

# עיריית ראש - העין

וועדת מליאה

ישיבה מס' 2018001

ביום 03/09/2018, כ"ג באלול תשע"ח

## השתתפו:

### חברים:

רה"ע	-	שלום בן משה
יו"ר וועדה	-	חנוך עוז
חבר וועדה	-	רזיאל אחרק
חבר וועדה	-	עומר רצון
חבר וועדה	-	בני בנגה בית אור-
חבר וועדה	-	איתן תם
חברת וועדה	-	סיגל שיינמן

### סגל:

יועץ משפטי לוועדה	-	עו"ד משה כהן
יועצת משפטית לעירייה	-	עו"ד פרומה פורת-
מהנדס הועדה	-	אריה גלברג
אדריכל הועדה	-	אמיר רוטברג
	-	משה אלתרמן
מזכירת הוועדה	-	אהובה אחרק

## פרוטוקול

אריה גלברג : אפשר להודיע על פתיחת ישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 2018001 נוכחים שלום בן משה, חנוך עוז, רזיאל אחרק, בן ציון בית אור, סיגל שיינמן, עומר רצון ואיתן תם בשלב זה. בני בנגה בית אור.

סיגל שיינמן : אני רק רוצה לומר לפרוטוקול שעומר שכטר לא הגיע כי הוא זכה בדירה במתחם ויש סוגיה של ניגוד עניינים לכן הוא לא הגיע.

אריה גלברג : אני אקריא את הסעיף כפי שהופיע בזימון דיון בנושא מימוש הקלות במתחם E הדיון במליאה הוא לאחר אישור התב"ע המאפשרת הוספת דירות שב"ס ושטחי בניה כחלון, הדיון יעסוק באפשרות אם בכלל לממש או באופן המימוש של התוספות. שתיים התקבל מכתב ממנהל התכנון המסיים תקופת הקלות בתקופה רגישה זאת שלפני הבחירות, לקבוע שיקולים לאפשרות לדון בבקשות להקלות במתחם E. זה הנושא של הישיבה.

שלום בן משה, רה"ע: אוקיי בקשה אני מציע שנשמע את היועץ המשפטי משה בקשה. עו"ד משה כהן : בנוגע להנחיה.

שלום בן משה, רה"ע: בנוגע להנחיה ובכלל כל סקירה כללית כרגע.

סיגל שיינמן : משה אם אפשר אני לא נמצאת בועדת משנה אז למה זה הגיע, זאת א ומרת הגיע, תן לנו.

עו"ד משה כהן:אני אעשה קצת תזכורת למי שהיה מעורב יותר ומעורב פחות.

רזיאל אחרק : השאלה היתה לגבי הנושא הספציפי הזה זה בסמכות ועדת המשנה לתכנון ובניה למה זה עלה לכאן? זה השאלה.

סיגל שיינמן: זאת לא השאלה שלי, זה ממש לא השאלה שלי כי בישיבת המליאה שהתקבלה אמרנו שכל נושא של המתחמים של הגדלת יחידות דיור וכן הלאה תמיד יגיע בחזרה למליאת הועדה, זה מה שאני זוכרת ולכן זה בסדר אני שמחה שזה הגיע אבל אני מבקשת לדעת קצת יותר מכיוון שאני לא חברה בועדת המשנה אני רוצה לדעת יותר פרטים כדי לקבל החלטה שהיא החלטה מושכלת.

עומר רצון : אני רוצה להגיד משהו לפני שמשה כהן יתחיל יצאו פה חברים לאחר אותה

ישיבת מועצת עיר או מליאה יותר נכון שהיה לגבי E ואמרו זה להפקדה וכל הדברים והיו מי שהצהירו בהצהרות פופוליסטיות שכבר הוספנו יחידות דיור והעמסנו ולדעתי סיגל את גם היית.

סיגל שיינמן : אני אמרתי ואני גם טוענת את זה עכשיו.

