

פרוטוקול ישיבת מועצת עירייה שלא מן המניין מס' 80

שנערכה בתאריך 26.4.2022

נוכחים:

שושי כחלון כידור, ראש העירייה
שי רומנו, סגן ומ"מ ראש העירייה
מעין חג'ג', משנה לראש העירייה
רם בליטנטל, סגן ראש העירייה
יגאל אשרם, סגן ראש העירייה
עמית אזולאי, חבר מועצת העירייה
עומרי פרבר, חבר מועצת העירייה
אלברט טייב, חבר מועצת העירייה
איציק דב, חבר מועצת העירייה
משה בוארון, חבר מועצת העירייה
צבי ימין, חבר מועצת העירייה
גד רבינא, חבר מועצת העירייה
רם בליטנטל, סגן ראש העירייה
איציק בראון, חבר מועצת העירייה

משתתפים:

ששי מגידו, מנכ"ל העירייה
אסנת טל, ע. מנכ"ל העירייה
עו"ד שלומית גבע, יועמ"ש העירייה
ענבל דרור היימן, גזברית העירייה
אדר' אלי דיגא, מהנדס העירייה
אורית בז'רנו שפירא, מבקרת העירייה
מיה לחוביץ צדוק, עוזרת ראש העירייה
נאור דויד, סגן גזברית העירייה
ניר איסקוב, דובר העירייה
אלי דיגא, מהנדס העירייה



**יסמין יצחקי, מנהלת הועדה לתכנון ובניה
 ליאור טננבום, מתכנתת אסטרטגית
 יהב רשף, שמאי הועדה לתכנון ובניה**

על סדר היום:

1. אישור צו חנייה לפי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים, התשמ"ז-1987) 2
2. הסדר חוקי חדש לעניין היטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי..... 4

פרוטוקול

שושי כחלון כידור : אנחנו מתחילים את ישיבה מס' 80, ישיבה שלא מן המניין מס' 80.

1. אישור צו חנייה לפי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים, התשמ"ז-1987)

שושי כחלון כידור : הנושא הראשון שנמצא על סדר היום זה אישור צו חנייה לפי חוק רשויות המקומיות. הבקשה הזו מונחת בפניכם משום שאנחנו התחלנו לבנות שני גני ילדים שמלכתחילה היו מתואמים לבנייה על מגרש חנייה שהכשרנו באופן זמני בשכונת יפה נוף ברחוב חנה רובינא. אני מזכירה לכולכם שהתחלנו את בניית הגנים וכדי כך, צמצמנו את שטח החנייה. אנחנו מנסים למצוא פתרונות נוספים לחנייה והמגרש שבעצם אנחנו רוצים להעמיד לטובת העניין הזה זה מגרש שהוא בבעלות פרטית, כמובן ולכן, אנחנו מטילים עליו צו חנייה. מטילים צו חנייה, זה אומר שאנחנו מביאים לידיעת הקבלן שאנחנו מקשים להטיל צו חנייה- היזם, סליחה, הבעלים. סליחה, תודה. שאנחנו כמובן מטילים צו חנייה על הקרקע שלו. בכל מקרה, צו החנייה מוגבל בזמן, בחמש שנים. הוא יכול להגיש התנגדות, לדעתי תוך 30 ימים. ככל שהוא לא יגיש התנגדות, אנחנו נממש את הכשרת הקרקע כחנייה, שאני אומרת את בסייג ...



