



ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1

2

פרטיכל מס' מישיבת מועצה שלא מן המניין 30

3

אשר התקיימה ביום ראשון, 1.5.22 תשפ"ב

4

5

משתתפים:

6

מר אבי גרובר - ראש העיר ויושב ראש

7

מר יעקב קורצקי - חבר מועצה

8

מר ערן שורץ - מנכ"ל העירייה

9

מר דני לביא - חבר מועצה

10

עו"ד עידן למדן - חבר מועצה

11

מר רוני בלקין - חבר מועצה

12

ד"ר צחי שריב - חבר מועצה

13

מר מיכאל דורון - חבר מועצה

14

גב' בת שבע אלקובי - חברת מועצה

15

מר ירון גדות - חבר מועצה

16

פרופ' נטע זיו - חברת מועצה

17

מר רמי בר לב - חבר מועצה.

18

מר גיא קלנר - חבר מועצה

19

20

צוות מקצועי

21

אדר' עירית טלמור - מהנדסת העירייה

22

עו"ד מיכה בלום - יועץ משפטי

23

מר ניסים בן יקר - מבקר העירייה

24

רו"ח גידי טביב - גזבר העירייה

25

גב' כרמית קניגסברג - מנהלת מוח' תכנון (ס. מנהל אגף)

26

גב' לימור גרינברג - שמאית העירייה

27

28

מוזמנים

29

מר טל נייר - דסה נייר - שמאות מקרקעין, ייעוץ הנדסי וכלכלה,

30

עו"ד אילנה בראף - מייצג את ע' רמת השרון

31

הררי, טויסטר ושות' משרד עורכי דין - מייצגת את ע' רמת השרון

32

33

34

נעדרו

35

מר עופר קליך - חבר מועצה

36

מר רביד פלד - חבר מועצה

37

גב' ענבל דדון - חברת מועצה

38

גב' דברת ויזר - חברת מועצה

39

מר שמואל גריידי - חבר מועצה

40

סדר היום:

1

2

3 1. חלוקה לאזורים וקביעת שיעור היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי לפי חוק ההסדרים
4 (סעיף 6 לספר החוקים 2933 מיום 18.11.2021 – תיקון סעיף 3(א) לתוספת השלישית
5 בחוק התכנון והבניה-מצ"ב) – לאור ממצאי בדיקה שמאית, דיון נוסף לצורך קביעת
6 החלטה לגבי מתחמי פינוי בינוי יוספטל וריינס (או אף לגבי אזור 7 – שכונת מורשה
7 כולה).

8

9

פרטי כל

10

11

12 **מר אבי גרובר:** ערב טוב. אנחנו בישיבה שלא מן המניין זאת לא ישיבת החודשית של חודש
13 מאי, אנחנו נקיים אותה לבקשת החברים בשבוע הבא. זה התחיל ממני אבל לא
14 משנה. נקיים אותה שבוע הבא. הכל טוב. הישיבה היום למעשה ממשיכה את
15 הישיבה הקודמת שהיינו בתחילת החודש, בנושא של חלוקת העיר לאזורים
16 לנושא של היטלי השבחה אנחנו קיבלנו החלטה לגבי כל העיר ובמסגרת זאת
17 לאזור שבע שזה שכונת מורשה לעומת ההמלצה שגם שם יחול היטל השבחה
18 מלא זאת אומרת בשיעור של חמישים אחוז, הפורום קיבל החלטה ללכת על חצי
19 השבחה. של 25%. הדרג המקצועי

20

ד"ר צחי שריב: בפרויקטים של התחדשות עירונית. לא

21

מר אבי גרובר: סליחה. נכון, נכון בפרויקטים של פינוי בינוי התחדשות עירונית. תמ"א 38
22 לדעתי זה לפי הנוהל לפי החוק של תמ"א 38.

23

מר יעקב קורצקי: מה שידוע לי אין משהו אחר. זה רק בזה אתה יכול לתת.

24

מר אבי גרובר: כן. כן. ביקשו מאחר ויש כמה מתחמים קיימים, ביקשו שנבוא ונקיים דיון חוזר
25 בנוגע למתחמים שכבר קיימים.

26

מר גיא קלנר: מי ביקשו?

27

מר אבי גרובר: הדרג המקצועי. גזבר העירייה, עכשיו נבוא

28

מר גיא קלנר: בסדר גמור.

29

מר אבי גרובר: נבוא ונציף את המשמעויות. אני אז הצבעתי בעד ללכת על מלא. אז אני מן
30 הסתם אני חושב, אני מסכים עם זה ולכן אנחנו מקיימים את הדיון הזה בואו

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 תשימו בצורה מלאה את הנתונים. תסבירו את הסיבה לניסיון הזה להתעקש על
2 חמישים אחוז. ואז נפתח את זה לדיון ונחליט.

3 **מר גידי טביב:** בהמשך לדברים של ראש העיר, אני ביקשתי לבדוק, אני חושב שזה מחובתי לבדוק
4 את המשמעויות, הכספיות, של החלטת המועצה. אני מבקש מעורך הדין אילנה
5 ברף להסביר את המסגרת המשפטית. ואחר כך נעבור על שני המסמכים שהובאו
6 בפניכם. מחויב בדיון.

7 **עו"ד אילנה בראף:** ערב טוב, באמת בקצרה רק המסגרת המשפטית, דיברנו על הדברים
8 בישיבה הקודמת אבל אני רוצה לחדד. על פי החוק, לגבי תוכניות שמוגשות אחרי
9 מועד הקביעה, כלומר אחרי המועד שבו מועצת העירייה מקבלת החלטה, חלות
10 ההוראות ההחלטות שקיבלתם. ואי אפשר להחריג שום תוכנית מאזור שבו הוא
11 נמצא. כלומר זה הכלל, ולכן באזור מורשה על פי החלטה שקיבלתם כל תוכנית
12 שתוגש או תאושר לאחר מועד הקביעה תחול ההחלטה של 25% היטל השבחה.
13 אבל המחוקק קבע שלכלל הזה שבכל האזור זה אותו שיעור היטל השבחה יש
14 חריג לגבי תוכניות שאושרו או הוגשו לפני מועד הקביעה. לפני היום שבו מועצת
15 העיר מקבלת החלטות, ולגבי התוכניות האלה מועצת העירייה יכולה לקבל
16 החלטות כשלא ניתן כמובן צו לפי למתן פטור, העירייה יכולה לקבל החלטה
17 שבמקרקעין מסוימים לגבי תוכניות מסוימות, תחול חובת תשלום היטל השבחה
18 ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה, כלומר או חמישים אחוז או עשרים וחמישה
19 אחוז בלבד ששיעור ההיטל, לא יפחת מהשיעור שקבע לאותו אזור. בענייננו זה
20 לא רלוונטי. כלומר בקיצור אתם יכולים להחליט על אותם עשרים וחמישה
21 אחוז. ויכולים להחליט גם על חמישים אחוז, לגבי תוכניות שהוגשו, או אושרו
22 לפני מועד הקביעה.

23 **מר גיא קלנר:** ברור.

24 **מר גידי טביב:** התוכניות שהוגשו או אושרו אלה שלוש תוכניות שמובאות אליכם כאן לשולחן.
25 אחד, זה מתחם יוספטל, השני מתחם ריינס והשלישי מתחם הצעירים. השחל.
26 לגבי יוספטל מתת מתחם מזרחי, אני מקריא מתוך הנייר ששלחנו אליכם נוצלו
27 49% מהזכויות. כמו שאתם יודעים בנו שם את שני המגדלים. ולכן אנחנו
28 מתייחסים ליתרה של 51% שטרם נוצלו, חוץ מזה יש תת מתחם מערבי זה
29 שכולל את 21 צמודי קרקע להריסה במקום יבנו 160 יח"ד. השמאית עשתה
30 אומדן גס להיטל ההשבחה הצפוי, כדי לקבל מושג על מה אנחנו מדברים,

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 והאומדן שהוא כאמור לא מחייב הוא כחמישים מש"ח. משמע 50 מש"ח היטל
- 2 השבחה חצי פטור זה עשרים וחמישה מיליון שקל. התוכנית הזאת כבר מאושרת,
- 3 ולכן אין פה את העניין של אם ניתן חצי פטור, נוכל להפחית אולי את כמות
- 4 יחידות הדיור וכו'. לגבי מכפיל אחד לשלוש וחצי. הכל רשום בנייר. לגבי מתחם
- 5 הצעירים שם המכפיל אחד לארבע. מאה ושמונה יח"ד להריסה במקומן יבנו 435
- 6 יח"ד,
- 7 **ד"ר צחי שריב:** עוד לא בנו.
- 8 **מר גידי טביב:** עוד לא בנו. אנחנו נמצאים בשלבים אחרונים של הסכם עם חברת דוניץ שרכשה
- 9 את הזכויות במתחם הזה מגינדי כמדומני. ושלחתי לכם מכתב של העורך הדין
- 10 מטעמנו שמראה שהנושא של היטל השבחה הוא כבר מוסכם, כלומר יהיה פה
- 11 תשלום היטל השבחה מלא. לכן החלטת המועצה פה מלפני חודש היא גם לא
- 12 משפיעה וגם לא חוסכת לנו אלא חוסכת ליזם סדר גודל של עשרים ואחד וחצי
- 13 מש"ח. המתחם האחרון זו תוכנית שהיא הוגשה זה מתחם ריינס. מאה וארבע
- 14 יח"ד ובמקומם יבנו 370 יח"ד ושטחי מסחר וכו'. ומעונות יום זה אומר אחד
- 15 לשתיים נקודה שש. בתוכנית הזו אישרנו פה במועצה באוגוסט 19, אישרנו
- 16 שבמתחמי פינוי בינוי ריינס בן חיים וביאליק, סוקולוב, לא לאשר פטור מהיטלי
- 17 השבחה. זה החלטה שלנו כאן לפני שנתיים, שנתיים וחצי. אז לסיכום.
- 18 **ד"ר צחי שריב:** התוכנית בהכנה. אמרת הוגשה.
- 19 **מר גידי טביב:** אם היא הוגשה אז כפי שהסבירה עו"ד אילנה ברף, אז ההחרגה הזאת לא תחול.
- 20 כי אם יתברר שהיא לא הוגשה. לא עומדת בכללים של הוגשה. או קי. בהנחה
- 21 שהוגשה,
- 22 **ד"ר צחי שריב:** במערכת. לא הופקדה.
- 23 **עו"ד אילנה בראף:** לא נאמר הופקדה. נאמר הוגשה. מהנדסת העיר עדכנה שיש לה מספר
- 24 מבא"תי אז יכול להיות שהיא נחשבת כהוגשה אבל אנחנו לא קובעים מסמרות
- 25 בעניין הזה כי החוק לא מגדיר או לפחות לא מצאנו הגדרה של מה זה הוגשה.
- 26
- 27 **מר גיא קלנר:** קבענו שלא יינתן פטור אבל לא קבענו האם חצי או רבע.
- 28 **מר גידי טביב:** קבענו פה חצי.
- 29 **מר רוני בלקין:** קבענו חצי.
- 30 **ד"ר צחי שריב:** לא פטור חלקי ולא פטור מלא אלא כמו שכתוב בחוק.

