2.	בקשת פטור היטל השבחה למתחם אילת פינוי בינוי עפ"י בקשת החברה הכלכלית.

מר דודו מנצור: ערב טוב. אני קודם כל מתנצל על הבלגאן שגרמתי בעקבות הבקשה שלי.

מר יצחק רוכברגר: אבל תודה שאני אמרתי לך ביום חמישי שאתה עושה לי בלגאן.

מר דודו מנצור: האמת היא שאיציק אמר לי בהתחלה לא, ורק אחרי שביקשתי ממנו לבחון את העניין שוב, כי היתה פה פנייה של היזם. היזם מוכן להפקיד את התכנית בוועדה המחוזית, בעצם הוא מתנה את זה בהיטל השבחה כדי שהוא יהיה בטוח שהתכנית תצא לפועל מהבחינה הזו. אנחנו כרגע בדיוק מגיעים לישיבה, יושב פה יו"ר ועד דיירי אילת, גור, וישראל שהוא חלק מהמינהלת. בעיקרון סיימנו כרגע ישיבה עם הוועד ואמרנו להם שאנחנו מגיעים לפה לבקש את הבקשה הזו. לבקשה יש משמעות מבחינת היזם, כמו שאמרתי, להגיע, להפקיד את התכנית בוועדה המחוזית ולהיות חזק מול הוועדה המחוזית כדי לקדם את התכנית מהר. אני סברתי לתומי שמכירים היטב, מאחר וכבר דנו בעניין הזה של מתחם אילת, אבל אני כן אתן כמה מילות רקע לגבי המתחם. מדובר על 180 דירות ישנות בבניינים שהם חלקם רעועים. אני חושב שאם ניקח קונסטרוקטור טוב הוא גם יצביע על ליקויים בטיחותיים משמעותיים בבניינים האלה. הכוונה היא להתחיל, מבחינת התכנית מדובר על בינוי פינוי, העירייה הקצתה לצורך העניין שטחים שאפשר יהיה להתחיל לבנות עליהם. לא צריך מיד לפנות את הדיירים. ברגע

שהתכנית תאושר תהיה שם תכנית של בינוי, תראו את הבניינים נבנים, חלק מהדיירים יעברו אליהם ואחר כך אפשר יהיה להרוס את הבניינים. כמו שאיציק ציין, מדובר כבר על חתימות שסביב ה-80%, חסרות לנו ממש מספר חתימות בודדות בשביל להגיע ל-80% והיד עוד נטויה. יש פה מעורבות ממש טובה של הוועד. חוץ מגור יש עוד 10 חברי ועד שמעורבים בפרויקט. הצגנו להם, נציג להם את הפרויקט הזה, גם את התכנית לפני הפקדה בוועדה המחוזית כדי לקבל את ההערות. בסך הכל מהבחינה הזו, על הקבלן אנחנו הטלנו כבר בחוזה מטלות ציבוריות. זאת אומרת, במקום היטל השבחה אפשר לומר שהוא בלאו הכי מממש פרויקטים ציבוריים, סך הכל הוא מחויב פה ל-15 מיליון ₪ למטלות ציבוריות. לא נקבע איזה מטלות ציבוריות, כי בתכנית עדיין לא היה ברור מה נצטרך שם, אם זה גני ילדים או בתי ספר או כל מה שיידרש. ההיגיון גם מבחינת כשיצאנו לקול קורא, ההסכמה של העירייה היתה שיש זכות לקבלן לקבל את הפטור מהיטל השבחה. אף אחד כמובן לא התחייב לעניין, כמו שאף אחד לא מתחייב היום שהוועדה המחוזית תאשר את התכנית כמו שהיא. אנחנו מכירים את התהליך, ועדה מחוזית תבחן את העניין של הכדאיות הכלכלית. בלי כדאיות כלכלית הוועדה המחוזית פוסלת את התכנית על הסף. לכן אנחנו חייבים להגיע לוועדה המחוזית כשיש כדאיות כלכלית לפרויקט באופן ברור של רווח צפוי של לפחות 20%, כדי שגם הבנקים ילוו את הפרויקט. אם אנחנו משווים את זה לפרויקטים אחרים, אז גם ביוספטל, גם בחלוץ, גם בצעירים, על אותו עיקרון אושרה הבקשה לפטור מהיטל השבחה, לכן חשבנו שמן הראוי להביא את זה היום, כדי שעד סוף החודש נוכל להפקיד את התכנית ולהתחיל לרוץ קדימה מול הוועדה המחוזית.

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> התייחסויות, בבקשה.

ד"ר איריס קלקא: בכל הפרסומים עד לישיבה שבאמת דנה במתחם אילת, הרי דובר שהפרויקט הוא רווחי לגמרי ב-630 יחידות. על אחת כמה וכמה שהוא רווחי ב-720 יחידות.

מר דודו מנצור: זה כבר אושר. הבקשה מול המחוזי עדיין לא אושרה, יכול להיות שהמחוזי-

ד"ר איריס קלקא: בכל מקרה לא אושרה כך או כך במחוזי.

מר דודו מנצור: הוועדה המחוזית יכולה גם לאשר 1 ל-3 ותהיה לנו בעיה לממש את זה. זאת אומרת, כרגע זה 1 ל-5.3.

ד"ר איריס קלקא: כרגע זה נמצא במצב של 720 יחידות.

מר דודו מנצור: הבקשה.