- דובר :** מה קורה אם פתאום אחרי 3 חודשים הוא מתעורר?
- שושי כחלון כידור :** קשה לי להאמין, גם הוא צריך לתכנן, הקרקע שאנחנו מדברים עליה היא לא מתוכננת כרגע, כך שאנחנו לוקחים בחשבון שאם היא לא מתוכננת ועד שיתכננו אותה, עד שיאשרו את התכנון ועד שיוציאו מתוכה ... זה ייקח זמן. אבל, אני פה שמה סייג, אם הם יזדרזו וזה וזה, ויהיה פחות מחמש שנים, אנחנו נצטרך לפנות את הקרקע. אוקיי?
- זה תמיד עומד, אגב, בכל החלטה כזו,
- איציק בראון :** לא משלמים לו שום דבר על זה? על השימוש?
- שושי כחלון כידור :** לא. ...
- איציק בראון :** שימוש, אתם לוקחים לי, אתם לא?
- שושי כחלון כידור :** שום דבר, אנחנו לא משלמים. זה משהו שהחוק מאפשר לנו. אני רק רוצה להגיד לכם שההכשרה של הקרקע הזו לטובת חנייה, היא תעלה לנו כסף. אנחנו כרגע מאשרים רק,
- איציק בראון :** את צריכה להכשיר את זה.
- שושי כחלון כידור :** נכון. אנחנו כרגע מאשרים רק את צו החנייה, אנחנו נביא לכם מן הסתם תב"ר כדי לאשר שם את המקור כחנייה. כמו שעשינו, אגב, כמו שעשינו ...
- איציק בראון :** הוא לא הגיב לעניין הזה? הוא לא בא ואמר: חב'ה, אם אתם רוצים, תשכירו ממני?
- שושי כחלון כידור :** לא, הוא לא יכול. יש לי בחוק אפשרות. בסדר, ברור.
- איציק בראון :** הוא יוציא בקשה לשים שם קרוואן.
- שושי כחלון כידור :** זה הסיפור של צו החנייה. אם אתם רוצים פירוט נוסף, שלומית נמצאת כאן לטובת העניין ואלי נמצא כאן לטובת העניין. אם זה ברור לכם, גם הצורך של השכונה, אז אני חושבת שזה לא צריך להטריד אתכם מה בעל הקרקע ... ויעשה. זה מה שאני חושבת, באופן אישי. שאלות יש? מי בעד? ירים את ידו. יגאל יצא.

יגאל אשרם יצא מהשיבה



החלטה:

מאשרים צו חניה לפי חוק הרשויות המקומיות(שימוש ארעי במגרשים ריקים, התשמ"ז-1987) בגוש 8118 חלקה 121 בגודל של כ - 2 דונם.

מאשרים פה אחד

יגאל אשרם חזר לישיבה

2. הסדר חוקי חדש לעניין היטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי

שושי כחלון כידור: טוב, עכשיו הגענו לנושא האחרון על סדר היום. הנושא הזה זה הסדר חוקי חדש לעניין היטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי. אלי, ליאור?
אדרי' אלי דיגא: זה נושא סבוך, אנחנו ננסה לעשות אותו בצורה ברורה ופשוטה. בסדר?
אז, זאת הכותרת. הרקע זה חוק ההסדרים שאושר לאחרונה, קבע ברירת מחדל של שיעור השבחה של 25 אחוזים בתוכניות שיאושרו לפינוי בינוי. ככל והרשות רוצה לקבוע שיעור אחר, זה אומר פטור מלא או השבחה מלאה, יש צורך לחלק את העיר למתחמים בגודל מינימלי של 30 דונמים, כל מתחם חייב להיות בגודל מינימלי של 30 דונמים ולקבוע לגבי כל אחד מהם את שיעור ההשבחה, או מלא או חלקי, שזה 25 אחוזים, או פטור מלא. השיקולים יהיו של ערכי הקרקע, הצפיפות, צורכי פיתוח. התוקף בעצם של ההחלטה הזו יהיה לחמש שנים, כל חמש שנים בעצם הרשות, או המועצה כאן, יכולה להחליט ולשנות את האזורים, את החלוקה ואת השיעור ההיטל. בסדר? בואו נמשיך.
בפרויקט פינוי בינוי, בעצם אנחנו נדרשים לבדוק את הכלכליות של הפרויקט בהתאם לתקן שמאי 21 שבו בעצם אנחנו בוחנים את מרכיבי ההוצאות וההכנסות הצפויות של הפרויקט על מנת להבין אם הפרויקט כלכלי או לא. אתם רואים, צד אחד זה ההכנסות, התגמולים שעתידיים להתקבל, צד שני זה ההוצאות. חלק מההוצאות זה היטל



ההשבחה. זאת אומרת, היטל ההשבחה שאותו יזם צריך לשלם. אם אנחנו נותנים פטור מלא או חלקי מהיטל ההשבחה, הוא יקטין את מרכיב העלויות ובהתאם, יביא את הרווח היזמי לסף הנדרש. התוצאה, גם התכנונית כתוצאה מהדבר הזה,

צביקה ימין: דרך אגב, זה משהו שמצופה ממנו או נדרש ממנו?

אדרי' אלי דיגא: לא, זה עובדות. זה החיים הכלכליים.

צביקה ימין: כן, אבל אתה מגדיר את זה כברירת מחדל בשבילו או שזה לא קשור?