עומר רצון : אני טוען נאמר כמה פעמים כולל על ידי עו"ד משה כהן שבאותה החלטה שקיבלנו לא הוספנו יחידת דיור אחת. לא אתם הצהרתם הצהרות אחרות. יחד עם זאת היום ישנה אפשרות שכנראה תעשה שינוי כזה או אחר בתמהיל אבל אז כל אלה שאמרו אמירה שבאותה החלטה כולל את סיגל, שקר אחד גדול לא נכון.

סיגל שיינמן : אז אני אומרת שוב, אני עומדת מאחורי הדברים שאמרתי. בהחלטה שקיבלנו, בהחלטה שקיבלנו בזמנו במליאת, אני עונה לך בהחלטה שקיבלנו במליאת הועדה בוודאי שלא הוספנו יחידת דיור מה שהוספנו זה את הפוטנציאל להוסיף את יחידות הדיור והנה עכשיו זה בא לפתחך זה יהיה בדיון שאם אתה עושה את זה עכשיו.

עומר רצון : את יודעת מה ההבדל בין מה שאמרת עכשיו למה שהיה אז אמרתם היתה תוספת יחידת דיור בפועל לא היתה שום יחידת דיור, היום את יכולה לייצר. עכשיו דרך אגב כל תכנית באשר תכנית... והיועץ המשפטי אני גם אם אפשר להפקיד תכנית אני יכול לבוא ולבקש תכנית חדשה בתכנון זה אין סוף אם יש לך רצונות ויש לך ... אם לא אתה עושה תב"ע נקודתית, ואם לא תלך לועדה המחוזית.

סיגל שיינמן : אבל אם מראש אתה מגדיר תוספת.

שלום בן משה, רה"ע : רגע שתי הבהרות ונתחיל סליחה.

איתן תם : רגע הבהרה קודם כל הבהרה משפטית האם אנחנו יכולים בתקופה הזאת לדון בנושא כזה.

שלום בן משה, רה"ע : היועץ המשפטי יתייחס לסוגיה. אני רוצה ככה לומר בישיבה אותה ישיבה לא היתה שום אמירה על תוספת יחידות דיור נקודה. גם בישיבה היום שתהיה, שתהיה איזה החלטה שתתקבל כאן הועדה מליאה היא לא מחליטה

על תוספת יחידות דיור, היא מדברת על פוטנציאל על האפשרות וכדומה כי בסוף זה עובר לוועדת משנה לתכנון ובניה והיא שבודקת את התכניות ורק היא שעושה.

עו"ד משה כהן: מתחם E בעיקרון כולו שווק במסגרת מה שנקרא ... ישנו איפה שהוא בכל E אפשר יהיה להקים או במקור אפשר להקים כמעט 2400 יחידות דיור, ישנו מרכז מסחרי בתוך E שנקרא לב השכונה שהוא לצורך העניין טרם שווק והוא נחוץ למסגרת הזאת. הגודל הממוצע של דירות שם הוא רוב הפרויקט הוא 132 מ"ר זאת אומרת דירה כולל ממ"ד ובאזור מסוים נדמה לי אזור מגורים אי' יש 142 מ"ר, גודל ממוצע של דירה. כל הדירות הם 132 ו - 142. ממוצע דירה גודל דירה ברוב הפרויקט הזה זה 132 מ"ר לדירה כולל ממ"ד זכויות הבניה זה מכפלה של 132 כפול כמות הדירות, זה מאוד חשוב יכולות להיות דירות יותר גדולות.

חנוך עוז: הממוצע פה פחות חשוב מה הגודל המינימאלי של כל דירה.