ד"ר איריס קלקא: כן. הרי בעצם כל המכאניזם הזה של היטל ההשבחה נועד בעצם כדי באמת לסדר את כל העניין סביב המכפילים וסביב האפשרות שאלמלא היטל ההשבחה יתכן איזשהו מצב גם שהפרויקט לא יהיה רווחי עבור היזם. לנו ברור שבעצם השיקול הזה לא קיים לגבי 720, כי כבר לגבי 630 ממילא רווחי.

מר עידן למדן: בתחילה דווח שמדובר על 630 ועפ"י 630 היה המפתח שאמר שזה מספיק, ואז אחר כך, ואנחנו בפועל אישרנו 720.

ד"ר איריס קלקא: מה שיוצא מבחינת התכלס של האייטם הזה, זה האם אנחנו יכולים לשקול כאן סביב השולחן באמת לתת את הפטור המלא ל-630. זאת שאלתי. זאת בקשתי.

עו"ד אבי גרובר: מה שיעור הרווח שמצאתם שיש? כי עכשיו עושים פרויקט בנווה שרת ביחס של 2.7, 2.8.

מר דודו מנצור: אם אנחנו מסתכלים על פרויקטים אחרים, הוועדה המחוזית...

מר גיא קלנר: השאלה היא אחרת.

מר דודו מנצור: הוועדה המחוזית בדקה ואישרה בפרויקטים אחרים 1 ל-4, וזה היה גבולי כלכלית.

עו"ד אבי גרובר: אבל נווה שרת קורה ב-1 ל-2.8.

מר יצחק רוכברגר: אנחנו אישרנו 1 ל-4.

מר גיא קלנר: 1 ל-5.3 הוא אומר עכשיו. דודו, השאלה היא כזו. איציק, אפשר לשאול שאלה?

מר יצחק רוכברגר: דקה.

עו"ד אבי גרובר: היזם שם נורא מבסוט מה-2... חושב שהוא השיג אחלה פרויקט.

מר עידן למדן: אתה אמרת שזה לא ראוי למאכל אדם המגורים, אני אצטרף להגדרה בבדיחות הדעת שלך. אין ספק שזה דורש באמת עשייה. לטעמי, ועמדתי היתה תמיד שאני כן סבור שאנחנו נותנים פה יחסים גבוהים מדי ולא מוצאים פתרונות אחרים. אבל בפרט עניין היטל ההשבחה הוא בפירוש בהחלט משפיע על מידת הרווח של היזם ולא באמת משפיע על רמת התושבים ומה קורה עם התושבים. זאת שאלה של הרווח. לכן כשישבנו בוועדת בניין העיר ואז הגדלנו את הפרויקט מ-630 ל-720, זאת אומרת

הגדלנו אותו מאותו אחד ל-3.3, או 3.5 ל-1 ל-4, גם אז לא הציגו לנו את דו"ח השמאות, אבל באו ואמרו שזה מה שיוצר את האיזון. לכן אני כרגע לא צריך לדאוג. המינימום שהייתי באמת צריך לראות זה את אותה טבלה שמאית שאומרת מה נשאר בסוף השורה התחתונה של הרווח. היו באים ואומרים, אלמלא זה זה רווח, זה פרויקט לא כלכלי, אז הייתי אומר סיפור אחד. אם נכון לרגע זה זה הוצג בפנינו והטעם לתוספת היה בין השאר כדי שזה יהפוך כדאי ליזם, אני חושב שכרגע אין לכך הסבר והצדקה. מה גם שזה באמת פרויקט שדורש המון השקעה מסיבית מבחינתנו, מבחינת אותם טיולים, כבישים, הרחבת הכבישים, בית הספר וכל הדברים הללו, אנחנו צריכים כן היינו לראות פה את הדבר הזה. אני מצטרף לעמדה, לטעמי בכל מקרה אנחנו צריכים לראות פעם אחת ולתמיד באמת את אותה טבלה שמאית של הכדאיות. זה המינימום שאנחנו כדי לקבל החלטה מושכלת צריכים. אבל מכיוון שבכל זאת הפרויקט הראשוני, כפי שהוצג גם לבורסה, היה על 630, אני אצטרף לעמדה של איריס שאומרת: רגע, בואו נאשר לצורך העניין או נשקול את מתן הפטור הזה עד 630 ולא לתת אותו על התוספת שנתנו. טעם נוסף שיש לי לדבר הזה, וזה אמרתי וזה התקשר למה שפתחת ואמרת באמת בפרויקט תדהר – אחד השיקולים שלנו לפחות זה להגיע פה באמת לדירות שהן גם דירות זולות ואטרקטיביות. פרויקט תדהר בסופו של דבר, עם כל ההקלות וההטבות שנתנו, לא היה פרויקט שבאמת בא ונתן מחיר טוב לציבור שלו. הדירות הזולות ביותר היו 1,690,000 ₪ כמדומני, מעט מאוד דירות. זאת אומרת, אם אני נותן את אותו היטל השבחה ונותן את אותו דבר, אני רוצה להגיע למצב שבו אנחנו מגיעים לאיזושהי קביעת מחיר דירות, לפחות הדירות הקטנות שבהן, שקבענו אותן בתמהיל, שנדע את הדבר הזה.