אדרי' אלי דיגא: לא, זה לא קשור לברירת מחדל. זה תקן 21, כל פרויקט אתה בוחר לפי

כמה הכנסות יהיו לו, כמה הוצאות יהיו לו, חלק מההוצאות זה היטל השבחה. עובדה, זה עובדתית. ככל וכמו שאמרנו, ניתן פטור, הפטור יקטין את מרכיב העלויות, כך הרווחיות תגדל, זה ייתן לאותו יזם את האפשרות בעצם לממש את הפרויקט ולנו, כמתכננים. גם מספר היחידות הדיור הנדרש על מנת בעצם לממש את הפרויקט הזה יקטן, כי הקטנו את מרכיב העלות. אוקיי? זה מה שזה אומר. זה הביא אותנו, תן לי רק להבין. אתה אומר את זה ברמת ההיגיון הסביר, מה שאתה מסביר. ... יכול לעשות דברים אחרים.

צביקה ימין:

אדרי' אלי דיגא: לא, לא קשור. אין קשר לביצוע.

צביקה ימין: מה השורה האחרונה בסוף?

אדרי' אלי דיגא: זו לא שורה אחרונה, אני רק מסביר לכם את העקרונות, את גבולות הגזרה של ההחלטה. אוקיי? כל פרויקט, יש לו הכנסות ויש לו הוצאות וזהו, זה כל מה שיש פה. אין מעבר לזה.

צביקה ימין: כן, אני יודע, ברור. אתה מדבר על היגיון בריא ובסוף אני מסתכל ...

אדרי' אלי דיגא: מה שאתה רואה פה עכשיו זה היגיון בריא שאומר שכמו שיש עלות

בנייה לבנות בלוקים, ככה יש עלות גם בלשלם היטל השבחה. ככל שתקטין לו את העלות הזו של התשלום של היטל ההשבחה, ככה הפרויקט יהיה כדאי. זה כל מה שזה אומר. בואו נמשיך. איך ניגשנו לבחון בעיר בעצם ואת החלוקה לאזורים? בסדר? אז, בנינו איזו שהיא



מתודולוגיה ואנחנו אומרים ככלל, בעצם במצב ההכנסות הנוכחי של הרשות, כמובן שהיינו מעדיפים לקחת היטל השבחה על מנת לממן את צורכי הפיתוח ואת מוסדות הציבור שבעצם נגזרים מאותו היטל השבחה. אבל, מבחינת המתודולוגיה, יש פה כמה שלבים. שלב א' – בחנו בעצם את כל אזורי העיר על בסיס המתחמים שסומנו ... התחדשות עירונית בתוכנית המתאר כבר, כי התוכנית המתאר כבר צבעה מתחמים מסוימים בהתחדשות עירונית וגם יש תוכניות שהן כבר ב- Pre-ruling באזורים להתחדשות עירונית. כל שאר האזורים כבר, ככה התחלנו למפות. Pre-ruling זו בחינה מוקדמת. רה-רולינג. זאת אומרת, ... יש כבר תוכניות שמקודמות, תוכניות שמקודמות כבר,

שושי כחלון כידור: מבחינה מוקדמת של היתכנות הפרויקט להתקיים על כל ההיבטים שלו. אוקיי? לפני שנגיד, מגיע יזם והוא בא לוועדה המחוזית, הוא בא לבדוק בדיקת היתכנות. האם באמת הפרויקט הזה, האם לפרויקט הזה יש היתכנות, מה התנאים שהוא יוכל להתקיים, אלה תנאים יקשו עליו להתקיים, אלה תנאים הוא יצטרך לעמוד בהם? וכו' וכו'.

ולכן, אנחנו אומרים שאת כל האזורים שלא הוגדרו כבר בתוכנית המתאר או שיהיו תוכניות כבר שהגיעו ל- Pre-ruling, כל האזורים האחרים כבר נקבעו כהיטל השבחה מלא, קרי 50 אחוזים. כבר מיפינו,

(מדברים ביחד)

בסדר? שלב ב', בעצם לקחנו את אותם מתחמים שנצבעו בתוכנית המתאר כמתחמים להתחדשות עירונית ובחנו האם יש בניינים צמודי קרקע בתוך אותם מתחמים. אם היו מבנים צמודי קרקע, אז אותם הגדרנו מראש כבר כהיטל השבחה מלא בשיעור של 50 אחוזים, כבר מיפינו אותם.