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 **מר יעקב קורצקי:** לא. חמישים זה מלא צחי.
- 2 **מר גיא קלנר:** יש חמישים אחוז אבסולוטי ויש חמישים אחוז מחמישים אחוז.
- 3 **מר גידי טביב:** שיעור היטל השבחה מלא זה חמישים אחוז.
- 4 **מר גיא קלנר:** לא. אמרת קבענו.
- 5 **מר גידי טביב:** אם אמרתי פטור, לא לזה התכוונתי.
- 6 **מר רוני בלקין:** קבענו הקלה.
- 7 **מר גידי טביב:** המועצה פה החליטה
- 8 **מר גיא קלנר:** כן קבענו הקלה או לא קבענו הקלה?
- 9 **מר רוני בלקין:** ל-25% קרי מחצית.
- 10 **מר גיא קלנר:** לא. הם אומרים שלא. מה קבענו?
- 11 **מר גידי טביב:** תגידו חצי פטור.
- 12 **מר גיא קלנר:** קבענו חצי פטור.
- 13 **מר גידי טביב:** כן.
- 14 **מר גיא קלנר:** ועכשיו אתה רוצה לעלות את זה ללא פטור.
- 15 **מר רוני בלקין:** ללא פטור זה יביא את זה לחמישים.
- 16 **מר גידי טביב:** ללא פטור.
- 17 **מר יעקב קורצקי:** ללא פטור זה חמישים.
- 18 **מר גיא קלנר:** כן.
- 19 **מר גידי טביב:** רגע. אבל רק במתחמים האלה.
- 20 **מר אבי גרובר:** לא. מה שקרה בריינס זה.
- 21 **מר גידי טביב:** אה. ב-2019?
- 22 **מר גיא קלנר:** כן.
- 23 **מר גידי טביב:** ללא פטור.
- 24 **ד"ר צחי שריב:** מה היה ב-2019?
- 25 **אדר' עירית טלמור:** אמרנו שאין פטור ביקשנו רשות להתחדשות עירונית.
- 26 **מר גידי טביב:** אני מקריא.
- 27 **מר גיא קלנר:** ללא פטור משמע השבחה מלאה?
- 28 **מר גידי טביב:** כן.
- 29 **מר גידי טביב:** היטל השבחה מלאה.
- 30 **אדר' עירית טלמור:** הגשנו את זה לבדיקה.

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 עו"ד עידן למדן: ללא פטור זה חמישים אחוז.
- 2 מר גיא קלנר: הבנתי אתכם.
- 3 ד"ר צחי שריב: פקטור 2.6
- 4 מר אבי גרובר: 2019 זה בלי פטור. אנחנו בדיון אמרנו שכאילו זו הייתה ההחלטה ולכן לא
- 5 דיברנו עליהם ספציפית. עכשיו מה שאתם אומרים, שבגלל שקיבלנו החלטה
- 6 גורפת אז למעשה זאת החלטה אחרונה, ולכן זה יורד לחצי. כי לא כי ההחלטה
- 7 האחרונה היא זו שגוברת.
- 8 עו"ד מיכה בלוס: החלטה אחרונה היא זו שקובעת.
- 9 מר אבי גרובר: על ריינס.
- 10 ד"ר צחי שריב: כל כך להחליט ולהחליט הפוך ולשנות. אין בהחלטות.
- 11 עו"ד אילנה בראף: כן. מהיום בהחלטה שתקבלו היום היא תהיה תקפה לחמש שנים.
- 12 מר יעקב קורצקי: בואו נראה עוד כמה
- 13 ד"ר צחי שריב: מה עם ההחלטה שקיבלנו ב-2019 על ריינס? ככה בהינף יד.
- 14 מר אבי גרובר: לא. אתה חוזר אליה עכשיו.
- 15 מר גיא קלנר: לא. ריינס אתה מקבע אותה אתה רק אומר אני לא מתייחס למה שרצינו במתחם
- 16 7 של עשרים וחמישה אחוז. ריינס אתה.
- 17 עו"ד עידן למדן: אם היינו מביאים את זה כנראה בדיון היינו.
- 18 מר גיא קלנר: אתה חוזר למקור.
- 19 מר יעקב קורצקי: ריינס היום עומד על זה שזה חמישים אחוז. זה המלא?
- 20 עו"ד אילנה בראף: לא. ריינס על פי החלטה שקיבלתם לפני שלושה שבועות, זה עשרים
- 21 וחמישה אחוז כי היא נכללת במתחם מורשה אלא אם כן היום הזדמנות אחרונה.
- 22 מר יעקב קורצקי: עוד פעם להחזיר את זה?
- 23 עו"ד אילנה בראף: אלא אם כן תחליטו אחרת. זה שיקול דעת שלכם. רק אני אומרת את
- 24 האפשרויות.
- 25 מר אבי גרובר: אתה מבין כאילו שיש כדאיות גם במלא.
- 26 מר יעקב קורצקי: אני ישבתי עם הגזבר, הוא יגיד לכם יצא בינינו עשן שלם, אני אמרתי
- 27 את הצדדים שלי. בוא נעשה דיון ואני אגיד אותם עוד פעם על השולחן. בלי
- 28 כעסים, זה הכל נטו צריך להיות פה שכל מקצועי. מה שהכי טוב בסך הכל הכללי
- 29 לעיר הזאת. זה הכל לנקות את הרגש שלנו. אם זה רגע אני ישר אצעק פה אפס

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 ולעשות עכשיו פוליטיקה. אנחנו יודעים לעשות, יגיד לך דני איזה יופי אני יודע
2 לעשות פוליטיקה.
- 3 **מר אבי גרובר:** אני הבנתי בפעם הקודמת. שהשיקול שעמד מאחורי החלטה להצביע חצי
4 השבחה ולא השבחה מלאה היה הניסיון להוריד את מספרי היחידות בפרויקטים.
5 לבוא ולהגיד בזכות זה שאני גובה פחות השבחה, אני יבוא ואת אשתמש באמצעי
6 הזה שבאתי והעלויות יותר נמוכות, כדי לנסות לדחוף את המספר דירות למטה.
7 זה היה השיקול המרכזי שעמד מאחורי. עכשיו אנחנו רואים שבכל הפרויקטים
8 למעשה, חצי או מלא השבחה חצי השבחה או השבחה מלאה, מספר היחידות
9 יהיה אותו דבר. לא הורדנו יחידה אחת במורשה. יחידת דיור אחת במורשה לא
10 תרד. הצפיפות לא תשתנה בכלל.
- 11 **מר יעקב קורצקי:** ריינס כן הורדנו.
- 12 **מר אבי גרובר:** לא. ריינס
- 13 **ד"ר צחי שריב:** הורדנו כשהיה חמישים אחוז. היטל השבחה מלא.
- 14 **מר אבי גרובר:** ריינס קיבלנו החלטה. ריינס באנו ובמסגרת זה שהיום אנחנו מכירים את
15 היחסים במורשה, יותר המחירים וכל הדברים האלה. והמצב היום אולי לעומת
16 לפי עשור והכל. כשבאו ובדקו את ההתכנות הכלכלית של הפרויקט ואמרו איפה
17 נקודת האיזון שלו, איפה המקום שבו עומד רווחי, כשהתנאים שנתנו היה
18 שמשלמים השבחה מלאה. אמר השמאי, אתה מגיע לרווחיות בפרויקט, בשתיים
19 נקודה שש. זאת אומרת זה היה חלק מהנחות שהשמאי לקח, והוא הגיע למסקנה
20 שעם השבחה מלאה, לאור כל המאפיינים של הפרויקט, ב-2.6 יש מספיק רווח
21 והפרויקט יקרה.
- 22 **מר יעקב קורצקי:** ישבתי עם הגזבר. הוא באמת עם כל השקיפות ועוד פעם שום דבר פה לא
23 אישי. אני אמרתי לו את זה בפנים. מבחינתי הגזבר שלנו זה מסי. הבאנו לפה
24 באמת כולכם מרגישים והעיר הזאת מרגישה את היכולות, אין בכלל ספק. אבל
25 דיברתי עם השמאי. הוכחתי אותו. אין בכלל, לא השארתי לו בכלל ספק זה לא
26 יפגוש את המציאות אבי. שתיים נקודה שש, זה לא יפגוש את המציאות. בואו
27 נמשיך את הדיון. למה אני צריך לתקוע את לטעמי ככה ואני לא רוצה לקלקל את
28 השמחות. אני חושב שאם חושבים ומנקים את הכל זה לא יפגוש את המציאות
29 זה אומר שבריינס אני מוכן לחתום למהנדסת ולגזבר ולכולכם פה עכשיו אני
30 חותם לכם על זה והלוואי שאני אטעה. פרויקט בריינס לא יקום. אין. אתה לא

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 יכול לעשות מה המטרה של הפרויקט בעצם? למה התחילו, מה הרעיון של
2 הפרויקט. זה להטיב עם התושבים שידעה המדינה, שיש מקומות כמו יוספטל,
3 ריינס, אילת,
- 4 **מר גיא קלנר:** להיטיב עם התושבים לא עם היזמים.
- 5 **מר יעקב קורצקי:** להיטיב עם התושבים, ולתת להם את האפשרות
6 **מר אבי גרובר:** מה ההשבחה בריינס שצפויה?
7 **מר גיא קלנר:** מה הפער בכסף?
8 **גב' לימור גרינברג:** שלושים ושלושה מיליון.
9 **ד"ר צחי שריב:** אם אתה לוקח חצי מהסכום. ומשפץ לכולם שם את הדירות. פיקס. היה יותר
10 טוב בלי להוסיף דירה אחת.
- 11 **מר יעקב קורצקי:** צחי תרד לסוף דעתי. אתה יודע מה צחי. אני אלך הפוך. אני התומך
12 מספר אחד פה של הוועדה. נעשה חמישים ונעשה גם מאה.
- 13 **מר מיכאל דורון:** אני לא מצליח לשמוע מה היא אומרת.
14 **מר גיא קלנר:** היא אומרת שלושים ושלושה מיליון היטל ההשבחה הצפוי בריינס.
15 **מר יעקב קורצקי:** ברגע שאנחנו לוקחים מלא.
16 **מר גיא קלנר:** אם לוקחים מלא. אם אתה לוקח עשרים וחמישה אחוז, שישה עשר וחצי.
17 **מר אבי גרובר:** זה פחות ממאה אלף שקל לדירה ההשבחה. אז הוא ימכור דירות במקום בשלוש
18 מיליון שלוש מאות בשלוש ארבע מאות. במקום בארבע מאתיים בארבע שלוש
19 מאות.
- 20 **מר יעקב קורצקי:** עוד פעם אתה קורע את התושב.
21 **מר אבי גרובר:** מי שגר בדירה הוא גר בדירה.
22 **מר יעקב קורצקי:** לא. אלה שהתחילו בשביל מה המטרה גם כן. אלה שגרים פה ברמת
23 השרון שיהיה להם את האופציה לקנות דירות ברמת השרון. אם זה שלושה
24 נקודה שלושה מיליון זה רק מי שעשה אקזיט.
- 25 **מר רוני בלקין:** אבל זה ממילא השוק זה משפיע. זה כוחות השוק קובעים. אף אחד לא מוכר
26 בהנחה כי בא לך.
- 27 **עו"ד עידן למדן:** זה קורה בכל מקרה. גם בפרויקטים אחרים.
28 **מר יעקב קורצקי:** אני רוצה להיות עם זה. אני מבין. אני מבין גם מהיועץ המשפטי.
29 **מר אבי גרובר:** שש עשרה מיליון שקל.
30 **מר יעקב קורצקי:** אני מבין את החשיבות.

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 **מר רוני בלקין:** יעקב נגיד שאתה.

2 **מר אבי גרובר:** כמעט את כל הקומפלקס בגולן.