<u>מר גיא קלנר:</u> העמדה שלי טיפה יותר חדה ואינטרסנטית לרמת השרון בקטע הזה, ואני פה יש לי איזה זווית ימינה. אני רוצה לתת את

המתנה הקטנה ביותר במסגרת הגדלת נפח הדירות ברמת השרון. זה לדעתי הדבר העיקרי שצריך להנחות אותנו בפרויקטים האלה. הפרויקט הזה הוא חשוב מאוד. בוא נצא מנקודת הנחה, לא רק לצאת ידי חובה, אלא מנקודת הנחה אמיתית שכולנו רוצים לשנות את איכות החיים של התושבים במתחם הזה, אין על זה עוררין, איציק מוביל את זה, כולנו מאחורה בעניין הזה.

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> רובנו.

<u>מר גיא קלנר:</u> רובנו, אוקיי. אבל מה, שנקודת האיזון תהיה הנמוכה ביותר במסגרת היכולת להוציא את הפרויקט לפועל. אני, אגב, אומר לכם, גם בישיבה שהיינו פה, זו היתה לדעתי ישיבת המליאה הראשונה.

<u>עו"ד אבי גרובר:</u> זה לא קשור לישיבה היום.

<u>מר גיא קלנר:</u> יש קשר בין הדברים. אם מבקשים פטור מהיטל ההשבחה בשעה שיש לנו שלייקס יחסית גדולים במסגרת מה שאישרנו, אז יכול להיות – תן את הפטור, תוריד את כמות הדירות. לא ייפגעו הדיירים. תן לי שנייה, אבי, אל תפריע לי. לא ייפגעו הדיירים במתחם, שמבחינתנו זה הערך העליון. כמות הדירות שיתווספו תהיה נמוכה יותר, והיזם יקבל את הפטור. אני לא רוצה לתת גם את הפטור, גם 1 ל-4, שהוא כנראה די מתירני לרמת השרון, על קרקע מהיקרות בארץ, אומר שבנווה שרת יש 1 ל-3, 1 ל-2.9, 1 ל-2.7, פה מעבר לכביש.

<u>מר עידן למדן:</u> או תמ"א 38.2 בארלוזורוב שאתה עושה ביחס של 1 ל-2 וזה עדיין רווחי.

<u>מר גיא קלנר:</u> יכול להיות. זה משפט עם סימן שאלה בסוף. האם ניתן להגיע לנקודה שבה במסגרת, הרי אנחנו בסוף שוקלים את השיקול הכולל, שבמסגרת מתן הפטור, אני בעד מתן הפטור בהינתן זה שגם אנחנו

נוציא מזה את מה שאנחנו רוצים, אפשר יהיה להגיע לנקודת איזון נמוכה יותר במסגרת כלל הפרויקט. כי הפרויקט הזה הוא אסטרטגי וענק בהיקפו, לטוב ולרע, בהקשר הזה.

מר אהרון אלמוג אסולין: לטעמי לא ענית לשאלה של אבי. הוא ביקש נתונים, תשובה על פרויקטים אחרים, אז אני אשמח אם תוכל כן לתת לנו נתונים על הפרויקט הזה. שתיים, כשנמנענו מהצבעה בפעם הקודמת-

מר יעקב קורצקי: סליחה, היה פה הקבלן והציג לנו את הכל.

מר אהרון אלמוג אסולין: לא.

מר יעקב קורצקי: אני אגיד לך את הכל, לפרטי פרטים-

???: לא היה דו"ח שמאי.

מר אהרון אלמוג אסולין: תרשה לי להשלים את המשפט, זה לא יהיה ארוך. כשנמנענו מהצבעה על הנושא הזה, לא התנגדנו, אנחנו גם מבינים שמדובר במגורים שאינם ראויים לבני אדם, ביקשנו את הארכה, שאני מבקש שוב כרגע, לקבל החלטה על סמך נתונים. אתם מדברים על לרוץ עכשיו לוועדה המחוזית, אני אצטט אותך בדיון הזה, כשאני ביקשתי מה קורה עם פרוגרמה של תחבורה, מה קורה עם פרוגרמה לתכנית ציבור, למבנה ציבור. אתה אמרת לי 'זה יהיה לפני שנלך למחוזי, יש לנו עוד המון זמן'.

מר יצחק רוכברגר: לא, לפני שיקבלו היתרים אנחנו כבר נציג את זה.

מר אהרון אלמוג אסולין: דיברת על מחוזי.

מר יצחק רוכברגר: לא.

מר אהרון אלמוג אסולין: אז יש אי הבנה. לי יש אי הבנה.

מר יצחק רוכברגר: תאמין לי, לא תתפוס אותי במילה שהיא לא מדויקת, או חס ושלום במשהו אחר. אני אמרתי ואני אומר את זה גם היום. חלק מההתקדמות, ההתפתחות של השכונה, לא יכולה להיעשות אלא לאחר שאנחנו ניתן את הפתרונות בביצוע, מה שנקרא, של המחלף של מורשה, יציאה, כניסה והסדרי תנועה. בוודאי. חד משמעית. גם היום אני אומר את זה.

מר אהרון אלמוג אסולין: השאלה שלי היתה האם הפרוגרמה לנושא תחבורה תוגש למחוזית, אתה אמרת כן, ושאלתי אז למה אנחנו לא נקבל אותה קודם. ולא קיבלנו אותה.