עו"ד משה כהן: דירה כולל ממ"ד. זה שטח עיקרי + ממ"ד. גובשה תפיסה שאני, חנוך עוז הוביל אותה ואני מזדהה איתה לחלוטין לפיה צריך להנגיש את הפרויקט הזה ליותר זכאים כי דירה שגודלה ממוצע הוא 132 מ"ר לצורך ההמחשה נאמר דירה של 132 מ"ר או דירה של 142 היא יקרה יחסית שלוקחים בחשבון את קהל היעד שהוא הקהל היחיד שלו שווק כל הפרויקט, כל מתחם E למעט לב השכונה שווק בשיטה הזאת. היו קיימות כמה אפשרויות איך אני מקטין גודל ממוצע של דירה. התחלנו בתהליך קידמנו תב"ע, קידמנו תב"ע שאפשרה להגדיל את כמות יחידות הדיור מבלי לתת זכויות בניה נוספות באופן שאוטומטית גודל של דירה היה יורד, קבלנים הואיל והם זכו על בסיס מטרים והם גם היו אמורים למכור על בסיס מטרים מבחינתם זה היה הייתי אומר לא אטרקטיבי לחלוטין.

שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש לא להקליט.

רזיאל אחרק: אתה יכול לבקש אבל מותר, החוק אומר שאני יכול. אני לא מקליט.

עו"ד משה כהן: קיימת אפשרות, קיימת אפשרות היום במסגרת מה שנקרא תיקון כחלון מה

שלא היה קיים קודם לתת בהליך פשוט של הקלה תוספת יחידות דיור עד למגבלה של 30 אחוז זה היה קיים גם קודם ואני יכול לתת גם זכויות בניה נוספות למטרה זו ממש בהליך של הקלה מה שלא ניתן היה לעשות טרם התיקון. אבל התיקון הזה מכיל איזה שהוא מוקש, התיקון הזה אומר אני יכול להתגבר על מה שנקרא מגבלת סטייה ניכרת שקבועה בתכנית ובלבד שהתכנית אושרה עד 1/1/2011. התכנית הזאת של מתחם E אושרה ב – 2013 לכן ניתן היה להתגבר ולהסיר את מגבלת הסטייה הניכרת רק בהליך כתנוני נוסף קרי הליך תב"עי. התכנית הזאת הועדה המחוזית קבעה שהיא תכנית בסמכותה ולא בסמכות הועדה המקומית, היא ביצעה הליכי הפקדה, היו התנגדויות של חברי מועצה בסופו של יום הועדה המחוזית אישרה את התכנית. זאת אומרת אנחנו נמצאים היום במצב מפשטי במסגרתו אני יכול להוסיף יחידות דיור עד להיקף של 30 אחוז.

איתן תם : איזה התנגדויות נדחו מה היו הסיבות שההתנגדויות נדחו?

עו"ד משה כהן : חברי מועצה. בנגה התנגד, סיגל התנגד, הטענה היתה שהתכנית הזאת בעצם מוסיפה יחידות דיור, אנחנו טענו שלא, היא רק מסירה איזה שהוא מכשול טכני כדי לאפשר דיון בבקשות להקלות שהכילו תוספות ליחידות דיור. היתה טענה לעומסי תנועה ושהשכונות צפופות וכו' וכו', אנחנו עשינו עבודה יחד עם האדריכל אמיר רוטברג מאוד מפורטת, בדקנו את כל כמות יחידות הדיור והגענו למסקנה שמדובר בכל העיר בתוספת פשוט זניחה של יחידות דיור.

סיגל שיינמן : מה זה זניחה?

איתן תם : מה זה בכל העיר לא הבנתי, כל העיר זה כולל את הותיקה?

עו"ד משה כהן : לא רק השכונות החדשות.

סיגל שיינמן : זאת אומרת אם אנחנו מקבלים את ביטול הסטייה הניכרת אז אתם עשיתם את החישוב כמה יחידות דיור נוכל אם נרצה.

שלום בן משה, רה"ע: נעשתה בדיקה כללית והיא נעשתה על כלל השכונות החדשות.

עו"ד משה כהן : אני אגיד לכם את השורה התחתונה.

עומר רצון : אבל שלום למה צריך לפרשן סיגל פה היא יכולה להסביר לנו למה הם הלכו

לבית המשפט.

סיגל שיינמן : אנחנו כבר אמרנו אנחנו רוצים זה.

עו"ד משה כהן : אני אזכיר לכם את העבודה.

שלום בן משה, רה"ע:ועדה מחוזית התייחסה ואישרה.