3 **מר יעקב קורצקי:** אבי. אני רוצה רגע. אנחנו אני חשבתי על זה אני אומר לך מבטיח לך מה

4 זה אני חושב על זה. אני לא ישן בלילות בגלל הדברים האלה. מבטיח לכם זה כל

5 כך מעסיק אותי זה כל כך בוער בי הדברים האלה שאני חושב שגם אנחנו ואני

6 אמרתי לך את זה הרבה פעמים, אנחנו צריכים להפסיק לחשוב כעירייה שהיה פה

7 ראש עיר שישב פה היום אמרתי לך תודה רבה... זה אין דברים כאלה אבל צריך

8 כבר לעזוב את התפיסה של פעם של העיריות הישנות. צריך לחשוב פה נגיד

9 ביזניס. זה צריך לחשוב איך אנחנו מניפים את מה שיש לנו כרגע וגם נותנים

10 לתושבים הצעירים

11

12 **גב' בת שבע אלקובי:** לי זה נשמע בדיוק ההיפך.

13 **מר יעקב קורצקי:** אל תפריעי. אני אדבר ואז תגידי את מה שאת רוצה. בוא נעשה בריינס

14 אחד לחמש. בוא נעשה אבל ניקח את כל מה שצריך, את כל המיסים ואת הכל,

15 ונבנה לזוגות צעירים אנחנו ננהל את הפרויקט. עיריית רמת השרון יש לה חברה

16 כלכלית. בוא נצא מהקופסא של עירייה מקובעת של פעם, ובוא נעשה משהו

17 שהוא באמת של שנות 2022. בוא נעשה חשיבה שכל אחד מחברי המועצה פה,

18 מראשי מפלגות קוראים לזה היום, סיעות, כל אחד יביא את אנשי המקצוע שהוא

19 חושב איזה בן אדם שהוא יודע שהוא איש שיעשה מחקרים שישבו כולם בחברה

20 הכלכלית מצדי, וישבו פה בבניין, חמש פעמים, ארבע פעמים בשבוע, משעה

21 שמונה עד שעה אחד עשרה בלילה ויביאו לנו המלצות איך אנחנו מקדמים ואיך

22 נותנים לתושבים תושבי רמת השרון את האפשרות להמשיך לחיות פה. במחירים

23 שהמדינה ומשרד הפנים הם ילכו איתנו. הם מחפשים את הפרצה הדרך הזאת

24 איך עירייה מרימה את הכפפה. בוא נהיה מובילים. מה את אומרת על זה גברת

25 בתשי מחזיקת תיק הרווחה. שניתן לזוגות צעירים, שניתן לבת שלי שלא תבוא

26 לגור בירושלים עכשיו היא רוצה לחפש דירה ברמלה. כי אין לה את האופציה

27 לקנות ברמת השרון. היא לא יכולה גם להשכיר ברמת השרון. אני אומר בואו

28 נחשוב הפוך. נשב בחיבוק ידיים. בחרו אותנו להביא.

29 **מר אבי גרובר:** יעקב העניין הוא שפער של מאה אלף שקל.

30 **מר יעקב קורצקי:** אני מנסה לצור את העימות

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 ד"ר צחי שריב: היא מחזיקת תיק הרווחה, מה זה קשור לבאצ"י? מקרה רווחה.
- 2 מר יעקב קורצקי: לא. צחי ממש לא שם. למה אתם לוקחים תמיד התגוננות. לא מבין מה
- 3 הפחד שלכם. אני כזה מפחיד אתכם? מה הבעיה שלך צחי. אני ממש לא נכנס.
- 4 אני. אתם אני אמרתי ובואו תמשיכו בדיון. אני אומר מאיפה שכואב לי. איפה
- 5 זוגות צעירים פה ברמת השרון. יש פה לפחות ארבע מאות, חמש מאות זוגות
- 6 צעירים. בוא ניתן להם פתרון. בוא נחשוב הפוך. איך יכול להיות.
- 7 מר אבי גרובר: נכון. אבל לא זה האמצעי.
- 8 מר יעקב קורצקי: בוא נעשה אחד מה שדיברתי עם השמאי. בוא נעשה עכשיו. הנה, אתם
- 9 רוצים אני פותח את זה. בריינס יש דירות של אנשים שמחזיקים שם, דירה של
- 10 מאה מטר שכתוב פה בעירייה ולמטה יש להם עוד יחידות דיור שהם בנו עם
- 11 השנים. או שהילד התחתן ורצו לתת לו לגור כי לא הייתה אופציה. הוא עומד
- 12 היום על בית של מאה ארבעים, מאה חמישים מטר. אתה יכול לתת לו בית של
- 13 מאה ושתים עשרה מטר. מה אתה מפצה אותו. איך אתה מתאים.
- 14 מר גיא קלנר: מה אני אמור ללכת.
- 15 מר אבי גרובר: מה זה קשור עכשיו.
- 16 מר יעקב קורצקי: אני מדבר על ידעתי. אני אומר לך ואני לא מפחד מזה.
- 17 מר אבי גרובר: יעקב מה זה קשור
- 18 ד"ר צחי שריב: שלוש עשרה שקל ליזם תיתן והכל ייפתר?
- 19 מר יעקב קורצקי: אתם תוקעים. אתם יודעים. אתה יושב שם בוילה שלך, ואתה לא רוצה
- 20 שאף אחד יבנה פה יותר. זה ברור לי כשמש. אם אתה מתחיל כבר. אתה לא רוצה
- 21 שאף אחד יעשה פה משהו. שפינטו שגר ברחוב אילת לא יזכה לזה. בן יעיש לא
- 22 יזכה לזה בגלל אנשים כמוך, עם החיוך עם המתיקות הזאת. שתקרעו פה את
- 23 התושבים.
- 24 מר ירון גדות: בנווה רסקו. אתה יושב פה בצד השני במורשה בחדר וחצי נכון?
- 25 מר יעקב קורצקי: אני לא יושב במורשה. יש לי בית. אתה אני מאחל לך שיהיה לך דירה
- 26 כשתחזור לדירה שלך בנווה גן. לא התחלנו.
- 27 מר ירון גדות: אני מאחל לך שתעשה פוליגרף.
- 28 מר יעקב קורצקי: אתה מתעסק עם הדברים אמיתיים. זה אני מאחל לך
- 29 מר אבי גרובר: בוא ננסה לצאת מהאישי. יעקב.
- 30 מר יעקב קורצקי: אני באתי. אני הכי

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 **מר אבי גרובר :** אני מנסה להוביל את השיח למקום.
- 2 **מר יעקב קורצקי :** הם חייבים להכניס לך סכינים.
- 3 **ד"ר צחי שריב :** מי זה הם.
- 4 **מר יעקב קורצקי :** אתם. אתה כל הזמן מכניס סכינים. רק את זה אתה יודע לעשות. רק זה
- 5 מה שאתה יודע לעשות.
- 6 **ד"ר צחי שריב :** תגיד לי עכשיו זה איזה שהוא.
- 7 **מר יעקב קורצקי :** אתה מוביל צחי.
- 8 **ד"ר צחי שריב :** אמרתי משהו? מי בעד תושבי מורשה ירים את היד. זה מה שאתה עושה.
- 9 **מר יעקב קורצקי :** מה זה קשור. אתה עושה מהם צחוק עכשיו.
- 10 **ד"ר צחי שריב :** ממך.
- 11 **מר יעקב קורצקי :** ממני. ברור מכון וייצמן דוקטור אתה רואה אותנו שחורים שלכם. כל
- 12 ..תראו אותנו ככה. אתה רוצה שאני גם אציג את השד העדתי?
- 13 **מר ירון גדות :** איזה שד עדתי?
- 14 **ד"ר צחי שריב :** כל השדים שלך תוציא.
- 15 **מר יעקב קורצקי :** זה מה שהוא רואה. הוא לא רואה הוא שותה מעננים הבן אדם הזה.
- 16 תסתכל באיזה אולימפוס הוא חי. תראה באיזה אולימפוס הוא חי הבן אדם הזה.
- 17
- 18 **מר אבי גרובר :** יעקב סיימת?
- 19 **מר גיא קלנר :** אני רוצה לשנות את המשוואה. יעקב ידידי, אין פה שאלה של שעולה שיושבת
- 20 כרגע על הפרק, של מי בעד גביית היטל השבחה מלא או לא. מהסיפור הזה או מי
- 21 בעד תושבי מורשה או לא. זה לא המשוואה. ואנחנו שוחחנו על הדבר הזה גם כן,
- 22 אני רוצה רגע לעשות סדר בעניין הזה כי לדעתי יש פה עיוות. מי שבעד, או נגד
- 23 היטל השבחה, אין לו משמעו שהוא נגד תושבי מורשה או בעד תושבי מורשה. זה
- 24 לא הסיפור. היטל השבחה בסופו של דבר זה כלי שאנחנו צריכים להחליט האם
- 25 אנחנו גובים אותו באופן מלא או בחסר, לקופת העירייה כחלק מיזמות של
- 26 פרויקט והוא יבוא על חשבון היזם, נכון שברמה מסוימת זו הייתה כוונת
- 27 המשורר שלנו, ברמה מסוימת אפשר יהיה אולי באמצעות הכלי זה שלא היה
- 28 אחדות סביב השולחן לגבי השימוש בו. אבל אמרנו חלקנו אמרנו שאולי ניקח את
- 29 הכלי הזה נשתמש בו בצורה יותר חכמה. נוכל באמצעותו לבוא ליזם ולתושבים
- 30 שמתארגנים ולהגיד אנחנו מבקשים היטל השבחה נמוך יותר אנא הקטן את

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 הפרויקט ותפעל ביחס יותר נמוך. זה מה שחזינו כשאמרנו פה כשדיברנו מיכאל,
2 אני עידן, לא זוכר את כולם, סליחה אם שכחתי מישהו לגבי הדבר הזה. בוא
3 נשתמש בזה ככלי להפחתת עומסים. ודייקנו את זה וגידרנו את זה למורשה. כי
4 אמרנו בשאר רחבי העיר אפשר להתמודד עם זה ערכי הקרקע פה מספיק גבוהים
5 ונקודת שיווי המשקל, שבין תושבים, יזמים ועירייה, בכל העיר אין על זה
6 מחלוקת. במורשה על הרקע ההיסטורי יותר מורכבת, והתשתיות יותר מורכבות,
7 אנחנו מבקשים לעשות איזה שהיא נקודת איזון חדשה מהיום צפונה. זה מה
8 שאמרנו. עם עשרים וחמישה אחוז. בפרויקטים שעולים כאן כרגע על השולחן.
9 הדילמה היא פחות חדה. היא כמעט ולא קיימת למען האמת. כי בשני
10 הפרויקטים של קריית הצעירים, ושחל זה פרויקטים שגם היחס גם הם
11 פרויקטים שכבר אושרו, גם היחס בהם נקבע. והם יחסים שהיום כבר לא נותנים
12 אותם. קרו פה כמה תהליכים. דיברנו על זה בהזדמנויות קודמות. הפרויקטים
13 שמתעשרים בשנת 2020 וצפונה, בערכי קרקע של מדינת ישראל בוודאי
14 רמת השרון, הם לא ערכי קרקע של אלף תשע מאות תשעים ותשע. או אלפיים
15 ושלוש, ולכן המכפילים יכולים מראש להצטמצם. אבל אלה פרויקטים שכבר
16 המכפילים בהם נתונים. לכן יש בהם יתרת בשר במירכאות, יחסית מאובחנת
17 ועבה. ולכן אם אנחנו נוריד אנחנו פוגעים רק בעצמנו. התושבים לא ייהנו מזה. כי
18 היחסיות נקבעה. התמורות נקבעו, הפרויקט התעשר לו כבר בתהליכי אישור.
19 והדבר היחיד שאנחנו עושים זה לתת מתנה ליזם על חשבון קופת עיריית רמת
20 השרון משמע על חשבון הציבור. ולכן כשדיברנו על זה בישיבה הקודמת שקבעה
21 את העקרונות, לא מיכאל ולא אני, ולא אחרים לא התכוונו לתת הטבות ליזמים.
22 אין לזה שום היגיון. התכוונו להוריד את הנטל על שכונת מורשה, במקום שהכלי
23 הזה יכול להוות לכלי להפחתת יחסים. זה היה הרציונל. לכן שני הפרויקטים
24 הראשונים, זה בכלל לא מתקיים. עוד בצעירים שלחו מכתב. עורך דין שמטפל
25 מבחינת היזם ברור שהוא ישלם. אז בכלל אין זה אפילו לא שאלה תיאורטית.
26 אנחנו לא מתנדבים לזה. ואנחנו לא רוצים לתת מתנות ליזמים. מעניין אותנו
27 התושבים וקופת העירייה בסדר הזה. ובשני המקרים הראשונים אין בכלל
28 שאלה. אז בעיני מבחינתי ברור. לגבי שאלת ריינס, ריינס קבענו עיקרון, לפני ב-
29 2019 שהסתמך על מציאות שאני חושב שרק השתפרה מאז, לא הלכה לאחור
30 מבחינת נתוני השווי ונתוני הקרקע. וגם במקרה שלהם על אף ההחלטה, הרי