מר יצחק רוכברגר: אני אסביר. קודם כל, הפרוגרמה ממש עכשיו לפני סיום, היא ממש כבר מוגשת אלינו. על הבסיס הזה אנחנו גם עושים דברים נוספים בעיר. אבל עזוב את זה רגע, אני מדבר עכשיו משהו אחר. לשיטתך, תפיסתך את העניין הזה, התהליך מרגע שמגישים את זה לוועדה המחוזית הוא תהליך שלוקח לפחות, אם הוא ייקח, אני אשמח, שנתיים, תהליך של שנתיים, עם חומרים שחוזרים אלינו חזרה ועדכונים ותיקונים. וכשאנחנו דיברנו על התכנית הזאת ואישרנו אותה במסגרת הוועדה לתכנון ובנייה, אני חושב שבקדנציה הזאת, אם אני לא טועה.

מר גיא קלנר: זו, בישיבה הראשונה.

מר יצחק רוכברגר: נכון. דובר שם גם על הקצאה של 20% מהדירות, שהן יהיו דירות קטנות, שייועדו, מה שנקרא, לטובת צעירים שיכולים לקנות דירות קטנות, משהו של 80-85 מ"ר. זה מה שדובר אז. אני רוצה שיובהר, אני גם אמרתי, וזו היתה גם תפיסת הוועדה בקדנציה הקודמת. גם בקדנציה הקודמת תפיסת הוועדה היתה כזאת – אם אנחנו, ואני אומר ברמת העיקרון, לא ברמת המדויק. ברמת העיקרון, משנקבע על כמה מתחמים שהוביל אותם

איש, שאתם לא יכולים לחשוד בו שחלילה הוא היה מושחת, ההפך, זה מאיר דורון, שעשה את הבדיקות וקלקולציות בכל מיני מבחנים והכל. אני לא אשכח ששמוליק, אתה התייחס אז בוועדה, דיברת על הנושאים האלה אז וכמעט בכית, שחלקת על מאיר על איזשהו משהו שהיה מתוך העניין שהוסכם שברמת השרון, נוכח המטלות הציבוריות צריך להיות ברור שאנחנו לא לוקחים היטלי השבחה. ברמת העיקרון. כי אחרת, אני אומר לך, המפתח היה כנראה אחר, או שלא היה מפתח בכלל וכל העסק הזה היה נופל. צריך אומץ לבוא ולהגיד: אני ברמת השרון לא גובה היטלי השבחה באופן עקרוני מסיבה אחת, כי אני רוצה לפנות ולתת סיכוי לדיירים במקום הזה. הוויכוח הוא לא קל. ההחלטה לפטור היטלי השבחה באופן אוטומטי, את המתחמים האלה, היא לא פשוטה. ישנה הרשות, אבל יש מטלות ציבוריות בהיקפים של כ-15 מיליון ₪, שהקבלן, היזם לוקח על עצמו ומבצע אותם, ורשום את זה. היה רשום את זה. הרי אישרנו את התכנית על הבסיס הזה של ההתחייבות שלו.

<u>מר עידן למדן:</u> בשביל זה נעשתה התוספת...

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> רגע, דקה. אני לא מבין מה ייתן עכשיו שנאשר את ה-630 כמו שאתה אומר ונשאיר פתוח את הזה. למה?

<u>מר שמואל גריידי:</u> איציק, אתה יכול להגדיל את המטרה הציבורית בעוד 5 מיליון ₪, בעוד משהו.

<u>מר עידן למדן:</u> בוודאי. זה מתקשר לאחד משניים.

<u>מר שמואל גריידי:</u> תאשר את הכל במקביל למטלות ציבוריות.

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> אבל אני לא...

מר עידן למדן: אנחנו צריכים לזכור, בפרויקט הזה, להבדיל מהפרויקטים האחרים שלך, אנחנו נתנו גם שטחים ציבוריים. נתנו שטחים ציבוריים והקטנו אותם. גם את זה נתנו. זאת אומרת, הקטנו את השטח הזה. נתנו הרבה מאוד הטבות. אפשר ללכת פה במספר כיוונים. אילו היתה באמת הטבלה אז כולנו היינו יודעים פחות או יותר על מה אתם מדברים. אפשר ללכת על זה בכיוון אחד שהעלה גיא, שאולי אנחנו טיפה באותה תנועה נקטין את הצפיפות.

עו"ד אבי גרובר: איציק, אפשר לפני?

מר עידן למדן: ואפשר ללכת בכיוון אחר, שהדירות הקטנות, לצורך העניין, לאחר אותו תחשיב, יימכרו ב-100,000,1 ₪, אותן דירות קטנות.

עו"ד אבי גרובר: הבעיה היא, בגלל שאומרים שיש את הבדיקה השמאית, ואנחנו לא רואים אותה, אז לי זה נראה שאנחנו הולכים פה בכיוון של החלטה, שעם כל הכבוד, סתם זורקי פה מספרים, ואנחנו רק כדי להעביר החלטה.

מר יצחק רוכברגר: המספרים אנחנו לא דיברנו, אתם דיברתם.

עו"ד אבי גרובר: 630, 720 וזה, אנחנו פה סתם זורקים מספרים, אנחנו לא באמת יודעים. אני יודע שלמשל בחלוץ הקטן, שעכשיו הבניינים נהרסו, אז כן נעשתה בדיקה שמאית, אני זוכר שאני גם עשיתי. הלכתי למישהו, ישבתי איתו. ושם רצו לבנות 192 יחידות דיור והוא אמר לי: אבי, 176 אתם ברווחים היפים של הזה, ויש פה דלתא של 16 דירות, כאילו רווח נוסף ליזם.