איציק בראון: אז זה כבר לא בתוך המתחם.



אדרי' אלי דיגא : זה בתוך המתחם, הראשון היה מחוץ למתחמים, מחוץ להגדרות של תוכנית המתאר,

איציק בראון : אבל אמרת שכל מתחם צריך להיות מינימום 30 דונמים.

אדרי' אלי דיגא : רגע, זה ברור. כל מתחם שלגביו אני אחליט החלטה שהיא אחרת, לצורך העניין, ממתחמים אחרים.

איציק בראון : מחמישים אחוזים.

אדרי' אלי דיגא : נגיד, כן. אבל, זה אומר שכרגע, את כל צמודי הקרקע שסומנו בתוכנית

המתאר במתחמים בהתחדשות עירונית, אנחנו כבר קבענו כשיעור מלא

של השבחה. שלב ג', בעצם בחנו את המתחמים שנשארו בסופו של דבר,

מתוך כל הדבר הזה, שאלה מתחמים יחסית מאוד מוגדרים, לפי

הפרמטרים האלה. לפי יחס פינוי בינוי שהוא נדרש לצורך ישימות

כלכלית, מה המשמעות התכנונית שנגזרת מתוך הדבר הזה ועדיפות

לפיתוח. בסדר? שלב ד' זה שקלול כל הנתונים וההמלצות. עכשיו נעבור

ונפרט את כל הדבר הזה. הנה, תראו עכשיו. כל מה שצבוע בלבן, בעצם

אלה מתחמים שהוגדרו בתוכנית המתאר להתחדשות עירונית. בסדר?

מה שזה אומר, שכל שאר העיר שלא הוגדרה, אם אתם זוכרים את

סעיף א', הוא כבר אוטומטית היטל השבחה מלא. בסדר? שלב ב', אם

אנחנו עכשיו בוחנים את אותם מתחמים של התחדשות עירונית לפי

תוכנית המתאר, אתם רואים שמה שנשאר בלבן זה בעצם המתחמים

שהם בנייה רוויה, כל השאר זה צמודי קרקע, הורדנו אותם, הם היטל

השבחה מלא. בסדר? בתוך המתחם הזה, בעצם הוא מכיל כמה תתי

מתחמים. המספרים שרשומים זה גם גודל המתחמים ושטח. בסדר?