חנוך עוז : ועדה מחוזית אישרה את התב"ע ואמרה שעד 400 יחידות דיור ניתן להוסיף.

שלום בן משה, רה"ע:אני לא בטוח שהיא אמרה את המספר.

עו"ד משה כהן : סליחה בכל העיר היא לקחה את כל העיר, את כל השכונות החדשות כולל

E, כולל C כולל D כל המתחמים החדשים בכל העיר הגענו למסקנה

שהתוספת תהיה 235 יחידות דיור בסך הכל שאני לוקח את B ואת כל

החבילות. מתחם E לבדו התוספת המקסימאלית האפשרית היא 480 יחידות

דיור שזה 20 אחוז, כי מתחם לב השכונה שנמצא בתכנון לא יאפשר תוספת

יחידות דיור בתוכו שזה 791 יחידות דיור.

עומר רצון : למה אתה אומר את זה. אתה אומר כוונות בין הכוונות למציאות יש פער, אני

יכול ללכת לתב"ע בסמכות מקומית ואתה לא יכול למנוע ממני ויכול להיות

שאני יוסיף עוד יחידות דיור. דרך אגב פה יש נקודה רגישה שחנוך דיבר איתי

שהיא סוגיה אחרת, בוא לפחות בעולם המושגים התכנוניים ומי כמוך משה

כהן יודע היום אנחנו יכולים לקבל החלטה מחר אנחנו יכולים לקבל החלטה

נוספת, תמיד יש הליכי תכנון.

עו"ד משה כהן : זה נכון לגבי כל הליך תכנוני.

רזיאל אחרק : זה נכון לגבי כל המדינה לא רק ראש העין.

עו"ד משה כהן : נכון אתה מחר בבוקר יכול לקדם תכנית שתמחק את כל השטחים

הציבוריים.

עומר רצון : אתה נותן תחושה שאנחנו רק 400 עכשיו אנחנו נותנים 230.

סיגל שיינמן : רגע משה אתה מדבר על 235 אני לא מבינה את הנתונים שאמרת. סליחה

בואו נהייה ענייניים אני רוצה, אני רוצה רגע להבין נתת 2 מספרים.

עו"ד משה כהן : בוא נאמר ככה.

בני בנגה בית אור:מי קבע, לפי מה נקבע שבלב השכונה כפי שאתה הגדרת את זה לא יוסיפו

עוד יחידות דיור על פי התב"ע.

עו"ד משה כהן: קודם כל שאלה טובה. כל מה שאמרתי כל הנתונים זה על בסיס הנחות כמו שאנחנו מכירים אותם היום. זאת אומרת בהנחה שמתחם E לב השכונה שמכיל 791 יחידות דיור הוא עצמו אי אפשר יהיה לתת לו תוספת כי התב"ע שבצנרת תסדיר כבר את הקטנת הגודל הממוצע של דירה מבלי להוסיף דירות. מתחם E לב השכונה התכנית שהיא תקודם ותאושר היא תסדיר את הקטנת הגודל הממוצע של דירה ל – 791 דירות מבלי להוסיף יחידות דיור זאת הכוונה.

חנוך עוז: זה מה שהכין האדריכל אנחנו ממירים חלקים של המגורים לטובת מסחר. ככה יוקטנו הדירות. כדי להגדיל את המסחר אנחנו מקטינים את הדירות.

עו"ד משה כהן: אני אומר שוב מתחם E לב השכונה.

בני בנגה בית אור: אתה אמרת משהו שהוא לא ברור, סליחה אתה ענית על השאלה והתשובה שלך לא מספקת ואני רוצה רגע אחד לעזור אני לא מתווכח לא זה. תרשה לי רגע ואם אני טועה תתקן אותי, לב השכונה עוד לא שווק, ולכן ניתן עדיין להשפיע על התמהיל של הדירות לפחות זה מה שאמרתי לכן עדיין שם לא צריך כדי לעשות תמהיל אחר להקל על הקבלנים לזה התכוונת?

