד במאי 27. לגבי כל תוכנית שתוגש לוועדה המקומית בפרק
9 הזמן הזה. המטרה של המחוקק היתה ליצור ודאות מוחלטת ולכן אם תגיעו
10 למסקנה שטעיתם תוכלו לתקן את זה אך ורק לגבי תוכניות שיוגשו לוועדה
11 המקומית אחרי אחד במאי 27 כמובן שיש לכם סמכות לא לאשר תוכנית. לא
12 לאשר מכפיל יותר גבוה או מכפיל יותר נמוך לפי שיקול דעתם ובהתחשב גם
13 בהחלטה של שיעור היטל ההשבחה. שיעור היטל ההשבחה הוא קבוע, הוא פיקס
14 לגבי חמש השנים הקרובות.

15 **מר אבי גרובר :** אני אעשה אולי מיכאל לקחת את ההערה שלך ולשאל את זה ככה. כל האזורים
16 למעט באמת מורשה ביחס של אחד לשתיים או מקסימום שתיים נקודה ארבע
17 שאפילו תמ"א 38 מגיע לה היחס הזה. מסתובב סביב היחס הזה הוא נמצא מעל
18 18% רווח עם כל ההנחות האלה שנתתם. השאלה אם אני יכול למשל להגיד
19 שבמורשה אם היחס הוא עד אחד נקודה שלוש, אני לוקח חצי, ומעל אחד נקודה
20 שלוש לוקח מלא?

21 **עו"ד אילנה בראף :** להבנתי לא. אתה יכול להחליט במורשה... החלוקה היא אך ורק
22 לאזורים לא לפי סוגי תוכניות. זה בדיוק השינוי או שהמחוקק קבע. מה שאתה
23 קובע במורשה או יחול בכל התוכניות החדשות במורשה.

24 **מר אבי גרובר :** אני אסביר לך למה אני שואל את זה. סליחה. אני כן חושב. יש פרויקט
25 **עו"ד אילנה בראף :** אני מבקשת להזכיר אנחנו לא בתוכניות ישנות, זה סיפור אחר, אנחנו
26 נדון בזה בישיבה הבאה.

27 **מר אבי גרובר :** זה הערה חשובה. זאת אומרת זה מתייחס רק לתוכניות חדשות?

28 **מר אילנה בראף :** כן. תוכניות החדשות שתוגש לכם החל מהיום עד 27.

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 **מר אבי גרובר :** אם אני יודע לאבחן תוכנית חדשה למשל להגיד כרגע למשל בבלפור כשאני
2 מקדם תוכנית שהיא בשתיים נקודה רינס שתיים שש. אז למשל שתיים שש
3 יוצא פחות מאחד. אבל פה כתוב שרק אחד נקודה שלוש אני מגיע לשמונה עשרה
4 אחוז ובשתיים שש.
- 5 **אדר' עירית טלמור :** אנחנו מקבלים השבחה. ואם אתה תצטרך בעוד שנה או שנתיים או חמש כמו
6 שנטע אמרה וזאת שאלה במקום, להגיד שהמספרים הם קצת אחרים לפי
7 התכנון, אולי זה פרוס, אולי זה מרקמי, אולי זה מגדלי, יש המון פרמטרים לכל
8 תוכניות. יש מטלות ציבוריות, אנחנו כן כוללים שטחים.
- 9 **מר אבי גרובר :** אז עכשיו אם אתם. הסוגריים האלה זה. יש פה.
- 10 **פרופ' נטע זיו :** התשובה היא שאיפה זה היה שתיים נקודה שש? רינס. הניח גם תקן 21 שהשיעור
11 הרווח היזמי היה הרבה יותר גבוה. היה עשרים וחמישה אחוז, שלושים אחוז,
12 הכל ישתנה היום. התקן 21 עומד לקבע את הרווח היזמי ל-18% אז אתה בעצם
13 צריך לפצות פחות.
- 14 **מר אבי גרובר :** אני יודע, אבל אני שואל אם אני עושה.
- 15 **פרופ' נטע זיו :** חוץ מזה כשיש לך מסלול רשויות אתה גם חוסך ליום הרבה עלויות. אנחנו
16 מדברים כאן על מסלול יזמי נכון? רק על מסלול יזמי?
- 17 **מר אבי גרובר :** אם עכשיו מופיע פה שבמורשה, רינס זה במורשה?
- 18 **מר יעקב קורצקי :** כן.
- 19 **מר אבי גרובר :** אני שואל את השמאי. זה מה שצוית. הריבוע שלך
- 20 **מר יעקב קורצקי :** זה יותר קרוב לנווה מגן וזה מורשה.
- 21 **מר אבי גרובר :** לפי הזה שלך הרב קוק הוא. תן לי שנייה. עירית שנייה. רינס זה במורשה? זה
22 הרב קוק. רינס זה פה. אז הוא במורשה. רינס זה פי שתיים נקודה שש? ועדיין
23 ברינס שתיים נקודה שש אנחנו מבקשים השבחה מלאה? אז לפי זה הוא מרוויח
24 פחות מ-18%. אז למה שיעשה את הפרויקט?
- 25 **פרופ' נטע זיו :** אם נשאר עשרים ותשע אלף שח למטר. ברגע שזה עולה קצת יותר שלושים אלף
26 שקל.
- 27 **מר אבי גרובר :** אנחנו מקבלים כרגע החלטה. אז איך שתיים נקודה שש והוא מרוויח כן מספיק
28 ויכול לשלם השבחה מלאה. לפי הדוח שלכם כרגע מת הפרויקט.
- 29 **רו"ח גידי טביב :** ההחלטות הם לא על האחוזים.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 פרופ' נטע זיו: כי זה מסלול רשויות.
- 2 ר"ח גידי טביב: הם לא על היחס זה עניין כזה שאנחנו באים ואומרים האמירה הראשית של
- 3 רמת השרון המחירים גבוהים שווה לעשות פינוי בינוי. רק רגע.
- 4 מר אבי גרובר: גידי. אבל יש פה נייר. אתה לא יכול להתעלם מנייר שאומר שכדי להגיע
- 5 למינימום רווח אתה צריך להיות באחד נקודה שלוש. אחד לשלוש.
- 6 ר"ח גידי טביב: בממוצע.
- 7 מר אבי גרובר: מה זה בממוצע? בממוצע אתה טובע בבריכה של עשרים סנטימטר.
- 8
- 9 ר"ח גידי טביב: תראו. אם היינו באים ואומרים תראו ברמת השרון ידוע לכם אנחנו לא ירוחם.
- 10 אני לא רוצה להעליב אף אחד ולא שום דבר. היזמים רוצים פה לבנות. כמה
- 11 שיותר.
- 12 גב' דברת וייזר: זה לא רלוונטי.
- 13 מר אבי גרובר: אבל יש טבלה שאומרת שבמורשה כדי להגיע לשמונה עשרה אחוז. ריינס, עשית
- 14 טבלה.
- 15 גב' דברת וייזר: ממוצע מושפע מקצוות.
- 16 מר אבי גרובר: עשית טבלה?
- 17 ר"ח גידי טביב: כן. אנחנו חילקנו לשבעה אזורים.
- 18 גב' דברת וייזר: יש קצוות שנדפקים.
- 19 מר אבי גרובר: גידי אתה לא יכול להתעלם. גידי.
- 20 גב' דברת וייזר: עכשיו אנחנו מדברים על מקרה קצה.
- 21 מר אבי גרובר: גידי. אתה לא יכול לשים טבלה לפני חברי המועצה, להגיד להם הנה זה הטבלה
- 22 שלפיה אתם צריכים לקבל החלטה, אבל מה שכתוב פה בטבלה זה לא באמת מה
- 23 שמשנה ומה שמשנה זה העיקרון שאומר שברמת השרון זה הכי הרבה.
- 24
- 25 ר"ח גידי טביב: אני לא אומר בכלל. מה שאתה אומר, זה תשמע אולי ריינס צריך לעשות
- 26 מר אבי גרובר: לא את ריינס. את מורשה.
- 27 ר"ח גידי טביב: אבל מורשה זה שטח גדול. אנחנו לא באים לעשות פה.
- 28 מר אבי גרובר: אז למה לא חילקת אותו לשני מתחמים? אם חילקת אותו למתחם אחד.
- 29

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 רו"ח גידי טביב: חילקנו לשבעה.
- 2 **מר אבי גרובר:** ואתה אומר שבמתחם האחד הזה של מורשה אם אתה עושה באחד נקודה שלוש
- 3 אתה מגיע לשיעור רווח מינימלי הזה של שמונה אחוז שקבעת. אם אתה רוצה,
- 4 אם אתה מוביל פרויקט שהוא בפחות מאחד נקודה שלוש, בהגדרה הרווח הוא
- 5 פחות נכון? שמאי אומר שכן. טל אומר שכן. אז אם הוא פחות. למה שהם יכניסו
- 6 אותו לתוך סד של משהו שלוקח שמוריד אותו מתחת לשיעור המינימלי שבו
- 7 מבצעים פרויקט?
- 8 רו"ח גידי טביב: אני אומר ככה. הטבלה הזאת שהשמאי מציג, היא לא מקבעת שום דבר. זה
- 9 עונה לשאלה של נטע שאמרה האם אנחנו אם הבנתי נכון, האם אנחנו קובעים
- 10 לעצמנו איזה שהוא מינימום או מקסימום או איזה שהוא סד. בכלל לא. פשוט
- 11 העבודה שנעשתה פה היא כדי לתת מענה לשאלה כשאתה בא ואומר ברמת
- 12 השרון לא צריך לתת פטור מהשבחה בפינוי בינוי, על מה אתה מתבסס. עשית
- 13 דוגמאות, ניסית לראות. הנה.
- 14 **מר אבי גרובר:** עשיתי, ואני מגיע למסקנה שבמורשה בשתיים נקודה שש זה לא מספיק.
- 15 **גב' לימור גרינברג:** אבל שתיים נקודה שש קצת שונה ממה שאנחנו הנחנו בתוך הדוח הזה.
- 16 בתוך השומה. יש כמה קריטריונים שאנחנו לקחנו בחשבון שזה הנחות יסוד
- 17 שלקחנו בחוות הדעת לעומת מה שאנחנו לוקחים נגיד בתוכנית ספציפית שיש
- 18 נגיד מטלות ציבוריות שהם מסוימות, תוספת שטחים, לא תוספת שטחים, פה
- 19 לקחנו משהו פיקס לגבי כל האזורים.
- 20 **מר אבי גרובר:** מטלות ציבוריות עוד יותר מוריד את הרווחיות. כל הדברים האלה רק מורידים
- 21 את הרווחיות. לא מעלים את הרווחיות. אם אני מוסיף לו מטלות. אם אני אומר
- 22 לו אתה גם תבנה לי מרכז מסחרי או גני ילדים אני רק מוריד לו את הרווחיות.
- 23 לא מעלה לו את הרווחיות.
- 24 רו"ח גידי טביב: יכול להיות שבמשא ומתן, הוא לא יסכים לתת מטלות ציבוריות.
- 25 **מר גיא קלנר:** לא. אתה אומר שאתה נותן היטל השבחה מלא
- 26 **מר אבי גרובר:** אומרת המועצה בסוג מסוים של צדק.
- 27 **מר גיא קלנר:** עוגן אחד קבעת בסדר?
- 28 רו"ח גידי טביב: נכון. נכון.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר גיא קלנר:** כשקבעת את העוגן הזה אתה יכול לשחק עם דברים אחרים. אתה תגיד או שאני
2 נותן או לא נותן מטלות ציבוריות. בסדר. אתה מצמצם את גמישות המשא ומתן
3 או הסיטואציה האובייקטיבית לכל פרויקט ופרויקט.
- 4 **מר אבי גרובר:** אבל הרגת אותה.
5 **מר גיא קלנר:** או שאתה אומר אני עושה אחד לשלוש.
6 **מר אבי גרובר:** אם אני באחד לשלוש. בלי כל המטלות הציבוריות אני לא נכנס בכלל
7
- 8 **מר גיא קלנר:** לא. יש לנו בעיה.
9 **מר טל נייר:** אני רק אתייחס לזה. אני לא מכיר ספציפית את הפרויקט בריינס ואני לא יודע
10 מה הדוחות והנחות אצלנו יש א. יש מטלות ציבוריות לקחנו את זה בחשבון, אני
11 לא יודע מה הפרויקט בריינס. צריך לבדוק את זה. וגם בריינס אני לא יודע מה
12 נותנים. זאת אומרת יש אנחנו מדברים כל הזמן יחידות דיור, על שתיים עשרה
13 מטר אבל אני לא יודע בריינס מה מקבלים שם. מה התמורות שנותנים יכול
14 להיות שבאמת הם נותנים שם יותר תמורות. אני לא מכיר את הפרויקט שם. אז
15 זה גם משהו שצריך לבדוק. זה שני דברים שצריך לבדוק אותם. עוד פעם כמו
16 שמישהו פה אמר אנחנו עובדים בריבוע גדול. בממוצעים תמיד יש סטיות לכאן
17 או לשם.
- 18 **עו"ד עידן למדן:** אבל אף יזם לא יבוא במורשה על לשתיים פסיק שש או שתיים פסיק ארבע. אם
19 אתה לא יכול לשחק בהיטל ההשבחה. אתה לא יכול לבוא אם אתה נותן אחד
20 פסיק שתיים ואומר לחוק אני אחד פסיק שתיים תחייבי אותי בעשרים וחמישה
21 אחוז היטל השבחה או אפס. צריך לעשות את החישוב. את לא יכולה לעשות
22 אותו.
- 23 **מר מיכאל דורון:** כדי לתת לו כדאיות את עלולה להגיע לשלוש.
24 **מר גיא קלנר:** אני חושב שכדאי לקחת
25 **פרופ' נטע זיו:** אתה יכול לתת לו פחות מטלות ציבוריות.
26 **מר גיא קלנר:** אני רוצה ללכת רגע מנקודה לנקודה. אחד, אכן הפרויקטים במורשה לאורך
27 שנים אמנם הנחות העבודה היו אחרות, שווי הקרקע היה אחר, מזג האוויר
28 בעולמות האלה היה שונה מבחינת לתת הכי הרבה ולא הכי פחות וכו'. דנו על זה
29 במקומות אחרים ולאורך הדרך, אבל במציאות, דה פקטו, במורשה המכפילים