מר טל עזגד: יש לך מזל גדול שאתה לא יזם.

עו"ד אבי גרובר: שנייה. 16 דירות על 176 היה נראה לי הגיוני. זה דלתא מסוימת נוספת, זה לא כזה סכום גדול. פה אנחנו לא יושבים את המספרים האלה. אז אנחנו יכולים פה לקבל החלטה שהיא תהיה באיזשהו מקום צולעת, כי זה לא רציני סתם על סמך זה שהיה קודם 630 ועכשיו 720.

מר יצחק רוכברגר: מה אתה למעשה אומר?

עו"ד אבי גרובר: אני מסתכל פה על הכללים במסלול מיסוי, כללים למתן פטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי שנמצא באתר של משרד הפנים. אני רואה שיש פה אישור הוועדה לענייני מתחמי פינוי בינוי, על כך שאין כדאיות. הם בודקים את הכדאיות הכלכלית במילא. זאת אומרת, הבדיקה על הכדאיות תתבצע ממילא. אם אנחנו רוצים את זה או לא רוצים את זה. אנחנו יכולים פה לשבת בוועדה, ובין אם מגיע או לא מגיע, להקריא את ההצהרה. עיריית רמת השרון לא חושבת ש...

מר גיא קלנר: למה שלא תכוון אבל מהצד שלך גם?

עו"ד אבי גרובר: אני אגיד לך למה בפרויקט הזה אולי זה לא כמו פרויקט אחר. כי ממה שאני זוכר מהמצגת שעשו לנו פה, מתוכנן שם כביש, הולכים לסלול שם כביש חדש, אני מבין, שהוא בתוך הפרויקט. אנחנו ביקשנו תוספת שם של חניון ציבורי של איזה 100 מקומות חניה נוסף. שמנו לו עוד מטלות שהם רוצים לבנות גני ילדים ודברים. זאת אומרת, יכול להיות שהוא ייצא בהפסד.

מר יצחק רוכברגר: קיבלנו.

עו"ד אבי גרובר: אני בכוונה מגזים. אני מקצין את זה. אנחנו לא יודעים, אנחנו סתם פה מקיימים איזשהו סוג של דיון, אתה אומר 630 ויכול להיות שבאותו רגע הרגת את הפרויקט.

מר גיא קלנר: בסדר, אבל בין 720 ל-630...

עו"ד אבי גרובר: זה נראה לי לא רציני להגיד 630-720.

מר דודו מנצור: רק להזכיר, קודם כל באתי לפה מתוך הנחה שכבר הנושא הוצג באריכות בישיבה לא מזמן, כשהוצג פה כל הפרויקט באופן כללי. צריך לזכור שמה-630 גם דרשנו ממנו עוד תוספות, כמו שבעצם אבי כרגע אמר. זה יותר חניות לאורחים, וגם את הדירות שבס, הוא התחייב לבנות דירות קטנות. בסך הכל יש פה את הדלתא הזו שבין ה-630 עם התוספות.

עו"ד אבי גרובר: אבל עשית את הבדיקה השמאית?

מר דודו מנצור: לא, עשו את הבדיקה על 630, אני אומר.

עו"ד אבי גרובר: ומה יצא שם?

מר דודו מנצור: עשינו בדיקה על 630 שזה כן פרויקט...

עו"ד אבי גרובר: אני רוצה מספר.

מר דודו מנצור: הכדאיות הכלכלית הכי טובה נבדקה במכרז. כשבאים יזמים ואומרים לך שהם רוצים את זה ומוכנים, והוא נתן את ההצעה הטובה ביותר, זאת אומרת שהוא כן חושב שזה פרויקט שיכול להניב לו רווח. הוא לא היה ניגש אם לא היה מניב לו רווח. זו הבדיקה הכי טובה שאנחנו יודעים לעשות מעבר לבדיקה של השמאות שעשתה את הבדיקה הראשונית, היא לא נכנסה לעומק של כמה חניונים וכמה קומות תת קרקעיות וכו'.

מר יצחק רוכברגר: דודו, אני רוצה לשאול שאלה, ברשותך. הבדיקה שקיימת, שאתה יודע עליה, שאמנם היא לא פה, היא מכסה למעשה את כל המטלות הציבוריות שאנחנו דרשנו?

מר דודו מנצור: לדעתי לא. זאת אומרת, הבדיקה הראשונית שנעשתה לא כוללת את התוספות.

מר יצחק רוכברגר: אז אנחנו צריכים להכניס בתוך התנאי הזה, או לדרוש במסגרת הוועדה לתכנון ובנייה, כי זה לא פה.

מר דודו מנצור: זה חלק מהתיקונים שהוא נדרש לעשות.

מר יצחק רוכברגר: הוא נדרש לעשות? אז באותה פגישה שהיתה, אתה מדבר?

מר דודו מנצור: התכנית עדיין לא הופקדה במחוזי.

מר יצחק רוכברגר: הרי למה אנחנו מקיימים את הישיבה עכשיו? כי הם ביקשו להגיש את התכנית לוועדה המחוזית כדי להתחיל להתגלגל על הבסיס של התכנית שהם מציגים, פלוס המטלות שאנחנו מציגים, זה הכל ביחד. המטלות הציבוריות שאנחנו ביקשנו הן פיקס או שאנחנו יכולים להוסיף עליהן?