עו"ד משה כהן: חלקית. המשפט הזה הוא וודאי נכון.

חנוך עוז: אם הוא היה משווק כמו שהוא גם עוד חצי שנה היית צריך עוד פעם להוסיף דירות. בשביל זה אנחנו עושים תיקון תב"ע.

עו"ד משה כהן: המתחם הזה הוא לפני תכנון מחדש, תכנון מחדש פירושו תתאשר תב"ע חדה למתחם הזה היא לב השכונה, והוא זה שימשם בסיס לשיווקים של המינהל. בתכנון הזה.

בני בנגה בית אור: היות והוא לא שווק אפשר להשפיע.

עו"ד משה כהן: נכון אז קל לתכנן אותו מחדש נכון. בתכנון הזה המגמות הם מה שישבנו עם אדריכל בזמנו הם 791.

בני בנגה בית אור: מה שאתה אומר שלא יהיה צורך לפצות מישהו.

עו"ד משה כהן: לא רק לפצות לא יהיה צורך להגדיל כמות יחידות דיור כדי להקטין את

הגודל הממוצע, התכנית עצמה תקטין את הגודל הממוצע של דירה. על בסיס ההנחה הזאת זה אומרת.

איתן תם : לפני שתהיה תכנית כמה דירות היו ועכשיו אחרי שינוי התכנית כמה דירות יהיו?

שלום בן משה, רה"ע: עו"ד מעט.

עו"ד משה כהן : כל E היום 2393 יחידות דיור, 2393, מה שניתן יהיה להוסיף במקסימום זה 480 יחידות דיור שזה 20 אחוז, בדיקה פרוגרמאטית שהצגנו לוועדה המחוזית ואושרה על ידה ובדיקה פרוגרמאטית היסטורית מה שעמד בבסיס אישור התכנית זה שאין שום בעיה למתחם E לשאת תוספת של 20 אחוז יחידות דיור, קרי אותם 480. בנוסף עשינו עבודה שהיא היתה בראיה של כל העיר, של כל המתחמים החדשים והראינו את ההשפעה כי נטענו טענות בהיבטים של כל העיר שהתוספת היא של 270 ומשהו יחידות דיור בכל העיר היה ואני מוסיף 481 יחידות דיור במתחם E. שתבינו שהתכנית הזאת לאחר אישורה מאפשרת לוועדה המקומית לדון ולאשר בקשות להקלות שמכילות בקשות של תוספות של יחידות דיור, היא יכולה לאשר היא יכולה שלא לאשר.

איתן תם" : עד 480.

עו"ד משה כהן : זה המקסימום שאפשר יהיה לאשר, אי אפשר יותר.

איתן תם : היא לא חייבת הכל.

עו"ד משה כהן : לא רק שאתה לא חייב הכל, המקסימום, המקסימום 30 אחוז במתחמים ששווקו זה 20 אחוז מכל E .

עומר רצון : משה אתה חייב להגיד את זה שכל הקונספט שמובילים את זה אני אגיד את זה בצורה בוטה זה איזה חלמאות אחת גדולה, היה תכנון בשנות ה-90 אז היה וילות אמרו נעשה דירות גדולות, דירות גדולות יעשו גדולות, הגיע המחיר למשתכן ודיור לזוגות הצעירים בשנים האחרונות ואתה עכשיו לא צופה את זה אתה יוצר תכנון עכשיו שאני מבין שחונך רוצה להביא למחיר של יחידת דיור שזה נכון שזוג צעיר יכול לממש קניית יחידת דיור בלי שום תכנון בלי שום חשיבה, בלי כלום למה מה אתה אומר נתנו לכם יותר מטרז'



בתכנון המרבי לא צריך את המטרז' הזה, היום אנשים יכולים לחיות בקופסאות של 80 מ"ר, אז חשבו שהם צריכים לחיות ב – 150 מ"ר, עכשיו אומרים לא אל תחיו ב – 150 מ"ר כמו שאז נתנו גם חצי דונם בגבעת טל היום לא נותנים חצי דונם, כמו שנותנים בנווה אפק אז נתנו חצי דונם רק תבוא תגור בראש העין. השתנה כל התפיסה התכנונית משתנה אבל יש פער בין הגישה שמשתנה לבין הצרכים שצריכים ובסוף, מה שאתה אומר,

רזיאל אחרק: המחוזית פתחה את האופציה לתת.