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 היו גבוהים יותר מה שיוצר, יצר וייצור אתגרים מאוד גדולים לתושבים ולעירייה
2 בניהול השירותים הציבוריים, השטחים הירוקים, השטחים החומים אנחנו
3 נתקלים בזה יום, יום, שעה, שעה ובצדק מבחינת התושבים. מבחינת האתגרים
4 הגדולים זאת אומרת נכון. היה צריך לעשות שם פינוי בינוי, נכון שזה ייטיב מאוד
5 את חיי התושבים במוקדים האלה ומצד שני זה יצר אתגרים ענקיים חלקם
6 כמעט בלתי לא בלתי פתירים אבל קשים מאוד לפתרון, מבחינת בעיקר תחבורה,
7 וגם בעולמות תוכן אחרים, ולכן צריך להסתכל על המציאות גם כפי שהיא, וכפי
8 שכבר נוצרה פה ברמת השרון, בשכונת מורשה. ולא להתעלם ממנה. אין מה
9 לעשות. אני מתחבר פה למה שמכאל אמר בהקשר הזה. זה אחד, שתיים, אני
10 חושב שבוא ניקח את העיקרון הזה הפוך. בוא בשכונת מורשה על אף הרצון
11 למקסם את ההכנסות וכו'. וכפי שכולנו יודעים בוויכוחים ובדיונים, ובאזורי
12 עולמות תוכן נוספים צפויים לנו מקורות הכנסה רבים ונוספים בעיר הזו וכולנו
13 מברכים ושמים על כך. זה ברור. ולכן אני חושב שבנושא הזה של מורשה היטל
14 השבחה. הייתי הולך הפוך הייתי אומר ששם ניקח חצי, כלומר 25% נלך הפוך,
15 ניקח את החצי ואז כשנבוא ליזמים, ולתושבים נגיד להם תראו קבענו לכם פה
16 עיקרון יותר נמוך משאר חלקי העיר אנחנו רוצים לראות שהמכפילים פה יותר
17 נמוכים ואנחנו רוצים לראות פרויקטים יותר מאוזנים ויותר קטנים כדי
18 שתוציאו אותם לדרך אבל במחיר אני רוצה להשתמש בעיקרון מהצד השני שלו.
19 לבוא ולומר שהקלנו בסיפור הזה של היטל השבחה ברובע מורשה ואותו עוגן
20 שהוא עוגן קבוע עכשיו לחמש השנים הקרובות רק במורשה הוא נמוך יותר ומפה
21 תבנו את הפרויקט מבחינת המכפיל, מבחינת מטלות ציבורים מבחינת כל מה
22 שצריך להיות ואז נראה בתוצר הסופי ברגע שזה המשתנה הקבוע שאנחנו
23 מחליטים עליו, תוצר יותר נמוך.

24 **רו"ח גידי טביב:** ולמה לא לעשות את זה בכלל העיר נגיד?

25 **מר גיא קלנר:** כי בכלל העיר יש לי מספיק אוויר מבחינת ערכי קרקע. קודם כל אם אתה רוצה

26 אפשר לדבר על זה. רגע. אני אגיד לך למה. כי כלל העיר. קודם כל אפשר לעשות

27 את זה בכלל העיר אבל החשבון הוא אחד לשתיים בכלל העיר. אחד לשתיים

28 נקודה ארבע, אחד נקודה שתיים. אחד, זה שאלה שאפשר לדון בה. שתיים, אני

29 חושב שראינו את השונות. שלוש, מורשה כולנו מסכימים על זה סוחבת על גבה

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 מטלות של תוספות דיור יותר מהרובעים האחרים בעיר. מה שמגביר מאוד את
2 הלחץ שם מבחינת תשתיות תחבורה וגם עולמות תוכן נוספים.
- 3 **עו"ד עידן למדן:** שם כנראה יהיה גם עיקר פינוי בינוי העתידי. כנראה.
- 4 **מר גיא קלנר:** ולכן כשאני מאזן
- 5 **עו"ד עידן למדן:** כרגע יש לך פרויקט אחד לא כולל הפרויקט של ריינס ולכיש ויהיו לך עוד
6 פרויקטים יכולים להיות.
- 7 **מר גיא קלנר:** גידי. בסוף התפקיד של השולחן הזה בעיני ואני חושב שבעיני כולנו הוא לאזן.
8 להגיד מצד אחד אנחנו רוצים להביא הכנסות לעיר וכמובן שאם יש השבחה
9 שהיזמים משלמים אותה והיא מתגלגלת בעיקר דרכם לקופה הציבורית. אנחנו
10 רוצים להביא עוד כסף והכנסות. בצד השני, יש תושבים, בצד השלישי יש
11 שירותים ציבוריים, אתה צריך לאזן את הכל ביחד אז במקרה הספציפי של
12 מורשה, שרוב הפרויקטים שלה כבר יצאו מהתחנה. בוא נגיד את האמת. כמו
13 שגם נאמר פה קודם, יצאו מהתחנה. יש עוד כמה פרויקטים אבל בפרטו אנחנו
14 כבר מאחורי הדיון הזה ולכן בחלק הנותר שנשאר, זו החלטה ציבורית בעיני
15 מאוד מאוזנת והגיונית לבוא ולומר שם אנחנו מחריגים ומסייגים, הולכים על
16 החצי, עשרים וחמישה אחוז, כדי לשים את זה כנתון קבוע שיהיה יותר קל ליום
17 לתת מכפילים יותר נמוכים ואז יהיה לנו פחות התמודדות עם עודף יח"ד ואת כל
18 שאר העיר אני משאיר בדרך הזו כי היא סבלה פחות במירכאות או שלא
19 במירכאות לא סבלה, מאותגרת פחות, בהקשר הזה. ואני חושב שאני עושה איזה
20 שהוא איזון ציבורי נכון. כלכלי, ציבורי, שטחים חומים, שטחים ירוקים וכל מה
21 שאנחנו מדברים פה. זה בעיני.
- 22 **מר דני לביא:** איך אתה מבטיח את המשא ומתן מול היזמים לבנייה
- 23 **מר גיא קלנר:** לא. ברגע שאני בא ליום. ברגע שהיזם יודע שברמת השרון, היטל ההשבחה
24 במורשה הוא 25% ולא 50% הוא יודע באקסל שהוא מבצע, שהוא צריך להגיע
25 לרווחיות שהוא צריך להגיע אליה שהוא יוצא לנקודת מוצא יותר נמוכה אנחנו
26 תמיד אומרים שאנחנו יכולים לקחת שמאי לבחינת רווחיות הפרויקט. אז אם
27 הפקטור של ההיטל.
- 28 **ד"ר צחי שריב:** הוא תמיד יבקש אחד לארבע.
- 29 **מר גיא קלנר:** הוא יכול לבקש אבל יש לו את היכולת מה לתת.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר אבי גרובר :** אבל זה מה שאתה עושה במילא.
- 2 **רו"ח גידי טביב :** חוק ההסדרים כופה עליך לקבל החלטה. אם זה החלטה כמו שגיא אומר
- 3 במורשה או כלל לא משנה, אתה צריך לקבל החלטה. אחר כך עושים את כל
- 4 משאים ומתנים.
- 5 **מר אבי גרובר :** גידי בסוף.
- 6 **רו"ח גידי טביב :** זה עניין של.
- 7 **מר אבי גרובר :** קודם כל כדי להעשיר את הקופה, להעשיר את הקופה. אנחנו זה לא מעשירים
- 8 את הקופה. בוא נגיד את זה כי אנשים שומעים אותנו הקופה מעושרת הזאת
- 9 **גב' דברת וייזר :** כל העיר עשירים וחמישה אחוז.
- 10 **מר גיא קלנר :** אני אמרתי להעשיר? לא אמרתי להעשיר.
- 11 **גב' דברת וייזר :** לא רלוונטי. כל העיר הזאת למה יצחק אלחנן אתה רוצה לפוצץ?
- 12 **מר אבי גרובר :** הקופה המעושרת הזאת, יצחק אלחנן עומד
- 13 **פרופ' נטע זיו :** ערכי הקרקע שם הם שלושים ושמונה אלף שח למטר.
- 14 **גב' דברת וייזר :** אבל זה לא יוצא.. בגלל עם הגובה. אז אולי הגובה יהיה פחות.
- 15 **מר אבי גרובר :** תמ"א 38 והם ייקחו את הזכויות המקסימליות שהם יכולים מתמ"א 38. מה
- 16 שבאתי להגיד זה שהעשרה של הקופה הציבורית זה יותר כסף לבתי ספר, לגני
- 17 ילדים.
- 18 **מר גיא קלנר :** אני אמרתי לצרכים ציבוריים.
- 19 **מר אבי גרובר :** לאולמות ספורט. לאודיטוריום, לכל הדברים האלה. שאנשים יבינו.
- 20
- 21 **מר גיא קלנר :** בוודאי אני לא אמרתי העשרה.
- 22 **מר אבי גרובר :** לא כל האנשים שרואים אותנו מבינים את הכלכלה האורבנית. אנשים לא
- 23 לגמרי מבינים את הכלכלה האורבנית וחשוב שיבינו. יש תקציב שוטף, ארנונה,
- 24 תגמולים שמקבלים מהמדינה. זה הכסף השוטף, אתה משלם ארנונה, מקבל
- 25 חינוך, מקבל הופעות ביום העצמאות, מקבל שיטור מקבל את כל הדברים האלה.
- 26 זה תקציב שוטף. השבחה הולך לתקציב פיתוח. עם הכסף הזה אתה בונה בתי
- 27 ספר, גני ילדים ודברים כאלה, דרך אגב אגרות והיטלים שהם במילא בתוך
- 28 משלמים אתה סולל כבישים ועושה את כל הדברים האלה. כדי לעשות יותר בתי
- 29 ספר גני ילדים כל הדברים האלה שאנחנו רוצים. אתה צריך לגבות בסופו של דבר

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 השבחה. שעושים פרויקט ויש עוד תושבים, צריך לבנות להם בתי ספר, גני ילדים,
2 כל הדברים האלה, אם אתה לא גובה השבחה, אז אין לך מאיפה לבנות את כל
3 הדברים האלה. אז או שאתה מוותר על פרויקטים אחרים או זה. זה פשוט
4 שאנשים יבינו את הכלכלה של הדבר הזה. גידי אבל מה שאומרים פה. ואי אפשר
5 להתעלם מזה כרגע, עוד פעם, אתה סוג של מגביל את עצמך. אם אתה לוקח
6 השבחה מלאה, יבוא לך יזם ויגיד לך, תתקנו אותי.
- 7 **מר גיא קלנר:** זה שורה באקסל שצריך להתייחס אליה.
- 8 **מר אבי גרובר:** הוא יגיד לך יש לי את ההוצאה הזאת.
- 9 **רו"ח גידי טביב:** אבל זה לא המצב ברמת השרון.
- 10 **מר אבי גרובר:** מה זאת אומרת זה לא המצב? אחד לשלוש. אני כרגע עושה פרויקט בריינס
11 בשתיים שש. גידי אני עושה כרגע פרויקט בריינס בשתיים שש וזה מה שקבעתי
12 ובריינס בשתיים שש על פניו הוא לא מגיע לשמונה אחוז רווח.
- 13 **רו"ח גידי טביב:** בסדר. עובדה שהם באים ובונים בשתיים שש.
- 14 **מר אבי גרובר:** אתם לא עונים לי על השאלה שלי.
- 15 **מר מיכאל דורון:** יש לי שאלה אליך גידי. באיזה עולם גידי. קודם כל אני מאוד מעריך את זה
16 שאתה נלחם על.. זה בסדר גמור. כשאמרו לך כגזבר יש לך או אפס או חמישים
17 אני מבין שאתה מיד שולף את האקדח והולך לחמישים וזה בסדר. מאה אחוז.
18 העירייה שלך היא עירייה רק בראיית הכסף ואני חושב שהעירייה שלנו היא
19 עירייה דמוגרפית, חברתית וצריך להביא אותה בחשבון. אני רוצה לאתגר אותך.
20 באיזה עולם אתה יכול לומר לי שאתה כגזבר בעיר דמיונית כלשהי אומר לי
21 מספיק לי לקבל אפס אחוז. אני לא רוצה כלומר אני לא רוצה שום היטל השבחה.
22 לשיטתך לא יהיה אין מקרה כזה כי.
- 23 **רו"ח גידי טביב:** בוודאי שיש.
- 24 **מר מיכאל דורון:** כי מה שאמרתם פה לשמאים תתחילו מחמישים. אתה לא אפילו לא מראה לי,
25 תראה לי בהינתן עשרים וחמישה אחוז במורשה מה צריך להיות היחס.
- 26 **עו"ד עידן למדן:**מה אז היחס. נכון.
- 27 **מר מיכאל דורון:** ואתה פשוט לא הראית את זה. אפילו לא הבאת את העבודה הזאת כאן. אני
28 נוטה להניח שמאחר שערכי הקרקע