אדר' ולדימיר לוין: יכולים. חוץ מזה שכמו שדוד אמר, הוועדה המחוזית נותנת את זה לשמאי שלהם, ושמאי עושה את הבדיקה, ויכול להיות שאחרי הבדיקה השמאי יגיד: אוקיי, לא צריך פה לתת 1 ל-4 אלא לתת 1 ל-3.7.

מר יצחק רוכברגר: פנטסטי. זה הכל.

אדר' ולדימיר לוין: אין כרגע שום דבר.

מר יצחק רוכברגר: אני שמח שאתה אומר את זה. זאת אומרת, הגשת התכנית היא הגשה ראשונית עכשיו לוועדה. ברמה העקרונית אנחנו מתבקשים פה לפטור מהיטל השבחה, אבל הוא לא גורף, כי יכול להיות שזה יהיה 1 ל-2.5, 3 או 4.

עו"ד אבי גרובר: לא הבנתי מה אתה עושה.

אדר' ולדימיר לוין: והפטור הוא ראשוני, כי אחר כך יש עוד לחדש-

מר יצחק רוכברגר: אני אסביר לך דבר שאולי אתם לא רוצים לקלוט. אל תצחק, אני מדבר ברצינות.

עו"ד אבי גרובר: מה זה לא רוצים?

מר יצחק רוכברגר: אני חושב שלא רוצים לקלוט, אני אומר לך למה. יש פה חברים שבאופן גורף כל תכנית של פינוי בינוי ברמת השרון, בעיקר במורשה, או נמנעו או נגד. בעד לא היו. דווקא אתה היית הרבה פעמים כן-

עו"ד אבי גרובר: ...שאמרתי לך.

מר יצחק רוכברגר: אבל אבי, אני לא מקטרג עליך. אני כבר פעם ראשונה, בכיף אני אומר את זה, עזוב. מה שאני אומר, דבר אחד. ברגע שאתה באופן עקרוני בסיסי לוקח היטלי השבחה, זה לא משנה כרגע על איזה בסיס. זה 1 ל-4, 1 ל-3, 1 ל-5.2 – הרגת את התכנית.

גב' רותי גרונסקי: ברור, זה ברור לכולם.

מר יצחק רוכברגר: אז מי שיקבע למעשה את הפרמטרים של היחס זה הוועדה המחוזית. ולכן אני מבקש, מאחר שאנחנו לא נדרשים כרגע למהלכים

חישוביים סטטיים ודברים כאלה, אני מבקש כרגע, ברמה העקרונית, לאשר את הבקשה של פטור מהיטל השבחה במתחם הזה שנקרא שיכון אילת. ואני אומר לכם בגאווה גדולה שאני מוביל את הדבר הזה, כי אני כבר רואה שאולי בעוד שנתיים, אם נצליח לעשות, נצליח לעשות פינוי בינוי נוסף במהלך מהיר כמו שעשינו במתחם רח' החלוץ. אין תקדים כזה.

גב' רותי גרונסקי: אני רוצה לשאול עוד שאלה. אנחנו נאשר את זה עכשיו, ואז אפשר להגיד, הוועדה המחוזית תגיד זה כלכלי גם ב-5.3-

מר יצחק רוכברגר: כן, כן.

גב' רותי גרונסקי: אז נוכל להגיד ליזם 'אופס, סליחה, אנחנו מורידים'?

מר יצחק רוכברגר: לא. אנחנו עומדים בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית.

גב' רותי גרונסקי: זה חוקי? זה בסדר?

מר יצחק רוכברגר: כן, זה מה שאני אעביר.

גב' רותי גרונסקי: אז בסדר.

מר יצחק רוכברגר: אני מבקש, תנו סיכוי, חברים.

גב' רותי גרונסקי: לא, כי זה לא פייר לבוא ליזם, להגיד לו עכשיו X ובעוד חצי שנה לבוא להגיד לו Y.

מר יצחק רוכברגר: חד משמעית מה שעכשיו-

עו"ד אבי גרובר: הוועדה המחוזית בודקת שאין כדאיות כלכלית לפינוי ללא הפטור. זה מה שהיא בודקת.

מר יצחק רוכברגר: בסדר. אם תגיד שאין כדאיות אז אין.

עו"ד אבי גרובר: יש פה ממש נוסחה.

מר יצחק רוכברגר: אז היא לא תאשר. אז מה?

עו"ד אבי גרובר: אני לא חושב שהם לא מאשרים, הם כן מאשרים.

ד"ר איריס קלקא: לפי השקפתי, וצורת העבודה שלנו, כל עוד אנחנו יכולים להפעיל שיקול דעת, אל לנו לדחות את זה ולחשוב ששם יש איזה חכמים מאתנו שאין לנו את שיקול הדעת שלהם. אנחנו צריכים קודם כל לעיין במה לפנינו, ואם אתה מסתכל באמת בסיטואציה הבסיסית פה, יש איזה סכום כסף, או שהוא עכשיו נשאר אצלנו כאן בעירייה או שהוא נמצא. כלל האצבע, ותגיד לי מה אתה חושב על כך, כלל האצבע שאני הייתי נוקטת זה שאני אצליח לעשות את הדברים טוב יותר לרמת השרון כאשר הכסף הזה לא אצלי, כאשר הכסף הזה הוא אצל מישהו אחר. אז אם אני יכלה לייצר תוצאה כזאת-

מר יצחק רוכברגר: הכנסה נוספת לצורך פיתוח.