סיגל שיינמן: אנחנו צריכים להחליט אם כן זה הדיון. זה בדיוק הדיון.

עומר רצון: זה בדיוק הדיון וזה בדיוק ההחלטה, בוכים על פקקים, בוכים על תשתיות, בוכים על מבנה ציבור בוכים על הרבה דברים, בוותיקות לא הסדרנו את ה - יחידת דיור נוספת ודברים נוספים ואנחנו רצים כי אנחנו באמת רוצים לדאוג כמו שחנוך אומר לזוגות הצעירים אנחנו כולנו לא לדעתי אין פה קואליציה או אופוזיציה כולם רוצים להגיע לדירות של 780 אלף ש"חא בל המדינה לא נותנת לי את האפשרות הזאת, שתביא את הקרקע בחינם אני יראה לך איך מקורות הבניה נוהלו. מה הוא מסביר לי שאני יכול לתת שבס אני יודע שאני יכול לתת שבס.

עו"ד משה כהן: קודם זה לא היה אפשר.

עומר רצון: אם אני לא רוצה בכלל לתת שבס, מה שאני אומר בואו נהייה יותר יצירתית גם אתה כיועץ משפטי ואני מאוד מכבד ואני מכבד אותך גם ברמה האישית וגם ברמה המקצועית אני מאוד מכבד אותך, אבל בואו נהייה קצת יצירתיים בואו נתכנן משהו שמורידים קצת יחידות דיור בראש העין ומחסירים את מה שחנוך אומר, וואלה אם יש לי 11,000 יחידות דיור בראש העין, 16,000 יחידות דיור בראש העין לא חייבים לבנות את הכל נבנה 12,000 ונחבא אותם לזוגות הצעירים אתה מבין מה אני מתכוון? מה אתה עושה אתה מכניס אותי לתוך פול יש לך תוספת של 20 אחוז יש לך אפשרויות בשביל להגיע לאיזה תוצאה כי אני רוצה לתת מענה לזוגות הצעירים שכל המשוואה הזאת היא עקומה מראש, תן לי את הקרקע בחינם תראה איך אני נותן לך פתרון לזוגות

צעירים.

רזיאל אחרק: עומר אנחנו במצב נתון עכשיו זה המצב.

עומר רצון: זה מה שאתה אומר אם אני במצב נתון אז אני אוסיף פקקים, לא יהיה לי מבנה ציבור.

רזיאל אחרק: אנחנו מבחינת המטרים לא משנים את גודל המטרים, אם היה 1000 מטר גודל עם 10 יחידות דיור של 100 מ"ר כל אחד אנחנו נשארים עם אותם 1000 מטר.

עומר רצון: לא מתאים לך בחיית רזי.

רזיאל אחרק: רגע חברה.

סיגל שיינמן: אנחנו צריכים אוכלוסיה חזקה ואנחנו צריכים דירות גדולות עם כל הכבוד.

רזיאל אחרק: יש דירות שאתר העתיקות דרס אותם את המטרים האלה, המטרים האלה לא יבנו לעולם.

סיגל שיינמן: למה לא, כבר הגדילו בניינים על מה אתה מדבר.

רזיאל אחרק: על בסיס המטרים האלה עוד לא אושר כלום. לא היתה שום תכנית.

סיגל שיינמן: זה לא נכון מה שאתה אומר.

בני בנגה בית אור: הם לקחו את הדירות האלה וחילקו אותם לבניינים הקיימים.

רזיאל אחרק: שאלה עקרונית המטרים שהיו אמורים,

בני בנגה בית אור: מספר היחידות נשאר אותו דבר.