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון –

- 1 **מר אבי גרובר :** מה זאת אומרת? אבל זה לא מתאים. מה זה אומר כל התכנון שונה לגמרי. זה
- 2 מתמטיקה. אין פה שום קשר לתכנון.
- 3 **מר מיכאל דורון:** מאחר שערכי הקרקע של מורשה הם בערך מחצית ערכי הקרקע של המערבית,
- 4 בערך.
- 5 **פרופ' נטע זיו:** לא נכון.
- 6 **גב' דברת וייזר :** ממש לא.
- 7 **מר מיכאל דורון:** בערך.
- 8 **ד"ר צחי שריב :** מה פתאום?
- 9 **גב' דברת וייזר :** לא חצי.
- 10 **מר מיכאל דורון:** אני חושב שהעלות
- 11 **פרופ' נטע זיו:** אתה קנית דירה במורשה לאחרונה.
- 12 **מר מיכאל דורון:** אנחנו מסתכלים על הדוח של השמאי. שמאי מדבר
- 13 **פרופ' נטע זיו:** אנחנו מתייחסים לעשרים ותשע לעומת שלושים ושמונה
- 14 **ד"ר צחי שריב :** קרקע. במערבית אתה בונה על קרקע וילה. במערבית אתה בונה מגרש
- 15 ארבעים קומות הרבה יותר.
- 16 **מר יעקב קורצקי:** תעשה את זה לנווה גן מה שעכשיו עשינו בעשר עשר מיכאל צודק. זה
- 17 כמעט כפול.
- 18 **מר מיכאל דורון:** שלושים ושמונה אלף שקל למטר במערבית.
- 19 **ד"ר צחי שריב :** למטר בנוי. אמרת קרקע.
- 20 **מר מיכאל דורון:** התכוונתי סליחה. לעלות.
- 21 **מר אבי גרובר :** כפול מעשרים ותשע זה חמישים ושמונה
- 22 **מר יעקב קורצקי:** נו. חמישים בנווה גן בעשר עשר זה עכשיו הולך ככה.
- 23 **מר אבי גרובר :** הוא לא מדבר על נווה גן. הוא מדבר על שלושים ושמונה. בוא ניתן לו להגיד.
- 24 **מר מיכאל דורון:** במורשה אם אני לא טועה כתבתם שזה תשע עשר אלף שח למטר. עשרים ותשע
- 25 סליחה. עשרים בין עשרים ותשע זה אולי לא חצי אתה צודקים. אני מסכים אבל
- 26 עדיין אני חושב שלי יש כרשות כעירייה רצון לעודד יש לי לתת אינסנטיב לזמים
- 27 לבנות שם. להרוויח ואני חושב שהמטרה היא לא להגיע לאותם מכפילים שראינו
- 28 בעבר ולכן אני חושב שעשרים וחמישה אחוז במורשה זה מה שצריך להתקבל
- 29 כאן.

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 עו"ד עידן למדן: לפי זה לגזור את המכפיל בהנחה שמחליט השולחן שהוא רוצה בכיוון הזה ללכת
- 2 במורשה. מורשה לקחה סבלה במירכאות מספיק, קיבלה את כל הדברים שהיו
- 3 בעבר כל הדברים שעלו קודם, בהנחה שהולכים על עשרים וחמישה אחוז היטל
- 4 השבחה בלבד, מה אמור להיות המכפיל. זה אתה באותו דוח צריך להגיד
- 5
- 6 מר גיא קלנר: כאילו חישוב הפוך.
- 7 עו"ד עידן למדן: האם זה אחד לשתיים עשרים וחמש, אחד לשתיים וחצי.
- 8 מר טל נייר: בדיקה שעשיתי ככה מהר זה בערך בגדול זה שתיים וחצי
- 9 מר גיא קלנר: במקום שלוש.
- 10 עו"ד עידן למדן: במקום שלוש.
- 11 מר גיא קלנר: יפה.
- 12 עו"ד עידן למדן: יפה.
- 13 מר טל נייר: שיש חצי היטל השבחה
- 14 מר גיא קלנר: אז יהיה אחד לשתיים וחצי.
- 15 עו"ד עידן למדן: אתה רוצה לבדוק את הטיוטות שלך, את הנתון במדויק, כדי שתוכל להגיד לנו
- 16 בדיוק מה היה בטיוטות.
- 17 מר טל נייר: בשליפה מהירה.
- 18 מר אבי גרובר: הישיבה עוד פעם, אמרו לכם שאנחנו עכשיו שלישי באפריל ועד תחילת מאי
- 19 צריך לאשר. אז אין לנו.
- 20 רו"ח גידי טביב: מה הייתה השאלה.
- 21 מר אבי גרובר: אין לנו מתי.
- 22 מר גיא קלנר: הנה. הוא נתן כבר תשובה גידי.
- 23 רו"ח גידי טביב: למה? יש לי את התשובות.
- 24 מר גיא קלנר: הוא אומר שאם אתה מוריד את ההיטל ההשבחה לחצי המכפיל במורשה
- 25 מתורגם לאחד לשתיים וחצי במקום אחד לשלוש.
- 26 ד"ר צחי שריב: מה הבעיה עם זה? המכפיל לא נקבע על ידי השמאי אלא נקבע על ידי מוסדות
- 27 התכנון. וזה לא מוסד תכנון. מוסד תכנון זה ועדה מקומית, ואחריה הוועדה
- 28 המחוזית. ואנחנו נקבע שתיים שתיים או שתיים ארבע.
- 29 מר מיכאל דורון: אבל אתה מספק כלי לוועדה המקומית.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 ד"ר צחי שריב: אני לא מספק כלי אני אומר שמוסדות התכנון. במוסדות התכנון רק אני רוצה
2 לסיים את המשפט שלי. ברשותכם. במוסדות התכנון יושבים גורמים שמונו
3 מוסדות התכנון לא פה ברמת השרון, שמעלינו. מונו על ידי ממשלת ישראל, מתוך
4 מגמה לפתור את מצוקת הדיור, ואיפה שאתם רואים עשר קומות הם רואים
5 שאפשר לעשות עשרים קומות כי יגורו שם יותר אנשים. והם מוסיפים יחידות
6 דיור איפה שהם רק יכולים בלי לשאול אותנו על אפנו ועל חמתנו. ואנחנו נאבק
7 ונערער ונעתור וכו' ולבסוף יבנו את המכפיל ארבע. ולא יעזור לנו. זה שני דברים
8 נפרדים.

9 פרופ' נטע זיו: לפחות שאת היטל השבחה
10 ד"ר צחי שריב: ומה שיקרה, זה שכסף לא נקבל מזה.

11 פרופ' נטע זיו: בדיוק.
12 ד"ר צחי שריב: וכסף לבתי ספר ולגני ילדים לא יהיה מאיפה לבנות.

13 מר מיכאל דורון: בחיידך. ברצינות כשאתה מאשר ארבעה מיליון בפי גלילות סיטי, לא יהיה לך אז
14 לא יהיה לך הכסף הזה לכל מה שאתה צריך?

15 מר אבי גרובר: בינתיים אני לא כל כך מצליח.
16 מר גיא קלנר: סליחה רגע שנייה צחי.

17 מר רוני בלקין: תראו, אני אגיד לך אני מבין את המצב. אני חושב שיש לנו מולנו משוואה רבת
18 משתנים. יש שם לפחות ארבעה משתנים שמשתנים בתוך המשוואה הזאת,
19 מערכי הקרקע וכך הלאה. חלקם פחות מושפעים כמו שאמרת למשל עלויות
20 הבנייה במורשה או במערבית הם כמעט אותו דבר. ולא אם נטרלת את רכיב
21 הקרקע, בטון עולה אותו דבר, הברזל עולה אותו ברזל והפועל שעושה את
22 העבודה הזאת הוא אותו פועל. ולכן אנחנו הגרף משתנה מארבעת המשתנים
23 האלה. בשביל שאנחנו נצליח לטפל בזה כי אי אפשר להזיז את הכל כל הזמן.
24 צריך לעגן חלק מהמשתנים האלה כי אחרת אנחנו כל הזמן נשתגע. הגרף כל
25 הזמן יוצא משוגע. נזיז משהו מצד ימין, הוא ירד בצד שמאל. נזיז את כמות
26 התמורות מצד שמאל אז הגרף ישתנה לנו מהצד השני. כי הסיפור בסופו של דבר
27 הוא עניין תחשיבי. בסופו של דבר לכאורה יש לנו רק מתמטיקה. אבל
28 המתמטיקה מושפעת גם מהרצון פה של האנשים להשפיע על בצורה סוציאלית
29 ודמוגרפית, על שכונות שסבלו יותר מפיתוח וכו'. אני חושב אני לא בכוונה אני לא

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 רוצה. אנחנו לא ננהל את הדיון הזה פה. אתה רוצה אני מוכן אחרי זה לשבת
2 איתך שעתיים הקפה עלי. בסופו של דבר, אני חושב שיש לנו כמה דברים שהם
3 כמה רכיבים שהם משפיעים שבהם אנחנו יש לנו השפעה. אחד, התמורה לדיירים
4 בוא נדבר על זה רגע. שתיים, מטלות הציבוריות, כן לא וכמה. כי זה גם מושפע
5 מערכי הקרקע. ערכי הקרקע זה לא כמו שמתואר פה. הם לא רק שהם דומים
6 יחסית, הם הולכים ומטפסים. ככל שהם מטפסים גם מה לעשות שפה אנחנו
7 מדברים על ערכי קרקע לדירות ומערבית אז ערכי הקרקע הם מושפעים אפרופו
8 ממוצע מושפעים מזה שבונים שם בנייה שהיא לא רוויה. מה שיקרה גם כן
9 שערכי הקרקע בצד המזרחי יטפסו יותר מהר. מה לעשות כי מחפשים יותר
10 יחידות דיור וגם לא נותנים לבנות פה יותר וילות. בונים פה רק דירות ולכן
11 המספרים ילכו ויתקרבו בסופו של דבר ככל שהשכונה תשתפר כי אנחנו נעשה שם
12 התחדשות עירונית אחד, וככל שהלחץ על זה ייווצר. אנחנו יכולים להשפיע על
13 הדברים שאנחנו יכולים להשפיע. אנחנו לא יכולים להשפיע על מה שאנחנו לא
14 יכולים להשפיע כי למשל כן. אם אנחנו לא נקבל החלטה שעכשיו אנחנו לוקחים
15 רק חצי. זאת אומרת רק עשרים וחמישה אחוז. נקבל את ההחלטה ונחליט
16 שאנחנו שמים איזה מקדם דמיוני של שתיים נקודה שתיים. הדבר הזה מטפס
17 לוועדה המחוזית. אותם מה שמעניין זה לייצר יחידות דיור, זה לא מעניין אותם
18 מה שאנחנו אומרים, אנחנו סופגים את זה כל הזמן כולל רק מה שקיבלנו אפילו
19 היום במיילים שלנו. על ההחלטות שקיבלנו פה הרי החלטה שלא ניתן להעביר
20 יחידות דיור בין בהתחדשות עירונית בין רובע לרובע, על הראש שלנו אמרו לנו
21 פותחים את הדבר הזה. קיבלנו את זה ברוב מכריע. אז הם יכריעו לנו גם את זה.
22 ואז מה ייצא מזה, אנחנו נצטרך לאכול את כמות יחידות הדיור האלה מחד. אבל
23 הכסף בשביל לייצר את המטלות הציבוריות שלנו לא יהיה שם. כשאנחנו נמצאים
24 באזור ביקוש פר אקסלנס אז עכשיו בין שני הדברים האלה צריך לקבל החלטה.
25 זה נכון לא תמיד היא נעימה. לא תמיד היא קלה. אבל בסופו של דבר אנחנו
26 צריכים לקיים עיר שלמה. ואם אנחנו צריכים אולי גם להשקיע יותר במקום
27 שסבל יותר וגם יספוג יותר. אז אנחנו נצטרך את הכסף גם לשם. יכול להיות
28 שניקח גם חלק מההשבחות שניקח, בגלילות צפון ונעביר לשם, כי צריך לעשות
29 אפליה מתקנת כדי שהתשתיות ישתפרו. אבל אם אנחנו מראש גוזלים מעצמנו