אז, החלק הצהוב, מס' 1, אתם רואים, זה מתחם לפינוי בינוי בגין,

התוכנית המאושרת, 42 דונמים. הרצל שרת, מס' 2, 4.5 דונמים. הרצל

אלי כהן, מס' 3, 1.4 דונמים. מתחם מס' 4, בגין אח"י אילת, הצגה

ראשונית מאוד שיזמים הגיעו אלינו, 9 דונמים. בסדר? עכשיו, אנחנו

נבחן ... בסדר, ברור שאנחנו שאומרים שכל, כמו שאמרנו קודם, כל



תת מתחם כזה, לכשנצטרך להחליט לגביהם, חייב להיות במינימום של 30 דונמים. בסדר? בואו נמשיך. אנחנו עכשיו בבחינה של יחס הפיננסי בינוי בכל אחד מהמתחמים האלה לצורך ישימות כלכלית והמשמעות התכנונית. עכשיו, לצורך הבדיקה, בעצם בחנו את הדו"ח הכלכלי של תוכנית בגין, כי זו כבר תוכנית מאושרת שנעשה לגביה דו"ח כלכלי ואז, בעצם יכולנו כבר להתייחס אליו. חוץ מזה, גם בחנו תוכנית נוספת, את הרצל שרת, שכבר התחילה, כמו שנאמר פה, ב-Pre-ruling קצת יותר מתקדם, קיבלנו מהם כבר פרוגרמה ונתונים שיכולנו להריץ אותם ויהב השמאי, שהיה פה, קצת עזר לנו ועשינו פה. יהב השמאי שהוא פה. אז בחרנו בעצם את 2 התוכניות האלו. בסדר? עכשיו, תהיו איתי, זה קצת נתונים אבל אני רוצה שתבינו בסופו של דבר רק את השורה התחתונה שלהם, בסדר? בדו"ח הכלכלי של תוכנית בגין, התוכנית המאושרת, אנחנו בדקנו מה המכפיל של יחידות הדיור שכשנמצא שייתן לנו ישימות כלכלית. אני מזכיר כרגע, פותח סוגריים, שהתוכנית הזו קודמה כבר בעבר בהמלצה לפטור מלא בהשבחה ונכון, בדקנו, אתם רואים, את הישימות הכלכלית בהנחת פטור מלא. בסדר? המכפיל שנדרש, נכון להיום, הוא 1 ל-5.2. בסדר? לא, סליחה, נכון. למועד עריכת הדו"ח השמאי, שזה היה לעת אישור התוכנית ב-2021, כן. אני מזכיר שהפרויקט הזה הוא באמת פרויקט גדול, אינטנסיבי, עם הרבה מטלות ציבוריות, עם תשתיות של רחובות חדשים, זה לא מגרש בודד. צריך לקחת את זה בפרופורציה ולהבין את זה, גם כשאנחנו מסתכלים רק על מכפיל. המכפיל הוא רק בעצם אמירה אחת בתוך סך הפרמטרים כשאנחנו בוחנים היתכנות כלכלית של פרויקט. כשבחנו את הרצל שרת, שזו תוכנית מס' 2 שראיתם קודם, עוד מעט נפרט אותה, בחנו אותה כאן ללא פטור מהיטל השבחה, אוקיי? מה קורה אם אנחנו לא נותנים את הפטור מהיטל ההשבחה. המכפיל שגם נדרש הוא 5.2, פחות או יותר, זה כמעט אותו



מכפיל שהיה גם בבגין, אבל ברור שיש כאן הבדל גדול, כי שם זה פרויקט גדול עם הרבה מטלות, פה זה פרויקט מאוד קטן עם בעצם מטלות ציבוריות, ללא מטלות ציבוריות משמעותיות ומגרש בודד. בסדר? זה היטל השבחה, מלא זה 50 אחוזים. 50 אחוזים זה נקרא היטל השבחה מלא. אנחנו עוברים עכשיו, אתם רואים למעלה, אתם רואים כל הזמן מה אנחנו בוחנים. כאן יש ריכוז בעצם של יחס הפיננסי בינוי שנדרש לצורך ישימות כלכלית והמשמעות התכנונית לכל אחד מתתי המתחמים האלה. בסדר? אז בגין, אתם רואים, אנחנו יודעים, כמות יחידות דיור נכנסות, 270, המצב היוצא אנחנו ב- 850 יחידות דיור. הצפיפות הנכנסת, למשל היא 10.5, הצפיפות היוצאת 41.5, זו כבר תוכנית שאושרה. אלה נתונים מתוך התוכנית שאושרה. הביטוי הנפחי של זה נע בין בינוי של 9 קומות ל- 24 קומות. בצומת, בדיוק. מס' 2, מתחם או תת מתחם כזה, מס' 2, אתם רואים שכמות יחידות הדיור שנכנסת היא 36 יחידות, צפיפות נטו, 8 יחידות דיור במצב הנכנס. אם אני מכפיל ועושה את ההכפלה,

איציק בראון: אבל הוא לא נמצא בתוך, הוא בתוך הפיננסי בינוי?

אדר' אלי דיגא: מתחם נפרד. אתה רואה, יש לו צבע אחר. איציק, אנחנו דנו עכשיו, כל אלה מתחמים בבנייה רוויה. אנחנו בוחנים אותם, זה מה שאנחנו עושים.

איציק בראון: אבל הפיננסי בינוי זה רק על אחד.

אדר' אלי דיגא: הפיננסי בינוי שאושר הוא אחד.

(מדברים ביחד)

אדר' אלי דיגא: בעצם, נתתי לך כאן את הדוגמה, כשבחנו את מתחם 2 עם אותו מכפיל כדי להבין מה הנפחים שאנחנו מגיעים, אנחנו יוצאים עם צפיפות גם של 41.2 יחידות דיור לדונם. הביטוי הנפחי הוא בין 13 ל- 14 קומות. ככה עברנו בעצם את כל המתחמים הנוספים. בסדר? בחנו מה התוצאות של הדבר הזה. השלב הבא בעצם, אנחנו בוחנים את



הפרמטר, האם יש פה עדיפות לפיתוח? מה העדיפות שלנו כעיר לגבי כל אחד מהמתחמים? אז, לגבי מתחם בגין, אנחנו בוחנים למשל את שנת הבנייה. מתי המבנים האלה נבנו? האם הם עומדים בתקן רעידות אדמה? אתם רואים שבגין לא עומד בתקן רעידות אדמה, נבנו בשנות השישים והשבעים, מצב פיזי ירוד, יש דרישות שיפוץ לחלק מהמבנים, כבר שופצו פעם אחת וכבר פעם שנייה. הדחיפות של הפיתוח היא גבוהה, היא מאוד גבוהה. אנחנו לא מאשרים פה תוכניות עכשיו, אנחנו מאשרים את גובה, את שיעור היטל ההשבחה.