ד"ר איריס קלקא: כן. אז אני יותר סומכת על עצמי מתוך הראייה הכוללת של רמת השרון.

מר יצחק רוכברגר: איריס, אני אומר לך, תאמיני לי, אני אומר לך את הדברים בגילוי לב. אם רמת השרון לא היתה עתידית צפויה להכניס הרבה כסף, ואמרתי, תיקן אותי הגזבר, מיליארד ו-6.6 במהלך השנים הקרובות, אזי הייתי אומר לך יש הרבה דברי טעם במה שאת אומרת. אבל, מה שהיה

קורה במקרה כזה, חד משמעית אני אומר לך, היינו מנציחים מצב שמורשה לעולם תישאר כפי שהיא נראית, ועוד היא היתה אפילו ברגרסיה. חד משמעית. אנחנו יכולים תקציבית לבנות את השכונה הזאת מחדש, לתת סיכוי לתושבים האלה לגור בסביבה נאותה ונורמאלית שמשליכה, אגב, על כל רמת השרון בהתחדשות שלה, ולכן אנחנו כן יכולים לוותר על היטלי ההשבחה, וברמה העקרונית להסתכל לתושבים בעיניים ולהגיד להם זאת הבשורה שהעירייה הולכת אתכם יד אחת.

ד"ר איריס קלקא: בהעדר נתונים חלופיים, וכל מה שפורסם, מיליארד ₪ צפוי להיקף המכירות מהפרויקט הזה, אין מספר אחר-

מר יצחק רוכברגר: שמעתי את ההערות שלך.

ד"ר איריס קלקא: 15 מיליון מתוכם זה...

מר יצחק רוכברגר: שמעתי את ההערות שלך בקשב רב, ואני באמת לא חושב שאת עושה את זה בשביל להתריס אלא כי את חושבת כך, וזה בסדר. אני מנסה לשכנע אותך כדי להבין שאין סיכוי בעולם לנסות לשחרר את הפלונטר. את היית שם באזור? היית בשכונה הזאת? אין סיכוי בעולם להוביל מהלך של שינוי אם לא נהיה אמיצים, ואני אומר לך עוד פעם, זה לא נופל עלינו. אם היה נופל עלינו, זה מכניס כסף, אז אם היה נופל עלינו באמת יש בזה דברי היגיון מאוד ברורים.

גב' רותי גרונסקי: השאלה היחידה היא אם אנחנו מקבלים את המקסימום שאנחנו יכולים לקבל על הפרויקט הזה. נגיד נאשר אותו ב-720. אולי 15 מיליון ₪ זה פחות מדי ואנחנו צריכים לדרוש 25 מיליון ₪.

גב' דברת וייזר: אני אומרת בוא נקטין ל-700. למה להגדיל את הכסף? בוא תקטין.

מר עידן למדן: יש עכשיו שני פרויקטים בארלוזורוב-

מר יצחק רוכברגר: בסופו של תהליך לא יהיה שם תמ"א 38.

מר עידן למדן: זה כבר עבר הפינוי, אין לי בעיה. אבל אנחנו צריכים כן למצוא את הדרך.

מר גיא קלנר: אז תלכו הפוך.

מר יצחק רוכברגר: חבר'ה, אני רוצה לסיים.

מר עידן למדן: אנחנו כן רוצים ללכת בכיוון פה הכי פוזיטיבי והכי לטובת כולם.

ד"ר איריס קלקא: עזוב, הפטור בסדר.

מר יצחק רוכברגר: על זה אני מדבר כרגע.

מר גיא קלנר: איציק, אפשר לבקש בקשה? במסגרת הפטור, הפטור הוא לא הבעיה. אנחנו רוצים לתת את הפטור. במסגרת הפטור, ואני לא רוצה לתלות את ידיי בוועדה המחוזית, כי האמת, אני לא סומך על אף אחד. בוא אנחנו נוציא את דו"ח השמאי החד ביותר לגבי אחוזי ההמרה של דירה. על היטל ההשבחה. למה לא?

מר יצחק רוכברגר: עצור.

מר עידן למדן: ואז...

מר יצחק רוכברגר: עידן, אל תתרגם אותו. תאמין לי, בואו נהיה פרקטיים. א', אני מקבל את ההצעה. נביא את דו"ח השמאי, תביאו אותו לוועדת תכנון ובנייה. ללא שום קשר אחד לשני, ברמה העקרונית, כפי שאני

אמרתי, בהתאם כמובן לכללים שייקבעו גם בוועדה המחוזית אבל גם שלנו יהיו את הכלים לקבל את הנתונים, אנחנו נצביע על פטור מהיטלי השבחה, אחר כך היחס הזה יהיה בהתאם למה שהוועדה המחוזית אומרת ובהתאם לנתונים שאנחנו אומרים.

מר גיא קלנר: אנחנו רוצים לדעת מה היחס.

עו"ד אבי גרובר: ברמת השרון, אני לא יודע, אני ישבתי עכשיו 3 ישיבות על תכנית המתאר וראיתי שברמת השרון יש תכניות עם 200,000 תושבים, אבל על רוב השכונות אומרים שהן יקרו בעוד 20 ו-30 שנים. ברמת השרון היום אין דירות, חבר'ה צעירים שרוצים לבוא לגור פה אין להם איפה לגור, וזה נורא קל לבוא ולהגיד 'אני עכשיו מוסיף 50 דירות ומעלה 50 דירות', וזה לא נראה לי, עכשיו יש אפשרות לעשות שם פרויקט יפה, ואני לא חושב שאף אחד מחפש להתעשר על הפרויקט. העירייה כעירייה לא מחפשת להתעשר-

מר גיא קלנר: העירייה לא, אבל היזם כן.