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 את האפשרות לעשות את זה. בוא נשלים במקומות האחרים. נחליט אנחנו לא
2 רוצים לקפוץ לדיון של אאורה. אם יזם החליט לתת איזה משהו משוגע כמו
3 חמישים ושלושה מטר רבוע לא אנחנו נחליט נקבל החלטה קטגורית, שהתוספות
4 לבנייה יהיו שנים עשר מטר רבוע, שמונה מטרים מרפסת, נגביל להם את
5 הספקטרום של מה שהם שהיזמים יכולים לשחק בתוכו. ואז אתה אומר אני לא
6 משחק עם כל המשתנים בתוך המשוואה הזאת אני משחק עם המשתנים ומשפיע
7 עליהם. אני אתן לו פחות מטלות ציבוריות אם אני אוכל כי אני לוקח ממנו
8 השבחות. אני אדאג שהדירות יהיו דירות של שלושה או שלושה וחצי חדרים, ולא
9 לקבל את כל הדברים המשוגעים האלה אנחנו רואים את זה בתמאות. שאנחנו
10 מאשרים. שפתאום יש לנו אחוזים מסוימים של דירות שישה חדרים והמון
11 דירות של חמישה חדרים כי צריך לתת למי שנותן את הקרקע או נותן פה לפחות
12 שאנחנו במקום שמשפיעים כי אנחנו נותנים את המתחמים האלה להתחדשות
13 העירונית, אז אנחנו נגדיר מה אנחנו מוכנים לקבל ומה אנחנו לא מוכנים לקבל
14 בתוכם. כי זה משפיע בסוף על הצד לא רק של ההכנסות של הזה. גם לצד של
15 העלויות משפיע הלא גם במשוואה של היזם על צד העלויות. אנחנו עוד מעט יהיה
16 לנו דיון סוער בוודאות על אאורה. וגם שם אנחנו מדברים גם על הצד של
17 ההכנסות מצד אחד ועל הצד של העלויות. בכלל הדברים שמתקנים לנו את
18 העסק הזה במקרה, זה באמת אותו תקן 21 שמבינים שניתן לרדת שם מה
19 שנקרא שאחוזי הרווח הקבלני הסביר יכולים לרדת לאיזה שהוא מספר, אני אגב
20 לא רוצה לחטט לקבלנים בכיסים מצד אחד, לא רוצה שהם יפסידו. אני גם לא
21 חושב שהם צריכים להרוויח כמו חזירים. זה צריך להיות באיזה שהוא מקום
22 שיש בו רווח קבלני סביר, שהם מסוגלים מה שנקרא לעמוד בקצב סביר בעבודות
23 שהם לוקחים על עצמם, לתת תמורה הולמת לעיר מצד אחד, ולא פחות חשוב
24 לדיירים שחוזרים או לדיירים שיגיעו. מבלי שזה יתמוטט או מבלי שאנחנו נחליף
25 יזמים וקבלנים בתוך הדרך. ובסוף אני באמת חושב שמה שיבצע את ההתאמה
26 בצורה הכי חדה זה הרווח הקבלני הסביר. זה יהיה משהו שהוא יושב ועליו בסוף
27 כל היזמים למיניהם יתחילו לחפש ולראות אם הם יודעים לתת שמונה עשר מטר
28 או שנים עשר מטר אם הם נותנים שנים עשר מטר מרפסת או שמונה מטר
29 מרפסת ולהתמודד מולנו עירייה יגידו תקשיבו אנחנו בשביל להישאר ברווח

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 קבלני סביר לא יכולים לתת לכם פה גם ארבע כיתות גן, ואנחנו נצטרך באופן
2 סביר להגיד או קי. אנחנו גובים מכם את ההשבחה כי אנחנו צריכים את הדבר
3 הזה אבל לא נדרוש מכם את ארבעה. כי זה אצלנו זה המגרש שלנו. את ארבעת
4 דירות גן האלה אנחנו סליחה את ארבע גנים האלה כיתות גן, אנחנו נקים מתוך
5 ההשבחות שלנו כי זה כבר יושב במגרש שלנו. איפה שהם יהיו, כמה יהיו וכמה
6 שהם עולים ולכן אני סבור שאלא אם כן משהו. בגלל זה שאלתי את השאלה על
7 הרקע השמאי של העניין כי אני הסתכלתי. ידעתי שעשיתם את העבודה. אני
8 חושב שבסופו של דבר כשאנחנו לוקחים את כל תשעת או שבעת האזורים
9 שסקרתם ברמת השרון בכולם אנחנו עדיין יודעים תחת המגבלות שאנחנו
10 מבינים את שאר הדברים להישאר תחת בתכנון נכון תחת רווח קבלני סביר.
11 שינטרל את הבעיות התחשיביות לכאורה שיעשו הפרויקטים אל מול זה
12 שהעירייה לא תפגע בעצמה מראש בתזרים. באופן של ..

13 **אדר' עירית טלמור:** בעצם רציתי להצטרף לחברים שמדברים על המשוואה ועל האיזונים. אם
14 מצד אחד יש לנו את המינימום של שמונה עשרה אחוז רווח ואת אותה השבחה
15 שאותה אנחנו יודעים בצד השני יש תמהיל הדירות, הגודל של הדירות, היחס של
16 הדירות, הוא לא מקובע בדיון הזה כי יכול להיות אחד לשתיים שמונה או אחד
17 לשלוש או כל הדברים האלה כדי לאזן את אותה משוואה משני הצדדים. אז
18 החופש התכנוני שלנו כמה יחידות דיור קטנות וכמה מטלות ולא. בעצם הוא
19 החלטה של הוועדה בבוא העת, בעת הכנת התוכנית וזה באמת דברים שמאוד
20 משתנים מתוכנית לתוכנית. אי אפשר לדעת אותם באופן אבסולוטי מראש. אני
21 חושבת שחברים פה בעצם.

22 **מר אבי גרובר:** אנחנו באיזה סוג של לופ שהוא לא. אתם לא מצליחים.
23 **אדר' עירית טלמור:** כולם אומרים את אותו הדבר. השאלה בסוף איזה צד אתה מקבע במשוואה.

24
25 **מר אבי גרובר:** מצד אחד שמתם פה דוח. שלקח ובדק את כל המתחמים.
26 **אדר' עירית טלמור:** הוא עשה איזה שהיא הנחת יסוד.

27 **מר אבי גרובר:** ואמר לפי הנחות יסוד האלה כדי להגיע למינימום רווחיות במורשה צריך אחד
28 לשלוש.

29 **אדר' עירית טלמור:** זה לא מה שהוא אמר.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 רו"ח גידי טביב: לא. לא.
- 2 מר אבי גרובר: אז מה הוא אומר?
- 3 מר גידי טביב: זה בא לתמוך בעניין שאומר תן לי קצת מספרים תיקח איזה שהן הנחות ממוצעות
- 4 ותראה לי למה אתה אומר שברמת השרון זה קצה הסקלה בצד שבוודאי לא
- 5 צריך לתת פטור. מה זה הביקוש הזה, ועל מה אנחנו מדברים. אז לוקחים עושים
- 6 הנחות, נעשה דוח עב כרס שלקח ממש בדילוגים, אחד לשתיים שתיים, אחד
- 7 לשתיים ארבע, אחד לשתיים שש, אני יודע, אתה עושה בראש ככה. אני ראיתי
- 8 את הדוח.
- 9 מר מיכאל דורון: לא לא.
- 10 רו"ח גידי טביב: אחר כך בכל יחס כזה בכל אזור בפטור בחצי פטור ללא פטור. מה הם האחוזים
- 11 וכו'. עבודה שאני בספק אם עשו אותה בכל רשות שצריכה לקבל החלטה. עכשיו.
- 12 והיא תומכת בידיעה הכלכלית הברורה, אלא אם כן מחליטים שלא עושים פינני
- 13 בינוי ברמת השרון, ועושים נמוך. אני לא רוצה להתווכח עם זה. אבל אם כבר
- 14 עושים העבודה הזאת באה לתמוך, להראות שלא מדברים באוויר. כמובן שזה לא
- 15 מגביל לא קובע יחסי בנייה וכיוצא בזה.
- 16 מר גיא קלנר: אבי אני רוצה להגיד משפט. מה שצחי אמר. מה שאמרו צחי ורוני, הוא לא פוגש
- 17 את המציאות מבחינתי ואני אסביר למה. המכפיל שאנחנו מבקשים, הקיזוז
- 18 שאנחנו מבקשים בהיטל ההשבחה בשכונת מורשה, על רקע בעיני מאוד הגיוני
- 19 שהסברנו אותו אני לא אחזור עליו. יכול להיפגש עם מכפיל יותר נמוך מהסיבה
- 20 הפשוטה שזה המכפיל שאנחנו מדברים עליו..אנחנו לא מדברים על איזה שהוא
- 21 מכפיל דמיוני, הרי מה אתם אומרים. אתם אומרים לא נרד לאחד שתיים וחצי,
- 22 כי הוועדה המחוזית תגיד לכם לא. אנחנו רוצים עוד יחידות דיור. אבל אחד
- 23 שתיים וחצי, או שתיים נקודה ארבע, זה המכפיל של מה שקורה משם מערבה.
- 24 אז אם אנחנו לא מאמינים שזה המכפיל שאפשר להתמודד איתו מול הוועדה
- 25 המחוזית בכל רחבי העיר, אז בכל מקרה אנחנו בבעיה. ולכן במקרה הזה אפשר
- 26 לא הלכנו לאיזה שהוא מספר דמיוני. לאיזה שהוא מספר שהוא אילוזיה. הלכנו
- 27 למספר שבאותו דוח אנחנו מדברים עליו, שנעמוד מאחוריו, בשאר רחבי העיר
- 28 ולכן אני חושב שלו מהסיבה הזו ועל רקע כל מה שדיברנו קודם לכן, ועל זה
- 29 שבכל זאת מורשה באמת לקחה על הגב עומסים מאוד גדולים ביחידות דיור, אני

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1 חושב שאם גם נעמוד מול הוועדה המחוזית, אגב אני אומר את זה הרבה בוועדת
2 המשנה, ובמליאות. אם אנחנו יודעים לתמוך את ההחלטות שלנו, לגבי היקפי
3 ההגדלה עם דוח שמאי, לבוא ולהגיד הוועדה המקומית לוקחת שמאי, מראה
4 שהדוח שלו אחרי פעולה כזו וכזו שווה בין שמונה עשרה בין שישה עשר לעשרים
5 אחוז. יודעים לעמוד מאחורי זה. לא סתם להנפיץ מספרים. אז גם הוועדה
6 המחוזית ברובע מורשה אם נלך עכשיו עם חצי היטל השבחה, ועל הבסיס הזה
7 נבקש מכפיל יותר נמוך, נוכל לעמוד מולם ולהגיד חבר'ה יש פה מקרה של אזור
8 אורבני יותר מורכב, יותר מאתגר שכבר לאורך השנים קיבל על עצמו יותר ויותר
9 מטלות. אנחנו מבקשים את המכפיל לשים כמו שאנחנו עושים בששת האזורים
10 האחרים של העיר.

11 **פרופ' נטע זיו:** אבל אתה לא עושה את זה.

12 **מר גיא קלנר:** אני כן עושה את זה.

13 **פרופ' נטע זיו:** לא. משום שגם שם הוועדה המחוזית יכולה לקבוע לך.

14 **עו"ד עידן למדן:** היא יכולה אז שתקבע את הכל. ועדה מחוזית יכולה להחליט מה שהיא רוצה.

15

16 **מר גיא קלנר:** מיכה. אתה זורק הערות ביניים מאחורי המסיכה ואני לא מצליח להבין כלום.

17 **עו"ד מיכה בלום:** יותר טוב.

18 **מר גיא קלנר:** איך שאתה רוצה רק אם אתה רוצה אז תעיר. ואם לא אז אל תעיר.

19 **עו"ד מיכה בלום:** אני אומר, מה שאתה אומר בסופו של דבר ועדה מחוזית תקבע לנו

20 ארבעים קומות במורשה או איפה שתקבע. לא יעזור לאף אחד. הקבלן ינסה

21 למקסם את הזכויות בנייה שלו. והוא יבנה ארבעים קומות גם אם אתה תיתן לו

22 פטור מהיטל השבחה. הוא יבנה את ארבעים הקומות.