(מדברים ביחד)

אז רק, אנחנו אומרים, למשל מתחם מס' 2, הדחיפות של הפיתוח שלו היא נמוכה לעומת בגין. בואו נריץ. כך עשינו לכל שאר המתחמים. שקף אחרון זה כבר ההמלצות והמסקנות. בסדר? אז לגבי מתחם בגין, יש פה גם פרוטוקול של הישיבה שהייתה כבר בעבר, ב-2017, שבעצם המליצה אז על גביית פטור מהיטל השבחה. אנחנו אומרים שלגבי המתחם של בגין, אנחנו ממליצים לאשר פטור מלא מהיטל השבחה. אוקיי? יפה. לגבי שאר תתי המתחמים האלה, אנחנו אומרים בעצם שמכיוון שגם המתחמים האלה הם בעצם בשלבי תכנון ראשוניים, הם לא בשלים עדיין, אנחנו בעצם ממליצים בשלב זה לא לתת פטור מגביית היטל השבחה, קרי בעצם יחול עליהם היטל השבחה מלא. עוד 5 שנים ... זכותנו לבוא ולשנות את ההחלטה שלנו.

אדר' אלי דיגא :

שושי כחלון כידור : מה שאנחנו מבקשים לגבי מתחם בגין – להשאיר את זה As is, כפי המדיניות שהתקבלה ב-2017, לא לשנות אותה ולתת פטור מלא מהשבחה. זה מה שאנחנו ממליצים. לגבי שאר המתחמים – אנחנו ממליצים להטיל היטל השבחה בשיעור של 50 אחוזים. בדיוק, לשם את התקרה הגבוהה ביותר. אני גם אגיד שההיתכנות שהפרויקטים האלה יצאו לפועל בחמש השנים הקרובות היא כמעט ולא קיימת ואני אגיד עוד דבר – כל 5 שנים אנחנו נצטרך לדון בזה מחדש ואז אנחנו



נבחן את זה לגופה של בקשה. זה מה שאנחנו מציעים שיהיה כאן. מי שרוצה לשאול שאלות, זה הזמן לשאול שאלות.

אתם רואים כאן את מפת העיר שמחולקת לשני אזורים. אזור אחד כחול, כולו בעצם הוא בהיטל השבחה מלא, קרי 50 אחוזים, צבוע בכחול. אזור אחד שצבוע ירוק, הוא פטור מלא, שהוא התוכנית להתחדשות העירונית בגין. בסדר? זאת ההחלטה שאנחנו צריכים לקבל עכשיו. אני ממליץ.

צביקה ימין: אני חושב שדנו בנושא הזה אולי לפני שנתיים וחצי, ממש בתחילת, אולי אפילו 3 שנים וזאת אומרת, יש התקדמות באמת רצינית בנושא. רק השאלה, אז את הפנית את זה ואמרת את זה מול המדינה, ... צריכים לקבל קרקע חלופית או ... אתה התייחסת לזה? כי אני לא ראיתי. איפה זה?

שושי כחלון כידור: איפה זה עומד?

צביקה ימין: לא, איפה זה נמצא. זה יחידות הקרקע, איפה?

שושי כחלון כידור: אני אגיד כזה דבר. התוכנית עצמה, בסך הכל שלה, במתחם בגין אמורה- מגלמת בתוכה 850 יחידות דיור והתוספת של יחידות הדיור, או אז כשהתחילו את התוכנית, ביחס לדירה לדונם, הכדאיות הכלכלית הייתה על 6 יחידות דיור, זה לא היה 5.2. היום ירדנו ל- 5.2. אז, בעצם, אנחנו היינו אמורים להעמיד עוד 800 יחידות דיור כדי שתהיה כדאיות כלכליות ליזם לבנות בתוכניות אחרות. עכשיו, זה היה יכול להיות או בקרקע משלימה או בתוכניות אחרות. אוקיי? גם פה, בתוכניות האחרות, זה היה בשנתיים, הם הגבילו את זה בלוח זמנים. מה שקרה מאז זה שגם ערך הקרקע עלה, תודה לאל, אנחנו היום עומדים ... של 550-600 יחידות דיור להשלמה, 550 יחידות דיור להשלמה, זה אומר שירדנו במספר יחידות הדיור. מה שאנחנו כרגע עושים, יחד עם המדינה, זה מנסים לקדם יחידות השלמה בפרויקטים עתידיים. נכון לכרגע, בפרויקט מהדרין, זה אותו פרויקט שאמור