מר יצחק רוכברגר: רגע, קלנר, תפסיק.

עו"ד אבי גרובר: לא בא לי לחלק כסף סתם ליזם.

מר גיא קלנר: גם אני רוצה לדאוג לתושבים, אל תגיד לי על לדאוג לתושבים, בסדר. אל תוציא את הדגלים האלה.

מר יעקב קורצקי: יש הזדמנות למצות מהפרויקט הזה מה שאנחנו רוצים להשיג.

מר יצחק רוכברגר: חבר'ה, אני מסיים. קלנר, אולי מספיק?

מר גיא קלנר: לא, ...עם הדאגה לתושבים, עם כל הכבוד לו.

עו"ד אבי גרובר: העירייה כעירייה לא מחפשת להתעשר דרך היטלי ההשבחה, וגם יש לנו כנראה מקורות הכנסה אחרים, אבל אני אומר לך באיזשהו מקום כן, לא בא לי לחלק סתם כסף לכל מיני יזמים שמסתובבים פה. אם היה אפשר לעשות איזשהו מנגנון שהיקף המטלות הציבוריות ייקבע בהתאם לחוות הדעת השמאית, זה סעיף שאפשר להכניס.

מר יצחק רוכברגר: לא פוסל את זה.

עו"ד אבי גרובר: זה מה שאני אומר. זה נראה לי מנגנון נכון. למה? כי אז אתה מבטיח שכל רווח כזה חוזר ל...

מר יצחק רוכברגר: לא פוסל את זה, בסדר גמור.

מר גיא קלנר: עושים 1 ל-20.

עו"ד אבי גרובר: אבל לא עושים 1 ל-20, עושים 1 ל-4.

מר גיא קלנר: תאזן בין כל הדברים ביחד.

מר יצחק רוכברגר: חברים, אני מבקש להצביע ולקדם את התכנית הזאת על מתן פטור מהיטל השבחה למתחם שיכון אילת, ובמקביל במסגרת הוועדה להביא לנו נתונים של שמאי לעניין המטלות הציבוריות.

עו"ד אבי גרובר: ולפיהן ייגזרו המטלות הציבוריות.

מר עידן למדן: צריך לתת 3 אופציות לטעמי.

מר יצחק רוכברגר: אבל די, מספיק. דיברת. פעמיים נתתי לך.

מר עידן למדן: אתה נותן אופציה אחת, אני מציע לתת 3 אופציות.

מר יצחק רוכברגר: אבל אני לא רוצה לשמוע את האופציה שלך עכשיו, כי זאת ההצעה, זה חבל. זה סתם.

מר עידן למדן: אבל רוצים פה ללכת ביחד לתכנית, כולנו פה-

מר יצחק רוכברגר: אבל אתה יודע מה יהיה, אתה הרי תצביע נגד אם זו לא תהיה הצעה שלך.

מר עידן למדן: לא, אני, אם זו לא תהיה באמת ההצעה שלי, לפחות תהיה חלופה, לפחות שזה יבוא לבחינה. אתה אומר בוא נביא את זה לבחינה. הבחינה היא לא רק המטלות הציבוריות.

מר יצחק רוכברגר: שמעתי אותך, עידן.

מר עידן למדן: בוא נראה איך אנחנו נותנים את זה כן לטובת המחיר של אותן דירות קטנות.

מר יצחק רוכברגר: לא. לא חושב שזה נכון ואני לא אכנס על זה לוויכוח עכשיו. אמרתי את הנושא של המטלות הציבוריות, אנחנו נקיים דיון על המטלות הציבוריות, כפי שאני אמרתי, בוועדה המקומית. כפי שאבי הציע, ואני מקבל את זה. חברים, מי בעד ההצעה? 9. מי נגד?

מר גיא קלנר: לא, אני לא בעד.

מר יצחק רוכברגר: אהרון. מי נמנע?

גב' פרח מלך: 3.

<u>החלטה מספר 66:</u> הוחלט לאשר ברוב קולות (בעד – 9, נגד – 1, נמנעים – 3) את בקשת פטור היטל השבחה למתחם אילת פינוי בינוי עפ"י בקשת החברה הכלכלית.

3. הודעה על החלפת מחזיק תיק הספורט ליעקב קורצקי במקום חבר המועצה טל עזגד.

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> הנושא הבא הוא הודעה שלי על החלפת מחזיק תיק הספורט מטל ליעקב קורצקי. טל בגלל עיסוקיו, וטל יהיה ממלא מקומו כמחזיק התיק.

<u>עו"ד אבי גרובר:</u> אין הצבעה על זה?

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> זו רק הודעה.

<u>מר יעקב קורצקי:</u> רוצה להצביע לטובתי? תצביע.

<u>עו"ד אבי גרובר:</u> לא, אני רוצה לשאול אותך אם אתה מתכוון לשנות את אירועי הספורט שמתקיימים בשבת בעיר.

<u>מר יצחק רוכברגר:</u> אני אענה לך. חד משמעית לא.

<u>מר טל עזגד:</u> הוא ביקש ממני להיות ממלא מקומו בגלל העניין של שבת.

<u>???:</u> טל הוא גוי של שבת.