23 **מר גיא קלנר:** אני לא בטוח שאתה צודק.

24 **עו"ד מיכה בלום:** ואז מה שיקרה.

25 **עו"ד עידן למדן:** עד היום אתה נידבת לו את אחד לארבע.

26 **מר גיא קלנר:** אתה אומר עכשיו אמירה.

27 **עו"ד מיכה בלום:** ההשבחה יהיה תוספת לרווח שלו. זה מה שיקרה.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר גיא קלנר:** אתה אומר עכשיו אמירה ככל שאני זוכר, לא עמדנו בתוכה. לא הייתה. כשאנחנו
- 2 באנו עם פרויקט של אחד לשתיים נקודה חמש במורשה והמחוזית אמרה תבנו
- 3 ארבעים קומות.
- 4 **עו"ד מיכה בלום:** בטח שהם אומרים.
- 5 **מר גיא קלנר:** לא. הוועדה המקומית ברוב המקרים הייתה הגורם שהלך אגב אם אני זוכר נכון
- 6 באילת, אותם חמישים ושלושה מטר, המכרז היה אז הפוך. לא הפוך, זה היה
- 7 המכרז. מי נותן הכי הרבה זה היה המכרז.
- 8 **עו"ד מיכה בלום:** זה היה לפני עשרים
- 9 **מר גיא קלנר:** שיצא.
- 10 **עו"ד מיכה בלום:** כבר עשרים שנה.
- 11 **מר גיא קלנר:** נכון.
- 12 **מר אבי גרובר:** עשר.
- 13 **מר גיא קלנר:** מי נותן הכי הרבה מטר רבוע תוספת לדיירים, אותו פקטור שרוני מדבר עליו,
- 14 שנתנו אותו בפתח מלא כי רוחות היו שונות אז. נכון אני מסכים.
- 15 **רו"ח גידי טביב:** לכן ההחלטה פה היא לחמש שנים.
- 16 **מר גיא קלנר:** לא. אם היום אנחנו ניקח.
- 17 **עו"ד מיכה בלום:** אם תראה שהמצב הוא כל כך קשה שהדברים לא יעבור אז..תחכה חמש
- 18 שנים זה לא יקרה אבל. הקבלנים ירוצו לפה.
- 19 **מר גיא קלנר:** ברור שהם יבואו אני לא. אם אני נותן
- 20 **עו"ד עידן למדן:** הפוך.
- 21 **מר גיא קלנר:** הם יבואו אני רוצה אבל שהם יבואו בתנאים של היטל השבחה יותר נמוך ומכפיל
- 22 יותר נמוך במורשה.
- 23 **עו"ד מיכה בלום:** למכפיל אל תתרגם את זה שיהיה מכפיל יותר גדול במילא
- 24 **עו"ד עידן למדן:** אז הם יקבלו יותר מטלות ציבוריות. או יקבלו פחות דירות.
- 25 **עו"ד מיכה בלום:** הוא..הרבה דירות אז מה יקרה בסוף? וגם מי שאנחנו לא נקבל את
- 26 היטל השבחה, לא נוכל לתת שירות לתושבים כמו שצריך מבני ציבור ומטלות
- 27 ציבוריות, והיזם ירוויח עכשיו לא שמונה עשרה אחוז אלא ירוויח עכשיו ארבעים
- 28 ושלושה אחוז.

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 **מר גיא קלנר:** עכשיו יש לי רק שאלה שלא קשורה לזה כי פה נראה לי שאנחנו לא משכנעים
2 האחד את השני,
3 **עו"ד מיכה בלום:** נכון. זה לא תפקידי להחליט אני רק
4 **מר גיא קלנר:** רק שאלה אולי לאילנה לא יודע למי האמת. האם בחמישים אחוז עזבו רגע את
5 מורשה בשאר העיר, האם בחמישים אחוז בהנחה ואנחנו קובעים את זה כעקרון,
6 אנחנו לא מייצרים תיעדוף לתמ"א 38 כאשר ההסתכלות הציבורית צריכה להיות
7 לפחות של חלק מהאנשים פה שאנחנו רוצים לתעדף מתחמי פינוי בינוי כי אנחנו
8 רוצים לעשות מתחמים ולא בניינים בודדים.
9 **מר רוני בלקין:** התשובה שקיבלת היום במייל כבר אמרו לך שהם מעדיפים מתחמים.
10
11 **מר גיא קלנר:** לא. אם אני לא.
12 **מר רוני בלקין:** הם אמרו לך גם.
13 **ד"ר צחי שריב:** התשובה היא לא העדפה. התשובה היא שלא סופרים אותך. שהם עושים מה
14 שהם רוצים.
15 **מר גיא קלנר:** אני שואל שאלה אחרת.
16 **מר יעקב קורצקי:** בגישה הזאת צחי אז מה אתם
17 **מר גיא קלנר:** כן. כל הדיונים.
18 **ד"ר צחי שריב:** לא. אבל להתנדב. לתת כסף לזים?
19 **עו"ד עידן למדן:** בוא נפסיק את הדיון ישר נעביר למחוזית את הכל וזהו.
20 **מר גיא קלנר:** אני שואל אבל שאלה אחרת. אני שואל שאלה.
21 **מר יעקב קורצקי:** בוא נלך להצעה שנעבור.. הרצלייה.
22 **מר אבי גרובר:** אתה לא נותן לו לגמור לשאול את השאלה ואז
23 **מר גיא קלנר:** חבר'ה קודם כל
24 **עו"ד עידן למדן:** מקבלים החלטה מושכלת. מקבלים לפי אותם אזורים.
25 **מר גיא קלנר:** אם המועצה והוועדה ואגב יש לנו דיונים כאלה לא אחת מחליטות להרים ידיים,
26 בפני הגופים למעלה יש לנו הרי לא מעט דיאלוגים. סבבה. כל אחד וגישתו בעניין
27 הזה. לא שופט אבל בהנחה אנחנו כן רוצים לקבוע דברים שאנחנו מאמינים בהם
28 וגם המחוקק בא ואומר לנו תשמעו, תקבעו עקרונות, הוועדה המקומית לא
29 המחוזית, המקומית תקבעו עקרונות אז אני נכנס בפתח הזה רוצה לקבוע את

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 העקרון שאני מאמין בו. יקבלו אותו, לא יקבלו אותו נילחם את זה במלחמה
- 2 הבאה. כרגע אנחנו צריכים לקבוע את העקרון של היום. אז זה דבר אחד, אבל
- 3 אני שאלתי שאלה אחרת בכלל. אני שאלתי האם כשאנחנו קובעים עכשיו היטל
- 4 השבחה מלא. בשאר רחבי העיר, האם זה לא מתעדף דווקא את התמ"אות 38
- 5 מבחינת היזמים ביחס למתחמי פינוי בינוי בעוד שלוועדה המקומית הרבה
- 6 פעמים יש רצון ללכת למהלכים מתחמיים ולא פר בניין.
- 7 **גב' דברת וייזר:** אל תדאג. הם ירוויחו גם ככה.
- 8 **מר טל נייר:** נכון להיום תמ"א 38 במימוש בהיתר יש כל הזכויות שחולפות בין תוכנית רש
- 9 3838 לתמ"א 38 שיש מימוש בהיתר הן פטורות. נכון להיום.
- 10 **מר גיא קלנר:** יפה. אז זה בדיוק העניין. אז כשאתה שם חמישים מול פטור.
- 11 **מר טל נייר:** באוקטובר תמ"א 38 הייתה אמורה להסתיים ויש הארכה שלה בטווח הקצר
- 12 והמדינה יש הארכה עד אוקטובר והמדינה מדברת על זה כל הוויכוח בסוף זה לא
- 13 על אם תמ"א יאריכו או לא אלא היטל השבחה בתמ"א אם יש פטור או לא. אז
- 14 המטרה, הרצון של מרכז השלטון המקומי זה פשוט לבטל את הפטור הזה. עכשיו
- 15 השאלה כמה מהר זה יקרה.
- 16 **גב' דברת וייזר:** בצדק.
- 17 **מר גיא קלנר:** אבל זו השאלה שלי.
- 18 **גב' דברת וייזר:** לא. הוא אומר יבטלו את זה.
- 19 **מר גיא קלנר:** קודם כל אנחנו אישרנו פה את רש 3838
- 20 **מר אבי גרובר:** על הקומה השלישית והרביעית אתה משלם השבחה מלאה נכון?
- 21 **מר טל נייר:** אתה משלם כל מה שמעבר
- 22 **מר אבי גרובר:** כל מה שמעל שתי קומות אתה משלם השבחה מלאה.
- 23 **מר טל נייר:** תמ"א 38 תיקון 3 א' אתה משלם היטל השבחה.
- 24 **מר גיא קלנר:** בסדר. זה עדיין מצב
- 25 **מר אבי גרובר:** על השתיים על החצי הוא בא מתוקף משהו אחר.
- 26 **מר גיא קלנר:** לא. עדיין צריך לראות את החשבון.
- 27 **מר אבי גרובר:** חדרים על הגג אתה משלם השבחה.
- 28 **מר גיא קלנר:** אני מסיים. כל מה שאני אומר, זה בהינתן שאנחנו קובעים חמישים אחוז היטל
- 29 השבחה בפרויקטים פינוי בינוי, ברחבי העיר, שימו את מורשה בצד. ביחס

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 לתמ"א 38 התקפה אצלנו כרגע. רש 3838, אנחנו נותנים עדיפות שנבין את זה כי
2 אני מניח שאתם מבינים את זה אני רוצה שכולנו נבין את זה ללכת למסלול
3 תמ"א 38 לעומת המתחמים בעוד שהוועדה הרבה פעמים רוצה לקדם מתחמים.
4 רק שנבין את זה.
- 5 **מר אבי גרובר :** קודם כל עוד פעם. יש יתרונות במתחמים. יש יתרונות אחרים בעבודה מתחמית
6 על פני בניין, בניין. שתיים אם אתה שואל אותי למעשה מה שסוג של הוועדה
7 המחוזית אמרה שאנחנו לא באמת רואים אתכם כל כך מהר באים אלינו עם
8 מתחמים. אנחנו כן רוצים איפה שהוא לאפשר לתמ"א לקרות. אבל אם אתה
9 תביא מחר תוכנית סוקולוב מוריה למשל שהולכת על הכל. ותעשה אותה מספיק
10 אטרקטיבית ליזמים זה מאפשר להם לקחת כמה בניינים. הרי היום גם אם
11 רוצים לחבר שני בניינים זה מאוד בעייתי וקשה. הם באמת צריכים להגיש
12 תוכניות נקודתיות וכל מיני כאלה. יום רוצה לעשות כמה שיותר פרויקטים אז
13 הוא לוקח פה בניין, פה בניין, הוא כל בניין צריך לעשות את כל העבודה. ככה הוא
14 יכול לקחת קובייה ולהרביץ אותה, ולעשות אותה.
- 15 **מר גיא קלנר :** זה עולה לו הרבה יותר כסף. נכון למה שאנחנו מעבירים כרגע.
- 16 **מר אבי גרובר :** מצד אחד מצד שני הוא גם חוסך כל מיני עלויות. כי את המרתף הוא עושה
17 משותף וכל מיני כאלה. יש לזה. אבל אני רוצה לשאול שאלה כי אולי זה ואנחנו
18 כבר קצת הרבה מידי. יש פה סתירה בין שני נתונים כאילו אולי נבין אותה נצליח
19 להבין פה מה צריכים לקבל החלטה. מצד אחד יש פה דוח שאומר, שבמורשה כדי
20 להרוויח את שמונה עשרה אחוז, צריך להיות באחד לשלוש, באותו משפט אתם
21 אומרים יש פרויקט בריינס שיושב בשתיים שש, ויש לו עוד כל מיני מטלות וכל
22 מיני דברים וזה. כי יש מרכז מסחרי ממה שאני זוכר בריינס. נכון. ויש שם גם גני
23 ילדים.
- 24 **אדר' עירית טלמור :** יש בבניין אחד נדמה לי מעונות בקומת קרקע.
- 25 **מר אבי גרובר :** יש מעונות בקומת קרקע. זאת אומרת גם יש לו מטלות ציבוריות. גם עושה
26 בשתיים שש וגם מצליח להרוויח בפני עצמו כי אמרנו בדקנו את זה כלכלית
27 ואמרו שהוא מרוויח. אז איך הוא מרוויח ועושה עוד מטלות ופה באחד לשלוש
28 הוא לא מרוויח?
- 29 **רו"ח גידי טביב :** אדרבא.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר אבי גרובר :** אז איך זה מתחבר? אז מה זה הדוח הזה?
- 2 **מר רוני בלקין :** אחד לשלוש הוא לא קבוע. זה בדיוק העניין.
- 3
- 4 **אדר' עירית טלמור :** זה המשתנה שלך, אתה לא קובע היום את אחד לשלוש.
- 5 **מר דני לביא :** זה מכפלה שמשתנה.
- 6 **רו"ח גידי טביב :** אחד לשלוש נקודה שתיים והוא ..מגיע לשמונה עשרה אחוז מה זה אומר?
- 7 **מר אבי גרובר :** תקשיבו שנייה משהו. אתם באים לחברי מועצה שמים להם דוח ועל סמך הדוח
- 8 הזה מבקשים לקבל החלטה. עזוב את זה שהוועדה המחוזית אחרי זה גם אם
- 9 נכתוב שתיים חמש תעשה כאילו שלוש וכל האלה. לא יודע. אני לא לגמרי חי
- 10 בתפיסה שזה המצב ואני לא חושב שהוועדה המחוזית בכל מקרה סתם מוסיפה
- 11 כדי להוסיף וכאלה. באילת היא אפילו הורידה קצת. אחרי שהיא שמעה את כל
- 12 הטענות, אנחנו באנו עם ארבע והם אחרי שהם ראו חלק מהדברים הם אפילו
- 13 קצת הורידו, אבל הם שם עדיין במספרים נורא גבוהים. אתה שם דוח שאומר
- 14 נתונים מסוימים, יושב מיכאל, שאני ומיכאל בתקופה האחרונה פחות בצד פחות
- 15 משתפים פעולה ויושבים על כל דבר וזה. ומעלה שאלה שהיא מאוד הגיונית. האם
- 16 בגלל שעכשיו אני מביא פה יחס של מלא של השבחה האם בזה הרגע דחפתי את
- 17 זה שמורשה אני חייב לעשות יותר יחידות מכל העיר? ואני לא רוצה לדחוף
- 18 למורשה כל כך הרבה יחידות וגם ככה הם קיבלו כל כך הרבה בוא ניתן אולי
- 19 מדרגה יותר נמוכה כדי שבמורשה נוכל להיות ביחס ציפוף יותר נמוך, ונוכל פחות
- 20 להעמיס על התשתיות של מורשה שגם ככה צופפתי אותה מאוד עם פרויקטים
- 21 שהלכו אחד לארבע. זה לא משהו שמנותק ולא משהו שאין בו שום הגיון. ואתם
- 22 לא מצליחים להגיד אל תדאג הם מרוויחים מספיק, זה לא יושב על הדוח. אז אם
- 23 שמת דוח תתייחס לדוח. אם הדוח הזה לא אומר כלום. אז אפשר
- 24 **מר מיכאל דורון :** אני רוצה לחזק. את מה שאתה אומר ברגע הקוסמי הזה של הסכמה פומבית
- 25 בינינו.
- 26 **עו"ד עידן למדן :**עד לפני כמה חודשים היו כמה רגעים קוסמים כאלו.
- 27 **מר אבי גרובר :** לחיים.
- 28 **מר מיכאל דורון :** לשיטתכם בעצם מה אתם אומרים. אתם אומרים תראו, יש הפרדה. יש את
- 29 היטל ההשבחה ויש את יחידות הדיור וזה לא מתחבר ואתם אומרים דבר כזה.