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 היוזמה לתוכנית או הטבלאות ושיווי המשקל הכלכלי בתוכנית הזו לא השתנה
2 לפני חודש. הוא נקבע ב-2019 והוטב מאז. מה שקבענו בישיבה האחרונה לפני
3 חודש, היה רק לתת מעטפת נכונה יותר לפרויקטים עתידיים במורשה בראיית פני
4 עתיד ככלי להפחתת עומסים. פה המכפיל הוא 2.6 שזה מכפיל די נורמטיבי למה
5 שקורה כרגע מבחינת יחסים. אנחנו שואפים לאזורים האלה. מבחינת מכפילים
6 בשנת 2022 ברמת השרון, בתהליכים של פינוי בינוי, בהתחדשות עירונית. ולכן
7 נראה לי שגם פה הכלל שלשמו יצאנו לדרך בהחרגת אזור 7 שהוא הקטנת
8 עומסים לטובת הציבור, גם פה לא מתקיים. אז אני לא מחפש לתת מתנות על
9 חשבון עיריית רמת השרון, והציבור. ואם היחסיות פה היא 2.6 וכך הפרויקט
10 הזה תוכל לאוויר העולם בשנת 2019 ולא בשנת 2003, אז אני גם פה לא מוצא
11 סיבה ממשית, לתת לזה פטור מה גם לא נכחתי בישיבה הזאת וגם באילת, לא
12 ניתן פטור מסיבות דומות להיפך עוד היה איזה שהיא הליכה לאחור אז אני לא
13 רואה סיבה להפריד בין עוד טיעון למה לא לעשות את ההפרדה הזאת בהקשר
14 הזה ולכן מהטעמים האלה כולם, ומכוונת המשורר שלנו, שלא מתקיימת
15 בפרויקטים האלה, וכל תכלית של הרעיון שהבאנו אז היה הקטנת עומסים
16 בשכונה, והטבה עבור דיירים, לא במובן הכלכלי אלא במובן שהעומס במכפיל
17 יפחת על השכונה. זה לא קורה לא בפרויקט א', לא ב' ולא ב'ג'. ולכן אני חושב
18 שאין מקום לתת את הפטור הזה לשלושת הפרויקטים.

19 **מר מיכאל דורון:** אני קודם כל רוצה לשאול מה הסטטוס של ריינס. הרי החלטה שקיבלנו ב-
20 2019 הייתה מותנת בהתכנות כלכלית. איפה זה עומד כרגע?

21 **אדר' עירית טלמור:** קודם כל אני מזכירה שאז התוכנית הזאת אולי בשתי אחרות שהוזכרו היא
22 תוכנית שמסובסדת על ידי המדינה. היא כבר מיטיבה עם העומס שלה, כלכליות
23 שלה, מפני שכל נושא התכנון והשמאות הוא בעצם מובל על ידי הרשות
24 להתחדשות עירונית שמממנת תשעים אחוז מכל העלויות האלה. של שלבי
25 התכנון. אז היא כבר במצב אולי יותר טוב מאחרות מבחינת הפתיחה. אנחנו
26 מבחינת השמאות עשינו הערכה מסוימת אבל היא נבדקה על ידי משרד הבינוי
27 והשיכון, הרשות להתחדשות עירונית והם אכן אישרו את המספרים האלה. יחד
28 עם החלטה שהייתה כאן, לתשלום ההשבחה זאת אומרת באור הזה נבחנו על ידי
29 השמאים של המדינה הנחות היסוד שלנו, ונמצאו נכונות אני מזכירה שהיה

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 שיתוף ציבור ויש חלופה נבחרת. יש כבר מספר מבא"תי וכמובן התב"ע כתב"ע
- 2 שיש לה נספחים,
- 3 **מר מיכאל דורון:** שאומר כמה רווח ליזם?
- 4 **אדר' עירית טלמור:** יש לנו. נכון. אמר גיא בצדק עברו שנתיים המצב רק משתפר. אנחנו יודעים
- 5 על מספרים שהיו לעת בדיקת הנחות היסוד.
- 6 **ד"ר צחי שריב:** גם פקטור בדירות זה לא חזות הכל. כי יש גם שטחי מסחר שהם כאילו לא
- 7 בפקטור אבל אם מוסיפים קומת מסחר, וחנויות שוות לא מעט. זה עוד רווח
- 8 ליזם. יש פרויקטים שהם התחדשות שאין מסחר ויש כאלה שיש הרבה מסחר.
- 9 לכן. השאלה שלך לגבי הרווח
- 10 **מר מיכאל דורון:** נכון. זו השאלה.
- 11 **מר אבי גרובר:** רוני רצה לדבר.
- 12 **מר מיכאל דורון:** היא מחכה היא אמורה להשיב לשאלתי.
- 13 **מר גידי טביב:** אפשר לעבור לנושא הבא היא תמצא.
- 14 **גב' לימור גרינברג:** עשרים אחוז. עשרים אחוז.
- 15 **מר מיכאל דורון:** עשרים נכון לפני שנתיים? זה דוח.
- 16 **מר גיא קלנר:** רווח יזמי עשרים אחוז?
- 17 **גב' לימור גרינברג:** כן, זה דוח כלכלי לפני שנה.
- 18 **מר רוני בלקין:** עשרים אחוז רווח. זה יפה מאוד.
- 19 **עו"ד עידן למדן:** בחמישים.
- 20 **מר גיא קלנר:** ב-2019 מאז עלה.
- 21 **מר אבי גרובר:** היום רק עלה.
- 22 **מר מיכאל דורון:** זה מביא בחשבון היטל השבחה מלא. של חמישים אחוז. או קי.
- 23 **מר רוני בלקין:** אני אולי אחזור על כמה דברים של גיא אבל קצת מכיוון אחר. ואני דווקא לא
- 24 רוצה להתייחס לזה פרויקט, פרויקט. או להחריג פרויקטים מתוך הכלל, אלא
- 25 להתייחס לכלל. א. אני חושב שלכולנו ברור שאנחנו באזור ביקוש גבוה ומהסיבה
- 26 הזאת כבר אין סיבה למתן פטור. תראו את האירוע של קריית הצעירים. היזם
- 27 לא ממצמץ. הוא עשה עבודה על נפח אדיר שם בקריית הצעירים הוא יודע שהוא
- 28 צריך לשלם חמישים אחוז השבחה. יש שם כל כך הרבה בשר בטח בהשתנות
- 29 בתוך המשוואה על רכיב הקרקע רק עלה. גם אם לא בונים, חברה ציבורית

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

1 שמחזיקה רק את הקרקע. הערך של החברה מזנק רק מערך הקרקע שהיא
2 מחזיקה.
3 **מר מיכאל דורון:** רוני אבל זה אחד לארבע.
4 **מר רוני בלקין:** בסדר. אבל הוא לא ממצמץ אחד. שתיים, אני אומר לעצמנו רגע גם שלנו תיהיה
5 קצת צניעות. יכולת ההשפעה שלנו על המחיר הסופי, בוא נגיד הדיירים החוזרים
6 מקבלים מה שסוכם. עשרים וחמישה מטר, חמישים ושלושה מטר, לא משנה מה
7 שסוכם יותר מוטרף, פחות מוטרף, מקבלים מה שסוכם איתם. הם לא במשוואה
8 הזאת. יש יכול להיות הקושי שלהם אחר כך גם יעקב הציג את זה מאוד יפה
9 בגלל שזה הופך להיות מגדלים, ועלויות האחזקה של הבניין והמיסים הפנימיים
10 של דמי הניהול הם יותר גבוהים בשורה התחתונה ללקוח הקצה, זה שבא לקנות
11 דירה, לו אנחנו לא מסוגלים להשפיע עליו. בסוף יש את מחירי השוק, וכוחות
12 השוק הם אלה שמנצחים. שלא נספר לעצמנו איזה סיפור שאנחנו דרך זה
13 מצליחים להוריד את המחיר כלפי מטה ולכן איזה שהוא זוג שגדל ברמת השרון,
14 יוכל לקבל הנחה של מאה אלף שקלים על דירה. יש יזם בקצה הוא מוכר במחיר
15 הכי גבוה שהוא יכול למכור. ואנחנו לא באיזה מקום כזה שמסוגלים להשפיע
16 עליו. הדבר השלישי הוא שגם יכולת ההשפעה שלנו על כמות יחידות הדיור, היא
17 מאוד מוגבלת. בואו נשים את זה על השולחן. ההשפעה שלנו מאוד מוגבלת.
18 מכמה כיוונים. ראשית, אם אנחנו ננסה בכוח לצמצם את היחסים מעבר לרווח.
19 הגופים הממלכתיים שיושבים מעלינו קרי ועדת ערר או הוועדה המחוזית ורשות
20 התכנון הממלכתית יש להם מגמה הפוכה לגמרי. הם רוצים לייצר יותר יחידות
21 דיור ובסוף הם כופים את זה עלינו. זאת אומרת קשה ליזם להגיע אליהם כאשר
22 הוא מציע לקיים לממש את התב"ע עד קצה מבחינת יכולת לממש, יותר יחידות
23 דיור על אותו שטח שזה נותן. הוא פשוט ינצח אותנו. הוא ייגש לשם. אנחנו ניצח
24 לו את ההנחה מצד אחד נאכל את הסברס עם קוצים. מצד אחד ניתן את ההנחה
25 הזאת בהשבחה אבל מצד שני כי מה שיקרה הוא שבסוף הגופים שיושבים מעלינו
26 יכפו עלינו כמות יחידות דיור שאולי לא יחרגו מהתב"ע, אבל יותר גדולה
27 מהחלום הרטוב שלנו שאותו אנחנו מנסים בעצם לממש דרך לכאורה הקטנת
28 ההשבחה שאנחנו נוכל להפעיל איזה שהוא לחץ על היזם או הקבלן איך שלא
29 נקרא לזה. ולכן אני חושב שבסופו של דבר, יכפו עלינו. אנחנו גם נתקלנו בזה אני
30 מזכיר לכולנו ישבנו בדיון רק בשבוע שעבר, בוועדת המשנה, עם החלוץ בניינים

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 שלוש וארבע, עם רצון להוסיף חמישים ושמונה יח"ד וביקשנו שיעבור לוועדת
2 למליאת הוועדה כי אמרנו שמן ההגינות היא שזה לא ייסגר רק בפורום
3 המצומצם של ועדת המשנה. אבל שם באמת צריכים להגיד את זה. הם לא
4 חורגים במילימטר מהתב"ע. הם לוקחים את אותו מטראז' שמגיע להם. ותחום
5 בתוך הדבר הזה ואומרים אנחנו רק רוצים לחלק אותם ליותר יחידות דיור כי
6 באמת מה שקורה אחרת אם לא מנצלים את המטראז' שלנו מגיעים למספרים
7 לממוצע של מאה שבעים ואחד מטר רבוע לדירה. תבינו על מה מדובר. דירות
8 ענקיות.