רזיאל אחרק: באזור העתיקות ששם גרעו איזה 300 יחידות דיור, 240 יחידות דיור, נעשה שימוש בהם עד היום?

בני בנגה בית אור: רגע שונה מספר יחידות הדיור ב-E

שלום בן משה, רה"ע: לא שונה

בני בנגה בית אור: לא גרעו יחידות דיור במתחם E.

רזיאל אחרק: יש לנו שם איזה 240 או 300 יחידות דיור שלא נעשה בהם שימוש כי התב"ע אי אפשר לקיים אותה שם בגלל אזור העתיקות. אז אני נשארת עם עודף.

סיגל שיינמן: זה לא נכון חילקו את הדירות האלה.

בני בנגה בית אור: יש שם 2393, 2393 יחידות דיור וזה לא השתנה נשאר אותו מספר.

שאלתי את משה הוא איש מקצוע.

שלום בן משה, רה"ע: אתר העתיקות מלכתחילה שהוא כבר מאוכלס מזמן אף אחד אל

תכנון לבנות עליו שום דבר הוא יצא החוצה בכלל.

רזיאל אחרק: היתה תב"ע שם של יחידות דיור של מומשו נכון?

אריה גלברג: אנחנו מכינים תב"ע בסמכות מקומית,

רזיאל אחרק: אריה עזוב רגע מכינים. נעשה עד עכשיו שימוש.

אריה גלברג: ועדה מחוזית לא תאפשר הפחתת יחידות דיור.

רזיאל אחרק: אני לא מפחית הנה העברתי אותם.

חנוך עוז: אריה הוא שואל שאלה פשוטה היום יש 2393 יחידות דיור בתב"ע, אין עכשיו

משתכן אין שם כלום אתה יכול לבנות את ה – 300 יחידות של העתיקות? לא

נכון.

אריה גלברג: בשביל זה מכינים תכנית.

רזיאל אחרק: אבל זה לא בדיוק. אריה אני יכול גם לא לאשר אותה, אני יכול להחליט שאת

ה – 300 יחידות האלה אל תלמדו אותי. שאלתי שאלה אם ה – 300 יחידות

דיור האלה אושרו אי פעם זה שהם בתכנית זה בדיוק כמו התכנית כאן.

אריה גלברג: בטח שאושרו התב"ע בתוקף.

רזיאל אחרק: הם יוכלו לבנות אותם במקום הזה? לא. תודה רבה יש לי עכשיו 300 יחידות

דיור שאני צריך לנייד אותם למקום אחר, אני צריך לנייד אותם.

בני בנגה בית אור: מספר יחידות הדיור במתחם E קטן?

אריה גלברג: לא.

סיגל שיינמן: אתה מנסה לשכנע ולקבל תשובות למה שאתה רוצה לקבל, אבל זה לא עובד

מספר יחידות הדיור ב – E לא השתנה הוא לא ירד למה אתה אומר דבר לא

נכון.

חנוך עוז: בואי נסגור את הדיון פה נגיד שאין דיון ואין כלום בסדר ואנחנו רוצים

לממש את E את לא יכולה לבנות את ה – 300 כי יש עליהם של רשות

עתיקות.

סיגל שיינמן: אני יכולה לבנות אותם במקומות אחרים.

רזיאל אחרק : אבל אני לא רוצה לבנות אותם במקומות אחרים.

סיגל שיינמן : אבל זה מצוין.

רזיאל אחרק : אני חוזר למה שאני אמרתי אם אני מוריד את ה- 300 האלה זה אומר שהנה

יש לי פחות 300 צפיפות הטענה של הצפיפות תוספת יחידות דיור לא קיימת,

אני לא חייב לממש אותם אני אגיד למחוזית הנה היו פה 300 העברתי אותם

לפה נגמר הסיפור.

סיגל שיינמן : זה לא נכון.

בני בנגה בית אור : אבל לא הפחיתו את כמות יחידות הדיור.

סיגל שיינמן : בהסכם שיש לנו אתה מחויב לבנות את מספר יחידות הדיור.

רזיאל אחרק : אז תעבירי 300 לפה.