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 גם רוני אמר, אני חושב וגם צחי אמר. ממילא איזו החלטה שנקבל, זה יגיע
2 למחוזית והמחוזית יעשו מה שהם רוצים. אז אני שואל אתכם בשביל מה כל
3
4 **מר אבי גרובר :** אתה יודע משהו, אני אגיד לך. רגע שנייה מיכאל. תן לי עוד מספר.
5 **פרופ' נטע זיו :** המחוזית לא תקטין היא רק תגדיל.
6 **עו"ד עידן למדן :** לא חושב שהיא תגדיל. לא מסכים שהיא תגדיל. ממילא עקרונות היסוד. אם
7 היא לא תסכים היא לא תסכים גם בהדר וגם באלון וזה. לא יודע אבל אני יכול
8 לבוא ולהסביר רציונל. רציונל תכנוני. רציונל שמאי. הכל.
9 **פרופ' נטע זיו :** אתה לוקח סיכון.
10 **מר אבי גרובר :** אם אני אתן למשל חצי פטור. אם אני אתן חצי פטור למורשה אני אוכל להגיד
11 לה בתוך התוכנית, חלק מהתנאי לתוכנית זה תבנה אשכול גנים.
12 **רו"ח גידי טביב :** תן לה פטור מלא. אז בכלל תוכל. זה לא עובד ככה.
13 **מר מיכאל דורון :** גידי זה לא מה שאני אמרתי.
14 **עו"ד עידן למדן :** גם הם לוקחים סיכון שלא יהיה להם פרויקטים.
15 **מר מיכאל דורון :** אני לא שאלתי למה מצביעים. אני שאלתי למה הדוח המפורט שמראה את סדרי
16 הגודל האלה, התכנות, מה מכפלות, כמה צריך להיות. למה נכנסתם לכל זה
17 אמרתם אתם יודעים מה זה באזור הזה הכל פחות או יותר בסדר. יאללה קדימה
18 בוא נצביע חמישים אחוז.
19 **רו"ח גידי טביב :** כי אנחנו קצת יותר יסודיים. לא יכולים לעשות אמירה כזאת כללית לבוא
20 ולהגיד הנה הזדמנות אפשר לקבוע מדיניות בלי לפחות לבדוק אותה. איזה שהם
21 פרמטרים כלליים.
22 **מר מיכאל דורון :** אתה מסכים אבל שיש הבדל בין מורשה למערבית נכון? יש הבדל אוקי.
23
24 **פרופ' נטע זיו :** שהולך ומצטמצם. ילך ויצטמצם עוד.
25 **מר מיכאל דורון :** עוד חמש שנים תתכנסי כאן שוב. ותדוני.
26 **רו"ח גידי טביב :** נכון.
27 **מר אבי גרובר :** אני לא בטוח.
28 **מר יעקב קורצקי :** עכשיו יבנו בשכונת המשתלה?
29 **פרופ' נטע זיו :** מה קשור? זה לא התחדשות עירונית.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר יעקב קורצקי:** את רוצה ערך מולך. בו יבנו בשלושים אלף פה יבנו בשישים אלף.
- 2
- 3 **פרופ' נטע זיו:** אבל זה לא אותו דבר.
- 4 **מר יעקב קורצקי:** אני מבטיח לך.
- 5 **פרופ' נטע זיו:** אתה לא יכול להשוות בכלל. אתה הולך ומשביח את שכונת מורשה.
- 6 **מר יעקב קורצקי:** מטר זה מטר.
- 7 **פרופ' נטע זיו:** אתה בונה להם יציאה לכביש 4. אתה הולך ומשפר להם את כל התשתיות שם.
- 8 המחירים שם רק יעלו. הם לא ירדו.
- 9 **מר יעקב קורצקי:** זה עדיין כפול.
- 10 **מר אבי גרובר:** המחירים הולכים לעלות.
- 11 **פרופ' נטע זיו:** זה לא כפול תסתכל.
- 12 **מר יעקב קורצקי:** למה. אם את אומרת שבמורשה עשרים ותשעה.
- 13 **מר אבי גרובר:** אומרים אין אוויר המחירים רק הולכים לטוס.
- 14 **מר רוני בלקין:** ביחס למטר רבוע היום מול שטח בנוי במערבית זה הכי יקר שלושים ושמונה אלף.
- 15 במורשה עשרים ותשעה אלף. כל ההפרש הוא בערך עשרים וארבעה אחוז. זה
- 16 ההפרש.
- 17 **מר יעקב קורצקי:** רש/1010 זה הולך לפי חמישים אלף.
- 18 **מר יעקב קורצקי:** אתה לא יכול להשוות בנייה חדשה אתה לא יכול. אתה לא משווה
- 19 תפוחים לתפוחים. אתה לא משווה אפילו תפוח לפרי הדר. אתה לוקח בננה מצד
- 20 אחד ואיזה קיווי מהצד השני. ששניהם מגודלים. אי אפשר להשוות ביניהם.
- 21
- 22 **פרופ' נטע זיו:** אני אשמח להגיד עוד דבר אחד. שאני חושבת אבי שזה לא נכון כאילו ממורשה
- 23 ואני לא רוצה לצופף שם וזה. אבל אני חושבת שזה לא נכון לקחת את לעשות את
- 24 האבחנה הזאת. פשוט כי המספר המכפיל הזה הוא מספר שכתוב על החול. הוא
- 25 לא אמיתי. ואנחנו מתייחסים אליו הוא משהו שלקחו אותו כאיזה שהוא נתון
- 26 כתחשיב. והוא לא מדיניות. ואי אפשר להפוך אותו אחר כך למדיניות כי אנחנו
- 27 יודעים שמדיניות הזאת היא לא ממש תלויה בנו.
- 28 **מר גיא קלנר:** אבל אומרים שזה יוביל לזה.
- 29 **עו"ד עידן למדן:** אבל זה לא תלוי