9 **מר מיכאל דורון:** הם צריכים תב"ע נקודתית. שכחת את זה.

10 **מר רוני בלקין:** אני לא שוכח כלום. אני רק יודע שאם הם יוכלו להגיע לזה. זה בדיוק העניין. כי
11 כשזה יגיע לערעור בוועדה המחוזית. אז הוועדה המחוזית תגיד להם נכון. דירות
12 קטנות ולכן אנחנו מנסים במקרה הזה אני מזכיר לעצמנו אנחנו מנסים לעשות
13 להפוך את הכרוב לחמוץ בעניין הזה או את הלימון ללימונדה שאמרנו בואו נראה
14 איך אנחנו בתוך העניין הזה מוצאים את האיזונים, שיהיה כדאי. זאת אומרת
15 שהסוכריה שאנחנו כעירייה נקבל לטובת תושבינו לקבל תהיה מספיק טובה על
16 מנת שיהיה לנו כדאי לעשות את ההתגמשות הזאת מה גם שברור לנו שאם אנחנו
17 לא נתגמש אז ישברו לנו את היד או שיגמישו אותנו נאמר חלקית. ולכן אני.

18
19 **מר גיא קלנר:** כוכבית בנקודה הזו כי דנו על זה גם בישיבה הקודמת. האחרונה כשקבענו את
20 העקרונות כי טענת את הטענה הזו גם אז זה לא פוגש מציאות מהסיבה הפשוטה
21 שבחלקים אחרים של רמת השרון אנחנו כן מקבלים אישורים. גם אם זה עולה
22 למחוזית הנכסיות קטנה יותר. הרי לא מבקשים לעשות אחד על אחד. מבקשים
23 להוריד את זה לאזורי שתיים נקודה שתיים, שתיים נקודה ארבע. אז היחסיות
24 הזאת המכפילים האלה נמצאים ברמת השרון. אנחנו רק אומרים בוא נעביר
25 אותם ממזרח למרכז למערב.

26 **מר רוני בלקין:** אני טוען שאין דמיון מה שאתה משווה. אתה משווה תפוח לאגס הם שניהם
27 פירות אבל זה לא. ואני רוצה להגיד משהו שלא קשור לזה. לעצמנו. תתנתקו רגע
28 מהאירוע הזה. אנחנו צריכים אני במירכאות הפסדתי בדיון הקודם כי אני הייתי
29 מאלה שחשבו שלא צריך לעשות את ההקלה. בסוף אנחנו צריכים לגייס לעצמנו
30 את הכוחות גם להגיע למצב שיש סופיות לדיון. גם כשאנחנו מפסידים. אי אפשר

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 שנמרח את הדיון לעד כשאנחנו עושים פינג פונג בין החלטה כזאת או אחרת ואני
2 אומר את זה גם לראש העיר. אני למשל, בטיעון של ..הדיון על בית ספר יעל רום
3 נגמר. כי באיזה שהוא שלב לקחת את הפרוטוקול לקחת את הפרוצדורה, אמרנו
4 מותר פעמיים לעשות את הדיון הזה, מאותו רגע נגמר העניין. לא משנה מה היו
5 הטיעונים. אי אפשר לשחק בחבל הזה לשני הקצוות. אם יש סופיות לדיון, אז
6 סופיות לדיון היא סופיות לדיון.
- 7 **מר גיא קלנר:** אז לפי זה לא עושים.
- 8 **מר רוני בלקין:** אין בעיה. אם עכשיו עשינו את הדיון השני נעשה את הדיון השני, אין בעיה אני
9 אומר לעצמנו, אגב..את התושבים, בסוף אנחנו צריכים לסיים את הדיון הזה כדי
10 שהדברים יזוזו. לא שהם ימשיכו בתוך.
- 11 **עו"ד עידן למדן:**הדיון היום נובע משתי סיבות. היו שניים, שלושה.
- 12 **מר אבי גרובר:** תחזור לשולחן. לא יעשו פרויקטים.
- 13 **עו"ד עידן למדן:** כל דיון של אאורה ולא בהקשר של אותו דיון של הכללי העקרוני.
- 14 **מר רוני בלקין:** צריך לעשות החרגות. להתייחס לכל מרחב. שבע נדמה לי קראנו לו זה גם שם
15 אמרנו תוך כדי שלא דין ריינס כדין השחל כי היו פה כל מיני אמירות שככה הרי
16 אנחנו מכירים את זה, האזורים עצמם הם גם אין ביניהם אחידות מלאה בתוך
17 המרחב. לכן אני חושב שאנחנו צריכים להסתכל על התמונה כשלמה בלי לעשות
18 החרגות נקודתיות. זה גם מקשה עלינו אחר כך את העמידה מול ערעורים כאלה
19 ואחרים שאז אומרים, למה פה כן ולמה לא. יכול להיות שיכולנו לנצח, אבל זה
20 משמש כחרב פיפיות. משמש גם כנגדנו כשזה עולה.
- 21 **מר מיכאל דורון:** מה שמקשה עלינו זה מה שבעצם מוזכר פה בישיבת על ידי, אתה הזכרת, נטע
22 הזכירה, צחי הזכיר העובדה שאנחנו כל הזמן חיים בתוך מגרש המשחקים של
23 המחוזית. אנחנו יודעים שבסופו, זה לא נגמר. דיברתם על סופיות ההחלטות
24 והדיון, אם איזה החלטה שלא נקבל זה יגיע מתי שהוא בערר למחוזית,
25 והמחוזית יכפו עלינו ואם אנחנו נקבל יחס של אחד לשתיים המחוזית יגידו יחס
26 של אחד לארבע. אחד לשלוש וחצי. משום שאנחנו לא אדונים לעצמנו. אנחנו לא
27 אדונים לעצמנו צריכים להזכיר את זה. אנחנו מתקרבים בצעדי ענק לסוף
28 הקדנציה, ואותה תוכנית מתאר שהייתה בעצם יכולה לייצר לנו אותו את אותם
29 תחושה או יותר מתחושה את העובדה שאנחנו בעצם בעלי הבית כאן, זה פשוט
30 לא קורה. ואנחנו פישלנו צריך לומר בקדנציה הזאת. לא השכלנו עוד פעם להגיע

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 למצב אני אומר את זה כאן ליו"ר הוועדה המקומית ולראש העיר, שלא הצלחנו
2 פה להוביל תוכנית מתאר שבעצם קובעת מה מותר, מה הם הגבולות, מה מותר
3 ומה אסור, ברמת השרון ורמת השרון כיום היא מגרש המשחקים בשתיל,
4 בראשונים, ובמורשה. זה מה שרציתי לומר. לטובת הדיון הזה כי מזכירים פה
5 שוב ושוב את הנושא של המחוזית ואנחנו כל הזמן, קורה לנו גם בוועדת המשנה.
6 אנחנו כל הזמן נמצאים בתוך השאלה רגע מה יקרה בערר. לאן זה יגיע. וזה מגיע
7 לערר בגלל שאנחנו לא קבענו לעצמנו את המוסכמות.

8 **מר רוני בלקין:** יש מקרים שהמהנדסת אומרת בוועדה, תדעו לכם שברגע שאתם הולכים יותר
9 מידי ימינה, אנחנו כנראה נפגוש את זה.

10 **מר מיכאל דורון:** זה לא היה קורה אם הייתה לנו תוכנית מתאר מאושרת, ברורה והיינו אדונים
11 לעצמנו יותר.

12

13 **מר גיא קלנר:** אני חייב להגיד משפט אחד על הדבר הזה. תוכנית מתאר. כל מה שאנחנו עושים
14 אנחנו מקדימים את התשלום במירכאות. מה אני רוצה הרבה אנשים גם באים
15 אלי, תושבים, פעילי ציבור, חברי מועצה, לא מעבירים את תוכנית המתאר זה
16 יבוא נגדכם וכו'. המחלוקת לנושא שתוכנית מתאר ידועה. בוא לא נשלה את
17 עצמנו. רק אני רוצה להגיד נקודה אחת עקרונית. בוא לא נשלה את עצמנו. אם
18 תרצה להביא תוכנית מתאר ולא משנה מי יהיה בעדה ומי יהיה נגדה בתוכה
19 יגולם המחיר. שלא נתבלבל. כי אתה מאשר תוכנית מתאר באישור מחוזית. אתה
20 לא מאשר אותה לבד. זאת אומרת אותם ויכוחים עקרוניים של היקף הפיתוח של
21 רמת השרון, של שכונות חדשות, של גודלן, של תעש כן, מחנות לא, וכו'. כל מה
22 שאנחנו מכירים פה סביבנו, זה לא שנימלט מזה אם נביא תוכנית מתאר. פשוט
23 נצטרך לשלם אותם בתוכנית המתאר זה הכל.

24 **מר מיכאל דורון:** זה תלוי.

25 **מר גיא קלנר:** בוודאי היא לא תאשר לך את התוכנית.

26 **מר מיכאל דורון:** אם זה היה תלוי בך.

27 **מר גיא קלנר:** לא. אני אומר לא תהיה פה תוכנית מתאר של חמישים אלף תושבים, כי המחוזית
28 לא תאשר אותה. אז זה אותו דבר. בוא לא נשלה את עצמנו. את צריכה להתחייב
29 על צ'ק במירכאות צ'ק של יחידות דיור, אז במקום לעשות את זה דרך תוכניות
30 נקודתיות תעשי את זה דרך תוכנית מתאר אותו דבר.