להיות בעצם בפרדסים של דן, שאלי גם הציג לכם אותו, התוכנית הזו הייתה אמורה לגלם 1,500 יחידות דיור, אנחנו ביקשנו להעמיס עליה עוד 300 יחידות דיור השלמה לטובת פרויקט ההתחדשות העירונית וכרגע היא נמצאת בדיון בוותמ"ל. אני מניחה שבשנה וחצי הקרובות היא תקבל אישור ואז, כשיש אישור, זה אומר שבעצם 300 יחידות הדיור האלו יועמדו לטובת פרויקט ההתחדשות העירונית.

צביקה ימין:

ויהיה פער של 200 או 250.

שושי כחלון כידור: ואז יישאר לנו, עד אז, אני מאוד מקווה שערך הקרקע יעלה ואולי אפילו לא נצטרך עוד, אז נצטרך רק את ה-300, אז תהיה כדאיות כלכלית ואז נוכל לצאת לבנות. אם יהיה פער או דלתא נוספת, אנחנו כרגע כן מנסים לדאוג לדלתא הנוספת של 250 יחידות הדיור הנוספות בתוכניות אחרות. אנחנו בקשר על זה עם משרד הבינוי והשיכון, עם הרשות להתחדשות עירונית, אנחנו מנסים לקדם פה גם הסכמי גג כדי לתת לזה ביטוי וכדי שבאמת נוכל לממש את התוכנית הזו שכולם מחכים לה, כולל כולנו מחכים לה. אוקיי? יש אפשרות נוספת שנבחנה כפיילוט ואני לא יודעת להגיד לכם מה הסטטוס שלה, זה שבעצם מנהל מקרקעי ישראל, במקום שישית קרקע או יחידות השלמה, הוא ייתן ערך כלכלי של כסף לזים וזו בעצם תהיה הכדאיות הכלכלית ... ליחידות ההשלמה. אוקיי? כרגע אנחנו לא יודעים להגיד לכם איפה זה עומד, מה הסטטוס של זה, הפיילוט הצליח, לא הצליח, מועצת רמ"י אישרה את זה, לא אישרה את זה ולכן, אנחנו פחות מתייחסים לזה. אנחנו כרגע מנסים לקדם כמה שיותר את הנושא של תוספת 250 יחידות ההשלמה ושנוכל סוף סוף להחיות את הפרויקט הזה. זה מה שאנחנו עושים.

רם בליטנטל:

שאלה, מופנית בעצם לשמאי. אז ... את השמאות לפי תקן 21 ואז, בעצם אחת השורות שם היא סעיף ההוצאה שנקרא היטל ההשבחה. אנחנו כאן מציעים לתת פטור מהיטל השבחה, אז רציתי לדעת מה ...



(מדברים ביחד)

יהב רשף :

אני אענה על זה ואני אנסה לענות. קודם כל, לפני זה, היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי, שצריכים להבין – עדיין אין פסיקה מנחה שיודעים איך לעשות את זה, בגלל זה יש על זה, יש פה ... היטל השבחה. היום אין פסיקה מנחה, עד שזה לא יגיע לעליון ולא תהיה פסיקה מנחה, כל רשות עושה מה שהיא רוצה בסוף והפעם אנחנו לא יודעים איך אנחנו נסיים את זה ... מה שאני בחנתי, בחנתי את זה לפי החוק היבש, שהסתכלתי, כשראיתי כמה שורות מנחות איך עושים את זה. בחרתי לפי חוק תכנון ובנייה באופן יבש. במתחם בגין, אנחנו מדברים על סדר גודל של היטל השבחה כולל בשימוש מלא מלא של 44 מיליון שקלים. 44 מיליון שקלים, לצורך העניין, היום אנחנו מבקשים 44 מיליון שקלים, זה יכול גם להגיע בסוף בסופו של יום גם ל- 20 ואפילו ל- 10, השאלה מי מכריע בזה בסוף ומה תהיה הפסיקה המנחה באותו שלב? כרגע, הם ביבש,

כשאתה אומר מלא מלא, אתה מתייחס לחמישים?