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 **מר גיא קלנר:** זה מה שהייתה ההנחה זה כל הדין.
- 2 **מר מיכאל דורון:** זה הייתה הנחת העבודה.
- 3 **מר גיא קלנר:** אם לא אז
- 4 **מר רוני בלקין:** זה הדבר שיכול להשפיע. ההיפך.
- 5 **פרופ' נטע זיו:** תנו לי לסיים. אני חושבת שבאותה מידה גם באלון וגם בהדר וגם בנווה רסקו
- 6 אנחנו ניתקל באותה סיטואציה שאנחנו נגיד אחד לשתיים נקודה ארבע, והוועדה
- 7 המחוזית תגיד לא אחד לשלוש וחצי. אבל זה המחוזית לפחות לקחנו את היטל
- 8 ההשבחה.
- 9 **מר גיא קלנר:** לא. אבל אנחנו
- 10 **עו"ד עידן למדן:** זה הבסיס אז אחרת למה את עושה את התחשיב בכלל.
- 11 **מר מיכאל דורון:** את אומרת אנחנו נמצאים אחרית הימים.
- 12 **עו"ד עידן למדן:** לא צריך שום שמאי.
- 13 **מר מיכאל דורון:** את אומרת בואו נחגוג.
- 14 **עו"ד עידן למדן:** היינו מחליטים חד חד ערכית שעושים חמישים אחוז. וזהו.
- 15 **פרופ' נטע זיו:** לא. כי אחרת היו תוקפים אותנו שלא ביססנו את ההחלטה שלנו על שום נתונים.
- 16 אנחנו מבססים את הנתונים אנחנו צריכים להבין על מה אנחנו מתבססים. אנחנו
- 17 לא מתבססים על מדיניות תכנון אנחנו מתבססים על איזה שהיא הערכה שהיא
- 18 סבירה שהיא מינימום מבחינת אני לא יודעת אפשר להצביע יש שתי דעות.
- 19 **מר מיכאל דורון:** תגידי באיזה נתון. בהינתן מה היית מקבלת עשרים וחמישה אחוז? בשום דרך.
- 20
- 21 **פרופ' נטע זיו:** אם אני בירוחם ואני רואה שאין התכנות כלכלית בכלל אז אני אתן פטור ואני אתן
- 22 **מר מיכאל דורון:** אבל זה לא רק שאלה של התכנות. שאלה מה צריך קייס.
- 23 **פרופ' נטע זיו:** זה שאלה של התכנות משום.
- 24 **מר מיכאל דורון:** לא. כי אני מאפשר לו. הדוח הוא דוח מאפשר. הוא אומר אין בעיה תעלה גבוה
- 25 יותר. זה מה שהדוח אומר.
- 26 **פרופ' נטע זיו:** לא. זה בדיוק. זה לא הלוגיקה שלי.
- 27 **מר אבי גרובר:** צחי ודני ביקשו רגע לדבר.
- 28 **ד"ר צחי שריב:** אני רציתי להגיד זה לא הדבר היחיד שמשפיע על המכפיל.
- 29 **מר מיכאל דורון:** אבל זה אחד.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **ד"ר צחי שריב:** נכון. למשל בהתחדשות עירונית פוטרים את בעלי הדירות הישנות מארנונה
2 לתקופה מסוימת והיא מתחילה לעלות בצורה הדרגתית. אם כמה שיהיה הפטור
3 מארנונה הוא יותר נכבד ועמוק הקבלן הרי צריך לשלם את זה. אם גודל דיברנו
4 על גודל הדירות. זה לא הפרמטר היחיד שמשפיע בכל זאת זה בא מכיסה של
5 העירייה.
- 6 **מר מיכאל דורון:** אבל צחי. הוא אחד מהם. אם אני יכול את ברחוב.
- 7 **ד"ר צחי שריב:** אבל התושבים יפגעו מזה. גם אתה יודע נכון שזה בסיבוב אבל בסוף יהיה
8 פחות כסף, מניח שלילות ישפכו פה המיליארדים.
- 9 **מר מיכאל דורון:** אתה לא מניח?
- 10 **ד"ר צחי שריב:** לא רואה את זה בא. אני גם.
- 11 **מר מיכאל דורון:** גם אם יהיה שבע מאות אלף אתה תרוויח המון כסף תאמין לי. וזה לא ייעצר
12 בשבע מאות. אתה יודע. באמת.
- 13 **מר גיא קלנר:** גם כשאתה עושה את החשבון הכלכלי הצפי שלך בפרויקטים חדשים, במורשה
14 לעומת כל הפרויקטים החדשים תעשה בסוף ניתוח כלכלי של כסף אמיתי שאמור
15 להיכנס בפער של בין עשרים וחמש לחמישים בראיה עירונית הוא לא גבוה. אבל
16 התנובה שאתה יכול לתת בהחלטה כזאת מבחינת הקטנת עומס היא גדולה. אז
17 נראה לי זה החלטה מידתית.
- 18 **מר דני לביא:** אני רוצה כמה משפטים. אני תושב מורשה חמישים ושתיים שנה. הייתי עד בעצמי
19 לפעילות של אאורה בשיתוף ציבור. ראיתי את התוכניות שלהם וראיתי מה היה
20 בסוף. ליוויתי את כל התהליך אין שום קשר בין כל מיני דברים שנאמרים
21 בהתחלה בתכנונים ומה שנעשה בסוף אני מסכים לגמרי עם נטע. אני מסכים
22 לחלק מדברך מיכאל בנושא האיזון. ואני חושב שאנחנו צריכים להסתכל על
23 הדברים עכשיו, כל מה שקורה אחר כך הוא לא בשליטה. היזמים עושים מה
24 שהם רוצים והזמן עובר והכל נעשה נזיל. לכן אני חושב שאנחנו צריכים להגיד פה
25 הלוואי והיינו יכולים גם לקבוע מדיניות לגבי מכפלים ומכפלות וכל הדברים
26 האלה אבל בוא נסתפק בהיטל השבחה ונייצר אולי גם איזונים.
- 27 **מר מיכאל דורון:** אני חושב גם דווקא כתושב מורשה אז צריך
- 28 **מר דני לביא:** אני מבין מה אמרת מיכאל.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר מיכאל דורון:** אני חושב שאתה צריך להצביע בעד עשרים וחמישה אחוז ולתעדף את הבנייה
- 2 במורשה בדרך כזאת שהיא לא תגיע לגבהים.
- 3 **מר אבי גרובר:** מיכה אני יכול להמשיך את הדיון הזה ביום שלישי לפני הוועדה המקומית?
- 4
- 5 **פרופ' נטע זיו:** בוא נצביע. יש לנו פה שתי דעות. אף אחד מהם היא לא עד כדי כך מופרכת.
- 6
- 7 **מר גיא קלנר:** דעה זה שבמורשה עשרים וחמישה אחוז.
- 8 **עו"ד עידן למדן:** צריך את הנתון המדויק של
- 9 **מר אבי גרובר:** אני אגיד לכם משהו. אני אישית באתי לפה.
- 10 **עו"ד עידן למדן:** שזה ייכתב לתקן את הטבלה.
- 11 **מר מיכאל דורון:** זה לא מחייב. זה רק אומר מה
- 12 **עו"ד עידן למדן:** מבחינתי היות שאני כן מקבל את הטבלה הזאת
- 13 **מר אבי גרובר:** אני באתי בתפיסה: אם ברמת השרון לא לוקחים מלא, אז איפה ייקחו מלא?
- 14 **עו"ד עידן למדן:** אני מחליט חמישים אחוז על הכל. לא הייתי צריך בכלל שמאי בשביל זה. לראות
- 15 את הרווח היזמי.
- 16 **רו"ח גידי טביב:** קצת לתת לזה המחשה עשינו את העבודה הזאת.
- 17 **עו"ד עידן למדן:** אז עשינו את המחשה. נכון, יש לי את המחשה ובהמחשה הזאת אני עדיין
- 18 רוצה לקחת למורשה טיפה פחות. או כמו בכל העיר אז אם זה אומר לעשות היטל
- 19 השבחה יותר נמוך בעבור מורשה אז אני מעדיף לקחת את זה.
- 20 **מר גיא קלנר:** יש נסיבות מקלות במורשה. אבי. לא ערכי קרקע.
- 21 **מר אבי גרובר:** אני מבין אבל תכלס זה לא פוגש את זה.
- 22 **מר יעקב קורצקי:** סוציו אקונומי של מורשה זה ארבע.
- 23 **מר אבי גרובר:** שמאי אומר ששתיים שש מרוויח.
- 24 **מר גיא קלנר:** לא. אני אומר. לא אני אומר אם זה הכלי להוריד את המכפיל.
- 25 **מר אבי גרובר:** אבל זה לא אומר הדוח הזה
- 26 **מר גיא קלנר:** אם זה הכלי להוריד את המכפיל זה שווה את הספק.
- 27 **מר אבי גרובר:** אתם לא מסוגלים לתת תשובה. אתם לא נותנים תשובה.
- 28 **רו"ח גידי טביב:** זה לא אחד לחמש. זאת הכוונה.
- 29 **מר אבי גרובר:** אבל באחד שלוש זה לא פוגש את זה.

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון

- 1 רו"ח גידי טביב: אחד שלוש, אחד שלוש וחצי, אחד שתיים וחצי זה היינו הך. זה הכל בתוך טווח
- 2 הרלוונטי. היה בעיתון אתמול. באיזה עיר?
- 3 גב' דברת וייזר: תגידו כמה בהרצלייה
- 4 רו"ח גידי טביב: עוד לא היה להם דיון. הם רוצים כל העיר
- 5 גב' דברת וייזר: כמה ברעננה?
- 6 רו"ח גידי טביב: זה אני לא יודע.
- 7 גב' דברת וייזר: מה. בדקת משהו?
- 8 רו"ח גידי טביב: לא יודע. במקרה הרצלייה אני. דיבר איתי הגזבר. איפה היה עכשיו.
- 9 מר אבי גרובר: אנחנו מחירי הדיור הכי גבוהים בארץ.
- 10 גב' דברת וייזר: לא, תל אביב.
- 11 גב' דברת וייזר: סליחה מה קורה בתל אביב?
- 12 מר גיא קלנר: הדיון פה הלך לא נכון.
- 13 גב' דברת וייזר: מה. תבדקו את הדברים האלה.
- 14 רו"ח גידי טביב: נגיד בדקנו. נניח
- 15 גב' דברת וייזר: כי זה מעניין לראות מה קורה בערים דומות. זה א' ב' של.
- 16 רו"ח גידי טביב: בדקנו אצלנו בפרמטרים מסוימים
- 17 מר גיא קלנר: אם הנחת העבודה היא שאם אתה תיקח היטל השבחה נמוך יותר. לא תוכל
- 18 להוריד את המכפיל. זה הדיון. אנחנו טוענים שאם אין לך את זה כשורה באקסל
- 19 נמוכה יותר אפשר יהיה לעשות מכפיל נמוך יותר. אם אנחנו לא מסכימים על זה
- 20 אז יש חוסר הסכמה. יפה.
- 21 רו"ח גידי טביב: אפשר להסכים שאפשר להסתפק בכמות אולמות הספורט ברמת השרון? ולא
- 22 לבנות?
- 23 מר גיא קלנר: מה זה קשור.
- 24 רו"ח גידי טביב: לא. כי אז אנחנו לא צריכים היטל השבחה.
- 25 מר מיכאל דורון: גידי אתה מגיע
- 26 מר גיא קלנר: אני אמרתי שלא צריך היטל השבחה?
- 27 עו"ד עידן למדן: מה הקשר? בסדר אף אחד לא אומר לך שלא צריך כסף.
- 28 רו"ח גידי טביב: אתם רוצים לתת.
- 29 מר מיכאל דורון: אתה מגיע לישיבה כזאת. אתה לא מוכן.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 גב' דברת וייזר: לא מוכן בדיוק.
- 2 רו"ח גידי טביב: אתה לא מוכן.
- 3 מר מיכאל דורון: לא. אתה לא מוכן. אני אגיד לך גם למה.
- 4 רו"ח גידי טביב: שלושה חודשים של עבודה אני לא מוכן.
- 5 מר מיכאל דורון: תקשיב לי כי זה זכות הדיבור שלי ואתה תקשיב לי למה אתה לא מוכן. כי אתה
- 6 לא אומר לי. אני אגיד לך למה אתה לא מוכן.
- 7 רו"ח גידי טביב: אל תקבע מקצועית
- 8 מר מיכאל דורון: אני אגיד לך למה אתה לא מוכן. א. לא הראית לי.
- 9 רו"ח גידי טביב: אם אני מוכן או לא מוכן.
- 10 מר מיכאל דורון: אתה לא הגעת מוכן. א. לא הראית לי.
- 11 מר גיא קלנר: לדעתך. תגיד לו לדעתך.
- 12 מר מיכאל דורון: לדעתי, לא לדעתך, ברור שאני חושב שאתה לא מוכן לדעתי ולא לדעתך. אתה
- 13 לא הראית לי מה המשמעות באמת. מה בהנחה שאנחנו נקבל החלטה של עשרים
- 14 וחמישה אחוז מה ההשלכות של זה. לא הראית לי איזה פרויקטים באופק בחמש
- 15 השנים הקרובות שישפיעו על קופת העירייה ובאמת אולי המספר הוא כזה מגוחך
- 16 שהוא מתאזן בקלי קלות עם מה שאנחנו הולכים לגבות מגלילות.
- 17 רו"ח גידי טביב: תגיד לי מה אתה רוצה לדעת על מורשה אני אגלה לך עכשיו.
- 18 מר מיכאל דורון: בכמה כסף מדובר?
- 19 רו"ח גידי טביב: תראה. למשל אתן לך דוגמא, באזור מורשה אם אתה נותן חצי פטור ביחס של
- 20 שתיים נקודה שש, אחוז הרווחיות עשרים נקודה אחת עשרה. או למשל אם אתה
- 21 רוצה לדעת לדוגמא באזור מורשה נניח שתיים נקודה ארבע.
- 22 מר מיכאל דורון: כמה כסף יש בקופת העירייה?
- 23 רו"ח גידי טביב: שתיים נקודה שתיים. זה אחד עשרה נקודה חמישים וארבעה אחוז. אל תגיד לי
- 24 שאני לא מוכן.
- 25 מר מיכאל דורון: אני שואל כמה כסף יורד מקופת העירייה? אתה יכול לשער, לומר לי? תן לי
- 26 הערכה כללית כלשהי.
- 27 רו"ח גידי טביב: בשתיים נקודה שתיים סך הכל תקבולים בפרויקט שלוש מאות ארבעים ושתיים
- 28 מיליון אפס חמישים ואחד מאתיים שמונים ושתיים שקל. עזוב מיכאל. לפחות
- 29 אל תעליב אותי.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר רוני בלקין:** שלוש מאות ארבעים מיליון שקל.
- 2 **מר מיכאל דורון:** איפה הנתון הזה?
- 3 **רו"ח גידי טביב:** מה זה איפה הנתון הזה. חוברת שלמה של עבודה שנעשתה. מה שאתם קיבלתם
- 4 תמצית.
- 5 **מר מיכאל דורון:** אתה לא הצגת את זה לחברי המועצה.
- 6 **רו"ח גידי טביב:** אתה לא צריך לראות את כל ניירות העבודה.
- 7 **מר מיכאל דורון:** אני לא צריך לראות את זה?
- 8 **רו"ח גידי טביב:** אם אתה רוצה תבוא אלי.
- 9 **פרופ' נטע זיו:** מיכאל. עיקר וטפל.
- 10 **מר אבי גרובר:** אני מעמיד להצבעה.
- 11 **מר טל נייר:** שתי מילים. מה שמציק פה אני הראיתי לאבי כנראה לאחרים גם זה הנושא של
- 12 רחוב למה בריינס הפרויקט בריינס עם מכפיל נמוך יותר הוא כלכלי. או מישהו
- 13 לקח אותו על הידיים ואנחנו יוצא לנו במקדם של אחד לשלוש. אז א. כמו
- 14 שאמרתי אפשר לבדוק ולראות מה ההבדלים. בהנחות העבודה לעומת המציאות
- 15 כי אנחנו עוד פעם, אנחנו עבדנו על משהו תיאורטי ולא על פרויקט ספציפי. יכול
- 16 להיות שבפרויקט ספציפי, אני אבדוק ואני אקבל תוצאות טיפה שונות. זה אחד,
- 17 שתיים, אנחנו דיברנו על מתחם רחב של שכונת מורשה, כשריינס הוא נמצא
- 18 בקצה שהוא ממש גובל קרוב לנווה מגן. יכול להיות שהגבול יכול להיות שאנחנו
- 19 צריכים אולי פשוט להזיז את הגבול. כי יכול להיות שבריינס המחירים מכירה
- 20 הם לא עשרים ותשע אלף שח זה בלכיש, ובאזורים האלה של מורשה ובריינס
- 21 יכול להיות שמחירי המכירה הם קרובים לשלושים וארבע
- 22 **מר מיכאל דורון:** מה אתה להזיז את הגבול.
- 23 **מר גיא קלנר:** במילא כל העיר אתה עושה מלא אז זה לא משנה.
- 24 **מר מיכאל דורון:** כל העיר חמישים אחוז.
- 25 **מר טל נייר:** עוד פעם תוחמים אזור ואומרים שאנחנו הולכים על ממוצעים. יכול להיות
- 26 שבריינס במקרה המחירים לא במקרה, כנראה שהמחירים הם קצת יותר גבוהים
- 27 לכן השונות.
- 28 **פרופ' נטע זיו:** זה גם מסלול רשויות. זה לא מסלול יזמי.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 **מר טל נייר:** אני מבין את שני הצדדים ושמעתי את זה כמו שאמרתי, תקן 21 בסוף זה מגיע
2 לוועדה מחוזית היא זו שקובעת את כמות היחידות דיור ולכן.
- 3 **מר מיכאל דורון:** אם בחמש השנים הקרובות נגבה במורשה רק עשרים וחמישה אחוז אז כמה
4 הפסדת במירכאות אתה יודע להגיד.
- 5 **מר גיא קלנר:** בפרויקטים חדשים כי הקיימים כבר יצאו.
6 **מר טל נייר:** השאלה כמה פרויקטים יצאו לדרך.
- 7 **מר מיכאל דורון:** זה בדיוק השאלה. העניין הוא. זה בדיוק העניין. שאתם עושים עבודה
8 תיאורטית אני חושב שהעבודה צריכה להיות מעשית. היא צריכה להסתכל על
9 מה שהולך לקרות בחמש השנים הקרובות במורשה. להתייחס לזה, ולומר ולתת
10 את התשובה כמה זה הולך לעלות לנו.
- 11 **אדר' עירית טלמור:** מסלול רשויות שזה מסובסד. התחדשות עירונית מסבסדת לך את כל..יש
12 פחות הוצאות. אי אפשר להשוות תפוח לתפוח. זה המדינה.
- 13 **פרופ' נטע זיו:** נכון. להיפך. זה רק מחזק את הטענה שלנו שאם במסלול רשויות זה שתיים נקודה
14 שש.
- 15 **אדר' עירית טלמור:** כי הם לקחו על עצמם המדינה לקחה על עצמה את עלויות התכנון ובעצם
16 הורידה כאילו מהיזם או היזם שיהיה הרבה מאוד עלויות. עכשיו השמאי לקח
17 את כל
- 18 **פרופ' נטע זיו:** זה מוריד לו סיכון.
- 19 **אדר' עירית טלמור:** התחדשות עירונית והם קיבלו את כל הנחות היסוד שלו.
20 **מר יעקב קורצקי:** לכן היה צריך שתיים שש.
- 21 **פרופ' נטע זיו:** זה מוריד סיכון. זה לא רק מוריד עלויות.
22 **אדר' עירית טלמור:** זה לא יזם פרטי שאומר יש לי תקורות.
- 23 **פרופ' נטע זיו:** זה לא רק מוריד עלויות לכן הוא יכול להסתפק ברווח יותר נמוך.
24 **מר יעקב קורצקי:** ואם לא נוריד לעשרים וחמישה אחוז אז יהיה פרויקט.
- 25 **מר אבי גרובר:** יש כבר פרויקט. מספרים
- 26 **מר גיא קלנר:** אמר השמאי שבאופן עקרוני אם תיקח עשרים וחמישה אחוז ותניח את זה כרגע
27 על הנחות היסוד האלה בשכונת מורשה תוכל להסתדר עם מכפיל של שתיים
28 וחצי ולא שלוש. אם זה וקיימת פה שאלה שאין לגביה תשובה. האם המחוזית
29 תאשר את זה שהיא שאלה שתקפה לגבי כל הפעולות שלנו. עכשיו שיחליט החדר