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

- 1 **מר מיכאל דורון:** בעצם השאלה אם אנחנו רוצים. השאלה אם אנחנו הולכים לסלמי, ויש סלמי
- 2 אין סופי, אנחנו אף פעם לא נדע איפה זה נעצר. או שאנחנו בעצם נהיה באיזה
- 3 שהיא מסגרת שאנחנו נדע. זה כמו לצאת לתקציב אומרים לך זה התקציב שלך,
- 4 אלה הם הגבולות שלך, אנחנו נריב, נתכתש, בהרבה דברים אני יסכים איתך,
- 5 תתפלא. כן אני חושב שאני לא חושב שצריך להקים גורדי שחקים במרכז רמת
- 6 השרון. ובסופו של דבר אנחנו אם היינו מצליחים להגיע לאיזה שהיא תוכנית
- 7 עבודה מוסכמת היינו יכולים.
- 8 **מר גיא קלנר:** בקשה אבל לא היה את.
- 9 **מר מיכאל דורון:** ההתנגדות שלך לתוכנית מתאר אם אני מבין
- 10 **מר גיא קלנר:** לא. ההתנגדות שלי היא לתוכנית המתאר שהוגשה. היא לא לתוכנית מתאר
- 11 באשר היא.
- 12 **מר מיכאל דורון:** אתה חושב שמצב הכוחות שנכון היום.
- 13 **פרופ' נטע זיו:** בוודאי שהוא רע.
- 14 **מר מיכאל דורון:** בסופו של דבר בקביעת דמותה של רמת השרון אני חושב שאפשר יהיה להגיע.
- 15
- 16 **פרופ' נטע זיו:** צפיפות הייתה
- 17 **מר גיא קלנר:** כל מה שאני אומר זה שתוכנית מתאר היא לא מטה קסם להעלים את הבעיות
- 18 שלנו, היא פשוט לקבוע. אבל הגשנו תוכנית אלטרנטיבית?
- 19 **פרופ' נטע זיו:** הזמן פועל לרעתנו.
- 20 **מר אבי גרובר:** עלו פה כמה נקודות. אני אשמח מהר להתייחס מהר ואם לא יהיו הערות אז
- 21 באמת נצביע. אחד, יעקב דיבר על נושא של זוגות צעירים. אני חושב שהמענה
- 22 לזוגות צעירים לא יינתן מכמה עשרות אלפי שקלים, אפילו אם זה מתקרב למאה
- 23 אלף, ברכיב הזה שהקבלנים מן הסתם יגלגלו אותו הלאה. הוא בא למשל
- 24 פרויקטים שאנחנו מובילים של דירות יותר קטנות. ופה בעיקר צריך לקחת
- 25 לראות איפה יש את הקרקעות של עירייה. לנסות ליזום שם פרויקטים ודרך אגב,
- 26 זה שפה נוכל לקחת כסף, ולבנות איתו כל מיני דברים שאנחנו רוצים זה יכול
- 27 לעזור לנו לפרויקטים כאלה. אז העבודה של הנושא של הזוגות הצעירים היא
- 28 קורת במישור אחר. באיזה שהוא מקום לצערי המדינה בגלל שהיא רואה ברמת
- 29 השרון מקום מחיר קרקע נורא גבוהים וכאילו ההטבה שנותנים ברמת השרון
- 30 יוצאת הרבה מאוד מאות אלפי שקלים, הם לא מתקרב אפילו למיליון, אז הם

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 לא מסכימים לעשות את זה וגם כשהיה לנו הסכם פיתוח על 1010 והיה שם מחיר
2 למשתכן וזה היה אמור לבוא לעזור לצעירי רמת השרון אז ניסו שם דפקו איזה
3 שהוא לקחו רברס אחורה. זה בהקשר הזה. נושא של סופיות דיון, עוד פעם, אני
4 חושב שהדיון הקודם היה באמת מאוד תיאורטי ושייט באיזה שהוא גובה מסוים
5 וכאמירה ערכית אפשר לגמרי להבין אותו. יעל רום כרגע לא בקטע של להתווכח
6 יעל רום כרגע בבנייה, זאת אומרת. אנשים מקשיבים וזה. אני ופה אני חושב שכן
7 יש פה משמעות של הרבה עשרות מיליוני שקלים. אם אתה אוסף את זה זה סדר
8 גודל של חמישים כמה שבעים מש"ח, כל הכסף הזה חוזר לקהילה. שום דבר פה
9 לא הכל נכנס לתוך קופת הפיתוח של עיריית רמת השרון, ועיריית רמת השרון עם
10 הכסף הזה בונה בתי ספר, וגני ילדים, והרבה מאוד מדברים, שכתוצאה
11 מפרויקטים האלה אנחנו בצורך מאוד מידי אליהם. ההשבחה שתגיע מהאזור של
12 גלילות סיטי, ופי גלילות וכל אלה, זה עוד ייקח זמן עד שכל ההשבחה עד שכל
13 ההעצמה תקרה. ככל שהיא תקרה. עד שכל הדברים זה. ואנחנו צריכים את
14 הכסף הזה יש פה פרויקטים שאוטוטו יוצאים לביצוע. נקודה אחרונה באמת מה
15 שעכשיו התווכחתם ביניכם האמת נמצאת איפה שהוא באמצע. זאת אומרת ברור
16 כשאתה עושה תוכנית מתאר אז מה שאתה אומר עוברים על כל הדברים,
17 ואומרים רגע. מורשה זה יחס צפוף. נווה פי גלילות אנחנו מוכנים. ברור
18 שמתקיים על זה דיון, אבל מה שראינו גם בפעם הקודמת למשל כשהבאנו את
19 התוכנית מתאר. כשהבאת את הכל, למשל אמרת להם בואו תעש נשים לתכנון
20 עתידי, אז הם כן היו מוכנים לדבר איתך. אני חושב שזה כן יכול אני מאמין,
21 כשהמדינה תראה בעוד עשרים, שלושים ארבעים שנה, שכן יהיה מטרו וכן יהיה
22 יותר קל לפתח קצת יותר החוצה ממש לב המטרופולין, שרכבת מזרחית תיסע
23 והיא תגיע הרבה יותר ערים שהיא מגיעה היום אז לדעתי הם יבינו שהבנייה
24 בפריפריה, הרבה יותר נותנת תשובה למחירי הדיור. וששטח כזה משמעותי של
25 טבע באזור המרכז גם יכול, יש לו גם ערך גדול. למשל השטח החום שהיה על
26 השרף, שלושים דונם שהיה יכול לעשות לנו חטיבה שלישית בתוך רמת השרון
27 הוותיקה להוריד את עומס מהחטיבות. ועוד שטח למשל הורים למשל בית ספר
28 חינוך מיוחד כל מיני כאלה דברים. וזה דברים כשבאת עם כל התוכנית, עם כל
29 אלפי יחידות הדיור האלה. אז כדי הם גם נתנו לך גזרים ולא רק מקלות. אז
30 מהבחינה הזאת, אני אגיד פה מיכאל הכי כנות. התחושה שלי בתור מי שיושב

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 ומדבר עם אנשים שאין את האומץ. אם אני מביא עכשיו תוכנית מתאר, אנחנו
2 נתכתש פה עד חורמה ולא נגיע למצב של תוכנית שעוברת לצערי. בגדול העקרונות
3 קיימים, ואנחנו במהלך של חודשיים, שלושה ארבעה יודעים אני יודע להעמיד פה
4 תוכנית מתאר. התוכנית בגדול היא קיימת. דרך אגב עוד פעם נפתח סוגריים,
5 נושא התחבורה, סוג של מלפני 2017 עד עכשיו המטרו נראה בשלב אחר. עם כל
6 הוויכוח שיש עכשיו, שתי תוכניות תוכנית אחת, קו ירוק בסוף ביצוע, יש בחברה
7 וכל הדברים אז זאת אומרת אנחנו קצת באוויר מבחינה לדעת בדיוק מול מה
8 אנחנו עומדים. אני מאוד מאמין בתוכנית מתאר. חושב שאם הייתה תוכנית
9 מתאר לרמת השרון זה היה עושה הרבה סדר בתוך כל הבלגן. אני גם יכול להבין
10 באיזה שהוא מקום זה יקרה למה אני צריך להיות זה שאני זה שחתם את הציק.
11 אז יקרה במילא. ונעשה בינתיים אנחנו מוצאים את עצמנו בגלל זה יותר מידי
12 בבתי משפט.

13 **מר גיא קלנר:** אגב כוכבית כי זה עלה פה בדיון, הסיפור של תעש, לא כרגע אבל נשמח לדעת מה
14 קורה.

15 **מר אבי גרובר:** לא. אנחנו יושבים על זה ואנחנו.

16 **מר גיא קלנר:** או קי. כי כתבתי אז בזה.

17 **מר אבי גרובר:** אני גם בשיח עם ראשי רשויות האחרים להבין. תראה. אנחנו לא. ככותרת.

18

19 **מר גיא קלנר:** לא. כי קרה דבר.

20 **מר אבי גרובר:** כותרת אנחנו מאמינים בעתירה שהגשנו אז אנחנו מאוד האמנו במה שהגשנו

21 בעתירה. ונשארנו עם העתירה כי האמנו בטיעונים. השופטת לכל אורך הדרך

22 פזרה רמזים שהיא לא ממש חושבת. לא מצאה פה הרבה זהב. אנחנו מאמינים

23 זה. זאת אומרת השאלה איך עושים את השלב הבא. לא לדעתי היא פחות האם.

24 וזה משהו שאנחנו מתארגנים עליו עכשיו, ומן הסתם גם נדאג לשתף אתכם.

25 **עו"ד עידן למדן:** אני לא רוצה להאריך את הדברים היות שגם רוב הדברים באמת נאמרו. נאמרו

26 אבל אני בקצרה כן אתייחס. אני חושב שהמקרים שבאים אלינו היום שמובאים

27 כרגע לשולחן ואנחנו מבקשים בעצם להחריג אותם מהחלטה הקודמת ולכן זה

28 לאו דווקא דיון חוזר רוני אלא זה איזה שהיא החרגה. אבל אנחנו פה באמת

29 מבקשים לעשות החרגה. אני רואה פה את הדמיון, באמת אחרי הדיון היה לי עם

30 הגזבר, עם יועמ"ש, וכמה החלפות דברים באמת לשאול את השאלות כולל לאחר

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1 הדיון שהתקיים באמת בנושא של אאורה. והיחסים הגבוהים והכבדים שנתנו
2 שם ואני חושב שזה מייצר באמת שוויון והגיון, ביחס לאותם גופים שאנחנו.
3 לאותם תוכניות שדומות לנושא הזה. אני חושב שזה הדרך וההזדמנות באמת
4 לעשות את הדבר והיטל השבחה מלא כפי שמוצג ולקבל את ההצעה הזאת. אני
5 כן שלם דווקא עם הדיון הקודם מאותם היגיון שהוביל אותנו כפי שגיא דיבר
6 ומיכאל בישיבה הקודמת. ואולי עוד משהו באמת דיברנו על הדבר הזה. אז זה
7 הוביל את הרציונל של אותו החרגה של אזור שבע, ואני עדיין חושב שזה הדבר
8 הנכון. לגבי רק במשפט אחד הדברים וזה עלה כן בעבר בעניין של אאורה וגם
9 בעניין של פרויקטים כמו יוספטל, בספציפית בדיון שהיה על אאורה באמת דובר
10 על כך שאם ניתן את הפטור, שהוא יבוא בדמות או פחות דירות, או באמת נדע
11 להביא אותו לטובת זוגות צעירים. אני מדבר על הדיון לפני כמה וכמה שנים,
12 ובדרך כלל הדברים האלה, בהקשר שיעקב מדבר, הם לא דירות קטנות כשהן
13 יקרות זה לא משנה. אם דירה קטנה גם אם היא דירת 40 מטר ושני חדרים תעלה
14 מיליון שש מאות ולא דירה לזוגות צעירים גם אם היא דירה קטנה. זאת אומרת
15 הדבר הזה שנקרא דיור בר השגה הוא דבר מובנה שדורש עבודה בפני עצמו. אגב
16 אפרופו הדיון שהיה לנו בעניין מכירת נווה גן, הקרקע הציבורית שסברתי ששווה
17 לנצל עוד כמה דירות האלה לטובת בני או בנות העיר. אז לא כך פותרים בשאלת
18 היטל ההשבחה את הנושא הזה. ולכן הדברים הללו בהנחה שאנחנו יודעים
19 שאותו ויתור במירכאות כפולות, לא באמת משנה את התוצר למעט שולי הרווח
20 של היזמות לכן אנחנו למדנו מהניסיון ואנחנו הבנו שזה לא מביא לנו את
21 התועלת, לטובת בני ובנות העיר. התועלת הנחוצה. את זה אנחנו צריכים לעשות
22 בכלים האחרים שלנו, אני חושב שאנחנו עוד לא מיצינו תהליכים בעניין רש 1010
23 למרות ההסכם הפיתוח שהיה, הפרת ההסכם לטעמי מצד רמי. כתבנו מכתב,
24 קיבלנו בשוליים קצת דיור להשכרה אני חושב שזה לא ממצה וזה לא מקדם
25 אותנו ועל זה אנחנו צריכים להמשיך את העבודה שלנו ואת הפעילות לטובת בני
26 ובנות העיר, לא בהקשר של היטל ההשבחה זו לא הדרך. לגבי תוכנית המתאר,
27 לא הובא זה לא רלוונטי כרגע לדיון, אני חושב, אני סבור שהייתה יכולה לעבור
28 אם מי שהיה רוצה להעביר אותה הייתה יכולה כבר לעבור מזמן גם אם היו לה
29 מתנגדים אלה ואחרים. היא לא רלוונטית לדיון היום. תודה.