צביקה ימין :

44 זה אחוזים. זה נכון למועד אישור התוכנית, התוכנית מאושרת.

יהב רשף :

בחלוף הזמן ועליית שווי הנדל"ן, אז,

רם בליטנטל :

לא, היטל ההשבחה נמדד למועד אישור תוכנית,

יהב רשף :

אוקיי, אז הוא כבר מקובע לשמאות של אז.

רם בליטנטל :

זה מקובע.

יהב רשף :

(מדברים ביחד)

יהב רשף :

בגדול, זה מקובע מבחינתנו. אוקיי? מבחינתי. אבל, ברגע שאנחנו משיתים את זה ומוציאים את דרישת התשלום, התושב, הנישום יכול לערער על זה.

ואז זה יכול להיגמר בפחות ואתה לא יודע כמה. אבל, המספר שאתה, לפי הערכה מקצועית שלך, 44 ... זאת אומרת, שאנחנו עכשיו מרימים

רם בליטנטל :



... לצורך העניין, אנחנו תורמים לפרויקט מקופת העירייה 44 מיליון שקלים.

רם בליטנטל: לא, אתה לא תורם, ...

(מדברים ביחד)

שושי כחלון כידור: אתה אומר פה משהו שהוא לא, אנחנו לא תורמים שום דבר. זה מאוד חמור מה שאתה אומר, אנחנו לא תורמים שום דבר. בואו רגע, שנייה. אף אחד לא תורם שום דבר, אין פה תרומות, יש פה חוק, הסדר חוקי, השימוש הזה במונח תורם הוא מאוד בעייתי לי והוא גם צורם לי. בסדר? יש פה הסדר שאנחנו צריכים להצביע עליו. אוקיי? אתה שואל את השאלות, קיבלת תשובה. עכשיו, זו לא תרומה. זה משהו שאנחנו החלטנו ב- 2017 כמדיניות של העירייה, למה? כדי לעודד את קידום תוכנית הפינוי בינוי במתחם בגין. אני מציעה לך להסתובב במתחם בגין,

(מדברים ביחד)

רם בליטנטל: ההערכה שניתנה, זה ... מה ששאלתי, אם בגובה 44 מיליון משמעותי שאנחנו מצביעים, כדי לתרום לכדאיות הכלכלית של הפרויקט,

(מדברים ביחד)

יהב רשף: אני רוצה רק להוסיף, שאולי יהיה לך יותר קל לעכל את זה גם, ככל שאנחנו נגבה עכשיו היטל השבחה, את ה- 44 מיליון, אתה תצטרך יותר יחידות השלמה כדי להגיע ...

רם בליטנטל: זה ברור לי.

יהב רשף: אז לא, אז עכשיו המליאה פה,

רם בליטנטל: אני עדיין לא ...

(מדברים ביחד)

שושי כחלון כידור: יש עוד שאלות בקהל? אוקיי. בבקשה, להביא להצבעה.

ששי מגידו: אז קדימה, מי בעד הסדר, אישור הסדר חוקי חדש לעניין היטלי השבחה עם כל השינויים שמפורטים בנספח שצורף? שירים את ידו.



שושי כחלון כידור : ויש פה אבחנה, אתם זוכרים.

ששי מגידו : כן. פה אחד.

החלטה:

"בתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, מחליטה מועצת הרשות המקומית לחלק את השטח שבתחומה לאזורים וכן מחליטה לגבי כל אחד מהאזורים על חובת תשלום היטל השבחה שתחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי כהגדרתה בסעיף 3א(ה) בתוספת כאמור,

מתחם מנחם בגין-פטור מלא מגביית היטל השבחה

שאר המתחמים-שיעור היטל השבחה מלא בגובה של 50%.

מאשרים פה אחד

שושי כחלון כידור : מתחם בגין ללא, השני 50 אחוזים.

ששי מגידו : פה אחד.

שושי כחלון כידור : תודה רבה, שיהיה לילה טוב.

בברכה,

ששי מגידו

מנכ"ל העירייה

שושי כחלון כידור

ראש העירייה