3.4.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון –

1. הזה האם הוא מעוניין לקחת את הצ'אנס של שתיים וחצי או שלוש. זה הכל.
2. בעיני פשוט.
3. עו"ד עידן למדן: ואפשר יהיה גם לחייב בדברים אחרים במטלות ציבוריות. או דברים אחרים.
4. מר אבי גרובר: אני מבין שאזורים אחד עד שש פחות יש ויכוח אז בוא שנייה נעשה.
5. מר יעקב קורצקי: אתה עושה הצבעה. רביד פה בחוץ.
6. מר אבי גרובר: ככה אזורים אחד עד שש לקבל את ההמלצה לשיעור מלא של המס זאת אומרת
7. אפס אחוז פטור מי בעד? אחד עד שש. פה אחד? לא מורשה.
8. מר יעקב קורצקי: אני נמנע.
9. מר אבי גרובר: רשמתם? מורשה מי בעד חמישים אחוז? זאת אומרת סליחה תשלום מלא.
10. רו"ח גידי טביב: תשלום מלא.
11. מר אבי גרובר: שישה. מי בעד חצי פטור?
12. עו"ד עידן למדן: עם תיקון היחס.
13. מר יעקב קורצקי: פטור מלא.
14. מר גיא קלנר: חצי פטור.
15. מר אבי גרובר: אתה רוצה פטור מלא.
16. מר גיא קלנר: לפי האפס אתה מעביר את המלא.
17. גב' דברת וייזר: אם עכשיו אתה לא מצביע זה עובר חמישים אחוז. תושבי מורשה.
18. מר יעקב קורצקי: אם הייתי מצליח לשבת עם הגזבר היינו מצביעים על פטור מלא אבל
19. מכיוון שלא הספקתי בגלל הקורונה אז אני עשרים וחמישה אחוז. תפסתי ציפור
20. אחת.
21. מר אבי גרובר: שש. לא עבר.
22. גב' דברת וייזר: אז כלום לא עבר. אה. באצ'י לא הצביעה
23. מר אבי גרובר: זה שש שש.
24. גב' דברת וייזר: באצ'י מה את? את לא הצבעת. את מכריעה. איך תפסתי אותך.
25. מר אבי גרובר: ירון לא הצביע גם.
26. ד"ר צחי שריב: זה לא לטובת מורשה להצביע בעד.
27. מר יעקב קורצקי: זה לטובת מורשה מלא.
28. פרופ' נטע זיו: זה ממש נגד מורשה.
29. ד"ר צחי שריב: זה פופוליסטי.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

- 1 מר יעקב קורצקי: זה לא פופוליסטי. יש לך אזורים
- 2 גב' ענבל דדון: אתה ממשיך להעביר את מורשה לחצר האחורית של רמת השרון.
- 3 גב' דברת וייזר: בדיוק הפוך.
- 4 מר גיא קלנר: הפוך.
- 5 ד"ר צחי שריב: מי שאכפת ממורשה ידאג שיהיה כסף לטפל בכל הצרכים.
- 6 מר אבי גרובר: אילנה מה עושים במצב כזה?
- 7 מר מיכאל דורון: הכסף יגיע גם מהדר למורשה.
- 8 מר גיא קלנר: מה באציי הצביעה?
- 9 מר יעקב קורצקי: היא נמנעה. נמנעת.
- 10 מר גיא קלנר: ירון גם לא הצביע.
- 11 מר ירון גדות: אני מצביע בעד עשרים וחמישה אחוז למורשה.
- 12 גב' דברת וייזר: או קי הנה שבע. נגמר.
- 13 מר יעקב קורצקי: שמתם לב שכל מי שמצטרף לקואליציה שלי מגדל זקן?
- 14 מר אבי גרובר: באציי את מצביעה או לא? עשרים וחמש שמונה שש יאללה.
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29

1

החלטה:

אזורים 1 עד 6:

לקבל את ההמלצה לשיעור מלא של המס, כלומר: היטל השבחה בשיעור מלא של 50% מההשבחה.

בעד – 13: אבי גרובר, רביד פלד, באצ'י אלקובי, רוני בלקין, נטע זיו, עידן למדן גיא קלנר, דוברת ויזר, מיכאל דורון, דני לביא, צחי שריב, ענבל דדון, ירון גדות.
נמנע – 1: יעקב קורצקי.

אזור מספר 7 - שכונת "מורשה" לקבל את ההמלצה לשיעור מלא של המס, כלומר: היטל השבחה בשיעור מלא של 50% מההשבחה.

בעד – 6: רוני בלקין, נטע זיו, אבי גרובר, ענבל דדון, צחי שריב, דני לביא.

אזור מספר 7 - שכונת "מורשה" – חצי פטור, כלומר: היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה.
בעד – 8: עידן למדן, גיא קלנר, מיכאל דורון, דוברת ויזר, רביד פלד, יעקב קורצקי, ירון גדות, באצ'י אלקובי.

התקבלה החלטה לחצי פטור, כלומר: באזור 7 – מורשה – היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה.

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

להלן נוסח ההחלטה:

נוסח לישיבת מליאת מועצת העיר שלא מן המניין מס' 28 שנקבעה ליום 3/4/2022 - החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל ההשבחה בתכנית פינוי ובינוי לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עיריית רמת השרון (להלן – הרשות המקומית) מודיעה כי מתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹, ביום 3/4/2022 (להלן – יום הקביעה) החליטה הרשות המקומית לחלק את השטח שבתחומה לאזורים כמפורט להלן וכן החליטה לגבי כל אחד מהאזורים על חובת תשלום היטל השבחה שתחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי כהגדרתה בסעיף 3א(ה) בתוספת כאמור (להלן – היטל בתכנית פינוי ובינוי) ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או כי לא תחול חובת תשלום כאמור, והכל כמפורט להלן לצד כל אחד מהאזורים:

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307, התשפ"ב, עמ' 197.

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

1
2

שיעור ההיטל מההשבחה /25% /50% (0%)	אזור				מספר האזור
	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	גוש	תיאור האזור	
50%	כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש	חלק מהגוש חלק מהגוש	6417 6418	שכונה "הדר" מרכז העיר"	1
50%	כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות	חלק מהגוש כל הגוש	6415 6416	שכונה "אלון" צפון מזרח העיר	2
50%	כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש	חלק מהגוש חלק מהגוש חלק מהגוש	6415 6417 6418	רחובות סוקולוב ואוסישקין – צירים מרכזיים הכוללים שימושים מעורבים למסחר ומגורים	3
50%	כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש	חלק מהגוש חלק מהגוש כל הגוש חלק מהגוש כל הגוש חלק מהגוש חלק מהגוש	6597 6598 6599 6600 7271 6415 6417	חלקה המערבי של רמת השרון	4
50%	כל החלקות שבחלק מהגוש	חלק מהגוש	6614	שכונת "נווה רסקו"	5
50%	כל החלקות כל החלקות שבחלק מהגוש כל החלקות שבחלק מהגוש כל החלקות שבחלק מהגוש	כל הגוש חלק מהגוש חלק מהגוש חלק מהגוש	6794 6552 6333 6334	שכונת "נווה מגן"	6
25%	כל החלקות כל החלקות כל החלקות כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות בחלק מהגוש כל החלקות	כל הגוש כל הגוש כל הגוש חלק מהגוש חלק מהגוש כל הגוש	6550 6551 6793 6341 6547 6862	שכונת "מורשה"	7
לא נכלל היות ומדובר בשכונה חדשה בה אין צפי לפינוי בינוי ב- 5 השנים הקרובות	-	-	-	שכונת "נווה גן" (שכונה חדשה/חדשה)	8
לא נכלל היות ואין צפי לתכנית פינוי בינוי ב- 5 השנים בקרובות	-	-	-	שטחים חקלאיים פתוחים ברחבי העיר ומתחם "פי גלילות"	9

3
4
5

ישיבה שלא מן המניין מס' 28 רמת השרון – 3.4.22

להלן תרשים הממחיש את החלוקה לאזורים שלעיל:



שיעורי ההיטל בתכנית פינוי ובינוי כאמור לעיל יחולו לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל מיום הקביעה עד יום כ"ד בניסן התשפ"ז (1 במאי 2027); נוסף על האמור, שיעורי ההיטל בתכנית פינוי ובינוי כאמור יחולו גם לגבי כל תכנית שאושרה לפני המועד הקובע או שהוגשה לפני יום הקביעה, אלא אם כן ניתן צו לגבי המתחם שחלה בו התכנית לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, כנוסחו ביום י"ג בכסלו התשפ"ס (17 בנובמבר 2021) או מומשו זכויות במקרקעין שחלה עליהם תכנית פינוי ובינוי או ששולם היטל בשל תכנית פינוי ובינוי, לפני יום הקביעה.

על אף האמור לעיל, בהתאם לסעיף 37(ג)(2)(א) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב-2021², הרשות המקומית החליטה, כי שיעור ההיטל בתכנית פינוי ובינוי שיחול במקרקעין הנמצאים בתחום התכניות המפורטות להלן, יהיה כמפורט לצידן:

מספר התכנית	גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותם	שיעור ההיטל מההשבחה (0% /25% /50%)
רש/1102 (553-0175711)	6,547,6341 6793,6551	חלק מהגוש	חלקות שונות	כפי שיקבע בהחלטת מועצה מן המניין מס' 39 ביום 3/4/2022

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 80.