30

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 **מר דני לביא:** בקשר לסופיות הדיון, רוני. אני דווקא שמח שהתעקשתי הייתה לי גם שיחה
- 2 מאוד נרגשת עם גידי הגזבר אחרי הישיבה הקודמת הרגשנו שמהו פה מוזר
- 3 קורה ולמדתי הרבה ממה שהוא אמר לי ברמה המקצועית. אני ניגשתי לאבי עם
- 4 זה בניסיון להבין למה הוא לא רוצה לעלות את הנושא לשיחה שוב. הוא דיבר
- 5 בדיוק על זה שאין סופיות להחלטות ואני כן שמח זה עלה היום. וכן אני חושב
- 6 שזה מאוד חשוב לשיחות עם נטע פה ועם הרבה אנשים בנושא הזה. אני לא
- 7 הבנתי את הרציונל אז כמו שאומר גיא ומיכאל. פשוט לא הצלחתי להבין אותו.
- 8 אני רוצה להגיד משהו על הדמגוגיה של יעקב שלא נמצא פה ומאוד חבל. אני
- 9 מאוד מקווה שמה ששמעתם לא ישמע פה יותר באולם ישיבות הזה. ההכפשות
- 10 האישיות, נגדנו, נגד ראש הסיעה שלי, לא ובשפה הזאת לא כולם טיפשים ברמת
- 11 השרון ולא כולם מדברים בדמגוגיה של יעקב. להכניס נושאים לא רלוונטיים זה
- 12 לא הנושא.
- 13 **פרופ' נטע זיו:** אני רציתי להבין את דרך ההחלטה שלנו היום. זה בעצם מחריגים מתחמים
- 14 ספציפיים מתוך ההחלטה הקודמת שלנו או שאנחנו יכולים גם לחשוב מחדש על
- 15 ההחלטה הקודמת שלנו.
- 16 **מר אבי גרובר:** להבנתי המתחם היחידי.
- 17 **פרופ' נטע זיו:** יש לנו את תחכמוני ויש לנו את לכיש. נכון?
- 18 **אדר' עירית טלמור:** לכיש ובלפור, אבל בלפור.
- 19 **פרופ' נטע זיו:** בלפור תחכמוני אותו דבר.
- 20 **מר אבי גרובר:** תחכמוני זה בלפור.
- 21 **אדר' עירית טלמור:** יש את לכיש.
- 22 **מר אבי גרובר:** תחכמוני בלפור נמצאים בשש. הם נמצאים בנווה מגן שש.
- 23 **פרופ' נטע זיו:** אז בעצם רק לכיש?
- 24 **מר אבי גרובר:** היחיד זה לכיש. אם מקבלים החלטה גורפת, הוא יחול גם על לכיש. אם
- 25 מדברים רק על המתחמים זה מה שרציתי להגיד לפני שמצביעים אם מצביעים
- 26 על שלושה מתחמים אז לכיש נשאר ברבע. אני לא מכיר עוד פרויקט במורשה
- 27 שלא רלוונטי בכלל להתחדשות עירונית.
- 28 **פרופ' נטע זיו:** אני חושבת שאנחנו צריכים להחיל את זה גם על לכיש. כלומר. אין שום היגיון,
- 29 בכיוון שאנחנו הולכים עליו וכל הרציונל.
- 30 **מר גיא קלנר:** היא אומרת לבטל את שבע. בשפה

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

- 1 פרופ' נטע זיו: כן. כאילו.
- 2 עו"ד עידן למדן: חמישים אחוז.
- 3 פרופ' נטע זיו: נכון. כי תראו המדינה פה הולכת בכיוון מאוד ברור כדי לייצר ודאות תוך כדי זה
- 4 שהיא קובעת איזה שהוא רף של הרחבה. של שתיים עשרה מטר שאנחנו זה מאוד
- 5 שונה ממה שהיה בעבר. כל התקן 21 מוריד את רווחיות של היזמים. מסלול
- 6 רשויות, שקיים מקטין את הסיכון ליזמים ואנחנו צריכים אני חושבת והמחירים
- 7 של הדיור, עלו בצורה משמעותית וזה לא יהיה שונה גם בלכיש. בלכיש יהיו
- 8 הרחבות של שתיים עשרה מטר. בלכיש הרווח של היזם, לא יהיה 28 הוא יהיה 18.
- 9 האזור הזה הוא אזור שהולך להיות ליד מתחם אילת. הוא הולך להיות מאוד
- 10 מבוקש. אני חושבת שכל הדברים שנאמרו. לגבי המתחמים האחרים, חלים
- 11 באותה מידה אם לא יותר על לכיש. אז למה לא פשוט
- 12 עו"ד עידן למדן: כדי שהם לא יהפוך להיות מתחם אילת אלא קצת טיפה.
- 13 פרופ' נטע זיו: לא. הוא לא יהפוך להיות מתחם אילת משום שכל הרגולציה סביבו. זה בדיוק מה
- 14 שאני מנסה להסביר. אין רגולציה א. הסבירו לך שאתה לא מבטיח את זה.
- 15 עו"ד עידן למדן: לא מבטיח נכון.
- 16 פרופ' נטע זיו: אתה אפילו לא מקרב את זה.
- 17 עו"ד עידן למדן: על בסיס דוח השמאי, בדוח השמאי המספרים היו ברורים.
- 18 פרופ' נטע זיו: עידן אני יכולה
- 19 עו"ד עידן למדן: מתחיל בשלוש פסיק שתיים או שלוש פסיק שלוש.
- 20 פרופ' נטע זיו: לא.
- 21 עו"ד עידן למדן: זה היה המספר בטבלה.
- 22 ד"ר צחי שריב: לא אמרת קודם שוויון בין היזמים, בין מתחמים.
- 23 פרופ' נטע זיו: לא. אין בזה.
- 24 ד"ר צחי שריב: זה מה שהתכוונת?
- 25 עו"ד עידן למדן: התכוונתי בין אותם מתחמים כמו אאורה שבאמת קיבל את היחסים הגבוהים
- 26 של אחד לשלוש וחצי
- 27 פרופ' נטע זיו: אני חושבת שאפשר באותה מידה לעשות את החישוב השמאי, שהוא יראה לך עם
- 28 מכפיל של שתיים פסיק שמונה בלכיש אתה יכול להגיע לשמונה עשרה וחצי אחוז
- 29 רווח.
- 30 מר רוני בלקין: אם אתה לא מוסיף חמישים ושלושה מטר לדירה.

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

1 פרופ' נטע זיו: נכון. ולכן באמת אין בזה שום היגיון אנחנו עכשיו מוציאים איזה שהוא מתחם
2 אחד מכל העיר שהולך להיות מתחם באזור מבוקש, על צירים ראשיים, באמת
3 ליד בית כנסת בר יוחאי הנפלא. באמת זה ליד פארק. הולך להיות שם אזורים של
4 טבע עירוני. אין שום סיבה שהמחירים שם לא יעמדו בדיוק כמו שהם עומדים
5 במקומות אחרים בבלפור. אין בזה שום היגיון. שום היגיון כלכלי ושום היגיון
6 תכנוני. כל הלוגיקה פה אני חושבת פועלת לכיוון זה שצריך את אזור שבע. מתחם
7 שבע.

8 **מר אבי גרובר:** אנחנו נצביע ואם יהיה רוב, יהיה רוב.
9 **פרופ' נטע זיו:** בסדר. אני מנסה לשכנע. אני מנסה להסביר למה. זהו זאת עמדתי ודעתי.

10

11 **מר גיא קלנר:** אני רוצה להגיד על זה משהו. אפשר להצביע על הכל. אנחנו במדינה דמוקרטית.
12 הכל בסדר. הרציו בעיני שקבענו לגבי מתחם שבע גם אם בסופו של דבר לכיש
13 יהיה המקום שבו הוא יישא את זה על כפיו, הוא רציו נכון. אני חושב שגם
14 כשרוני דיבר וגם בישיבה הקודמת וגם היום וגם את, כשדיברת אני חושב
15 שהספקנות שלכם, אני מכבד אותה אבל אני חושב שיש מקום כגוף שאחראי על
16 התכנון ברמת השרון לבוא ולומר אנחנו במקום הזה רוצים לתת סיכוי ליחסיות
17 למכפילים קטנים יותר וחלק מהכלים שלנו לטפל בדבר הזה זה היטל השבחה
18 נמוך יותר. להיפך אם זה הצטמצם רק לפרויקט מסיבי נוסף אחד, אז זה אומר
19 שאנחנו מצמצמים את היקף הפוטנציאל הנזק או היקף הבנייה האפשרי לצורכי
20 קופת העירייה ולכן אני חושב שזה מידתי לחלוטין. כי המתחמים במורשה באזור
21 שבע, הם אכן רבים ומרובים, הנה הדוגמא לישיבה הזו במקומות שבהם אין
22 היגיון כי אנחנו לא נותנים את ההטבה לא לתושב ולא נפחית את הציפוף.
23 כתוצאה בשימוש בכלי הזה. אין סיבה לתת את זה. אמרתי את זה כראשון שני
24 הדוברים. אבל במקום שטרם התחילו לשבת על שולחן השרטוטים כשה בתוך
25 אזור שבע, שיש סיכוי דרך זה להקטין את היחסיות אני רוצה להשאיר את
26 הסיכוי הזה חי על השולחן ואני חושב שהוא יעבוד גם.

27 **מר אבי גרובר:** אתם רוצים להצביע אחד, אחד, ולבסוף גם לכיש או שאתם רוצים להצביע
28 מתחם.

29 **פרופ' נטע זיו:** נתחיל עם ההחלטה המקסימלית.

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 **מר גידי טביב:** תרצה שאתן הנוסח להחלטה מקסימלית? לגבי החלטה שכוללת את כל האזור
- 2 שבע. הנוסח החלטה יהיה כדלקמן. אזור שבע.
- 3 **עו"ד עידן למדן:** אני לא בטוח באולי חוקי להצביע. אחד מהנושאים.
- 4 **מר אבי גרובר:** מה לא. כתוב.
- 5 **מר גידי טביב:** כתבנו בסוגריים.
- 6 **מר אבי גרובר:** לגבי אזור שבע שכונת מורשה כולה. או אף.
- 7 **עו"ד עידן למדן:** היה דיבור. לא היה נושא של ישלח החומר מחדש לגבי כל אזור שבע אבל בסדר.
- 8
- 9 **מר גידי טביב:** נוסח מוצע. אזור שבע מורשה שינוי החלטה קודמת מיום 3.4.22 כך ששיעור היטל
- 10 ההשבחה יעמוד על חמישים אחוז מההשבחה. בכל תוכניות פינני בינוי (הן אלה
- 11 שהוגשו לפני מועד הקביעה והן אלה שיוגשו לאחר מועד הקביעה).
- 12 **מר מיכאל דורון:** אני רוצה לומר משהו על זה. החומר שהוגש לנו, וחוות דעת שהוגשו על ידי
- 13
- 14 **מר גיא קלנר:** לא על לכיש.
- 15 **מר מיכאל דורון:** לא הם לא היו על כל האזור. הם לא מיפו את כל האזור. ואמרו אלה כרגע
- 16 המתחמים, שבאופק, בעתיד לחמש השנים הקרובות, אי אפשר כרגע להגיד או קי
- 17 בסדר. בואו נכניס על הדרך נכניס את הדבר הזה. הבאתם הגשתם לנו חומרים
- 18 שנוגעים לשלושה מתחמים ואני חושב שאלה המתחמים שצריך לדון עליהם.
- 19
- 20 **מר גיא קלנר:** אני מסכים עם מיכאל.
- 21 **ד"ר צחי שריב:** הכלל הזה היה צריך גם לתפוס גם לגבי החלטה הקודמת
- 22 **מר גיא קלנר:** לא. החלטה הקודמת הייתה החלטה קטגורית על הכל.
- 23 **מר אבי גרובר:** אז בואו קודם כל. הדלתא זה לכיש. זה כן מופיע בסדר יום אפשר להתווכח על
- 24 החומר או לא. נקיים הצבעה. יהיה לה רוב. זאת אומרת שהחבריה שקלו את
- 25 הדבר. אני חושב שהתקיים פה דיון וכולם הבינו.
- 26 **מר גיא קלנר:** יעקב איננו בחדר. הוא לא יודע שמצביעים גם על לכיש. אולי חברים נוספים
- 27 בשלושת המתחמים הראשונים.
- 28 **מר מיכאל דורון:** זה סוג של מחטף.
- 29 **מר גיא קלנר:** אני נגד לכיש ובעד הזה. אז אתה יודע.

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

- 1 עו"ד עידן למדן: היות שנשלח חומר לגבי שלושה מתחמים, שני מתחמים נשלח עוד חומר צורף
- 2 היום. אני אגב באמת כששוחחתי עם הדרג המקצועי ואני עוד אמרתי, אמרתי
- 3 לגידי שיתקיים דיון באותם נושאים אלה לבקשת הדברים שעלו מהדרג המקצועי
- 4 חשבתי שנכון לקיים את הדיון על הדברים האלה. ואולי יעלה דיון אולי ללא
- 5 חומר, ללא דברים אני חושב שבוודאי לא רציני כעת לעשות רביזיה להחלטה
- 6 אפרופו סופיות דיון. מה גם שאם היה מופיע. אילו זה היה מופיע בנושא לטעמי
- 7 בנושא בפני עצמו יתכן היו הרבה אנשים
- 8 מר רוני בלקין: "או אף" זה כמו "ו /או". מה שעידן עכשיו עושה זה משתמש בפרוצדורה כדי
- 9 שיהיה סופיות לדיון כי ידונו רק בשלושת המתחמים האלה למרות שמתחם לכיש
- 10 לא כולם מסכימים שהוא צריך לקבל פטור. אז זה הכל. זה אותו דבר. זה אותו
- 11 מצב
- 12 עו"ד עידן למדן: אני מבחינתי מתייחס לכל.
- 13 מר אבי גרובר: לא נקיים עכשיו דיון זה הופיע בסדר היום. חבר'ה זה מופיע.
- 14 ד"ר צחי שריב: ללכיש אין חומרים.
- 15 מר מיכאל דורון: קיבלנו מידע. אין תוכנית.
- 16 ד"ר צחי שריב: איפה יש תוכניות. פה אין תוכנית.
- 17 עו"ד עידן למדן: אולי גם אחרי חמש שנים ואולי זה יקבל
- 18 מר גיא קלנר: מיכה. מה נשמע. תגיד לדעתך לעלות עכשיו את כל אני שואל אותך כיועץ
- 19 המשפטי של העירייה כרגע. האם הסעיף יכול לעלות על אף.
- 20 עו"ד מיכה בלום: יש יו"ר לישיבה. אם הוא בחדר היום הוא יכול לעלות.
- 21 מר גיא קלנר: אז יש לך דעה.
- 22 עו"ד עידן למדן: מה היה צריך להישלח
- 23 עו"ד מיכה בלום: הוא על סדר היום הוא יכול לעלות.
- 24 עו"ד עידן למדן: מהיום או אף זה כמו שונות.
- 25 עו"ד מיכה בלום: אני חושב שבלקין נתן לך את התשובה.
- 26 מר גיא קלנר: רוצים ממך את התשובה. לא מבלקין.
- 27 עו"ד מיכה בלום: אמרתי אפשר. אתם ממשיכים לשאול.

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

- 1 עו"ד עידן למדן: היה צריך להופיע. שתיים, הצבעה על מתחם שבע.
- 2 **מר אבי גרובר:** עידן עם כל הכבוד. אני יושב ראש ואני מחליט לאור מה שנאמר. אני הולך ככה
- 3 לעשות. אחד, אני הולך להעמיד את הגורף. אם הגורף עובר אז הגורף עובר תופס
- 4 על כולם. אם הגורף לא עובר. אנחנו נצביע על שלושת המתחמים. זה הכל. אתה
- 5 רוצה עוד פעם לקרוא.
- 6 **מר גיא קלנר:** אמרנו שלדעתנו הגורף לא צריך להיות בהצבעה. זו ההסתייגות שלנו.
- 7 **מר אבי גרובר:** נאמר, נרשם.
- 8 **מר גיא קלנר:** זה מה שאמרנו. מעלים את כל השבע.
- 9 **מר אבי גרובר:** הם יסדרו את היחס ויוכלו לעשות להוסיף עוד עשר דירות. חמש דירות זה לא
- 10 מה שצריך..מורשה.
- 11 **מר יעקב קורצקי:** עדיף בתמ"א 38 הם יקבלו אחד לשלוש.
- 12 **מר אבי גרובר:** נכון. שיעשו. נכון.
- 13 **מר אבי גרובר:** יגישו מחר בקשה. יש מספיק יחידות במתחם. יש הכל הם יכולים להגיש מחר
- 14 בקשה.
- 15 **מר יעקב קורצקי:** נכון.
- 16 **מר אבי גרובר:** שיגישו מחר בקשה. נעזור להם תמ"א 38 נעזור להם. לכיש. לדעתי בגלל הצורה
- 17 של הבניינים תמ"א פחות רלוונטי אבל יעשו, נעשה. יעשו פינוי בינוי, המספר
- 18 הדירות שם הוא יחסית קטן לכל מאה ומשהו.
- 19 **מר מיכאל דורון:** איך אתה ועדה מקומית יכול להגיד שיעשו תמ"א 38. אתה יודע בדיוק מה זה
- 20 תמ"א 38 אתה יודע שזה לא מיטיב עם הסביבה. זה לא מיטיב עם המתחם. יש
- 21 לך הזדמנות פה לומר אמירה ערכית לגבי מורשה ואתה מפספס אותה. כרגיל.
- 22
- 23 **מר אבי גרובר:** לתפיסתך.
- 24 **מר מיכאל דורון:** נכון. לא לתפיסתך
- 25 **מר אבי גרובר:** אני חושב שמורשה, אני לא אמשוך פה את הויכוח, גם מורשה יכולה ליהנות
- 26 ממבני ציבור וצריכה ליהנות ממבני ציבור ובוא מורשה קיבלה המון השקעות
- 27 בשנים האחרונות.
- 28 **מר מיכאל דורון:** אבל כרגע אמרת שהם יכולים לעשות גם 38 שיעשו 38 כאילו
- 29 **מר יעקב קורצקי:** זה אני אמרתי.
- 30 **מר מיכאל דורון:** אבל הוא אישר. הוא הולך איתך למה לא.

1.5.22 – ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון

- 1 ד"ר צחי שריב: זה כאילו האיום. איום אם לא אז הם לא יתנו.
- 2 מר אבי גרובר: אנחנו עושים פה תמ"א 38 פרויקטים של תמ"א 38 מאוד יפים.
- 3 מר מיכאל דורון: בכל פעם שיש לנו הזדמנות לעצב את העיר ולקבוע דברים ולקבוע את העתיד
- 4
- 5 פרופ' נטע זיו: מיכאל. הוא לא התכוון נו. התכוון למה שיעקב אמר. זה היה בתשובה למה שיעקב
- 6 אמר.
- 7 מר אבי גרובר: יצחק אלחנן תמ"א 38 יודע לייצר פרויקט לא רע בכלל לדעתי. פרויקט יפה.
- 8 מר מיכאל דורון: תראו. לכיש לא יקרה יש הזדמנות להשאיר את לכיש ולראות לאן זה הולך.
- 9 מר גיא קלנר: כן. לכיש זה.
- 10 מר אבי גרובר: יהיה הצבעה. יהיה רוב. לא יהיה.
- 11 מר גיא קלנר: עצם ההצבעה היא הבעייתית. ברור שיש לך רוב.
- 12 מר אבי גרובר: לא יודע. לא דיברתי עם אף אחד לפני.
- 13 מר גיא קלנר: לא כי דיברת. כי אתה מריח את החדר.
- 14 מר אבי גרובר: אני לא מריח שום חדר.
- 15 מר גיא קלנר: אומר את זה בטוב. לא ברע. אני לא.
- 16 מר אבי גרובר: כן, כן, לא לא.
- 17 מר גיא קלנר: אני אגיד לך כל אחד מה הוא מצביע. זה ברור. נו מה.
- 18 מר אבי גרובר: אל תיקח את זה אישי.
- 19 מר גיא קלנר: לא אמרתי משהו אישי.
- 20 מר אבי גרובר: סבבה.
- 21 מר גידי טביב: נוסח ההצבעה. ההחלטה אזור שבע מורשה שינוי החלטה קודמת מיום 3.4.22 כך
- 22 ששיעור היטל ההשבחה יעמוד על חמישים אחוז מההשבחה. בכל תוכניות פינני
- 23 בינוי הן אלה שהוגשו לפני מועד הקביעה והן אלה שיוגשו לאחר מועד הקביעה.
- 24 מר אבי גרובר: מי בעד? שבע. ירון לא הצביע. נראה בהמשך. מי נגד? ארבע.
- 25 מר יעקב קורצקי: לא משתתף.
- 26 מר ירון גדות: אחרי כל הנאום הזה אתה גם לא משתתף? כמה אתה דואג להם.
- 27 מר אבי גרובר: חבר'ה תודה רבה לילה טוב.
- 28 מר יעקב קורצקי: מה זה יעזור שאני מצביע עכשיו.
- 29
- 30

ישיבה שלא מן המניין מס' רמת השרון – 1.5.22

1

החלטה:

אזור 7 (שכונת מורשה) - שינוי החלטה קודמת מיום 3.4.22 כך ששיעור היטל ההשבחה יעמוד על 50% מההשבחה בכל תוכניות פינוי בינוי הן אלה שהוגשו לפני מועד הקביעה והן אלה שיוגשו לאחר מועד הקביעה.

בעד – 7: אבי גרובר, רוני בלקין, נטע זיו, רמי בר לב, צחי שריב, באצ'י אלקובי, דני לביא.

נגד – 4: ירון גדות, מיכאל דורון, גיא קלנר, עידן למדן.

לא משתתף – 1: יעקב קורצקי.

2