סיגל שיינמן : לא, ממש לא זה התוספת. את היכול להגיד שאנחנו מבינים אבל אנחנו

יודעים גם איזה מניפולציות אתם עושים אני הקשתי למשה, הקשתי

למהנדס תאמין לי הקשבתי לכולם.

חנוך עוז : אי אפשר לבנות את ה- 300 האלה.

בני בנגה בית אור : המספר ירד של כמות יחידות הדיור? ב- 300 ?

רזיאל אחרק : אי אפשר לנייד אותם למקום אחר.

בני בנגה בית אור : הכמות לא ירדה, זה אותה צפיפות הצפיפות לא ירדה.

סיגל שיינמן : תראה כמה זמן אנחנו מנסים להוריד יחידות דיור.

רזיאל אחרק : אני אשאל את המהנדס.

שלום בן משה, רה"ע: תקשיבו אנחנו מסיימים את הדיון הזה בשעה שש וחצי כי יש מליאה

אם לא נסיים את הדיון לא נסיים אותו אז תנו בבקשה ליועץ המשפטי לסיים

להמשיך להסביר.

חנוך עוז : תן לי רגע להגיד כמה מילים זה לא יכול להיות שאני יו"ר הועדה ולא אדבר.

שלום בן משה, רה"ע: הוא לא סיים תן לו לסיים. הדיון הזה מתקיים מתוך מחשבה איך

הולכים עם העניין כי אם היינו רוצים להיות דווקניים וללכת לפי מה שאמר

היועץ המשפטי או המנהל לא היה מתקיים הדיון בגלל הבחירות.

חנוך עוז : זה לא נכון.

שלום בן משה, רה"ע: אל תגיד לא נכון.

עו"ד משה כהן: בפועל יש היום,

עומר רצון: לא הבנתי מה אמרת, אמרת שלא נהגנו כן נהגנו תקופת פרשנות אז אפשר לדבר.

שלום בן משה, רה"ע: בוודאי אפשר. אמרתי שלכאורה היה אפשר להגיע למצב בגלל החוות דעת.

עו"ד משה כהן: בפועל קיים היום הייתי אומר מצב תכנוני או משטר תכנוני שמאפשר לוועדה המקומית לדון בבקשות להקלות שמכילות תוספות של יחידות דיור כאשר אפשר גם לתת להם זכויות בניה נוספות למטרה זאת ממש מה שלא היה קיים עד התיקון. שתבינו שאלמלא אושרה התכנית הזאת ב – 2013 אלא עד 1/1/2011 אם זה היה מתאשר עד 1/1/2011 שתבינו המצב המשפטי הוא כזה שתוספת של 10 אחוז יחידות דיור המחוקק כבר כפה על הוועדות המקומיות הם כבר לא יכולות להגיד לא, והפסיקה גם אומרת שכחלון מייצר לעצמו את מה שנקרא ההצדקה התכנונית כי חשוב מאוד בהיבט לאומי להגדיל את כמות יחידות הדיור ולתת זכויות בניה למטרה זאת ממש.

חנוך עוז: הוא אומר לך 10 אחוז אתה חייב לאשר אוטומטית.

עו"ד משה כהן: אני אומר יותר מזה כחלון שהוא לא מוגבל ל – 10 אחוז הפסיקה אומרת שהתיקון הזה זה תיקון בחקיקה ראשית הוא זה שמייצר את ההצדקה כשלעצמו אתה לא צריך להסביר יותר מידי. עכשיו חייבים להכיר מגבלה אחת גדולה בסיפור הזה של כחלון כל תוספת זכויות בניה שאנחנו נותנים היא לטובת הוספה של יחידות דיור במגבלה של 30 אחוז מקסימום כאשר 50 אחוז מהתוספת הם דירות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ומגבלה נוספת שקיימת בתיקון שהמחצית השניה לא יכולה לעלות שטחה על 120 מ"ר. זה המצב כמו שהוא היום בקשות להקלות צריכות להידון לי יש תפיסה, דעה משלי לגבי איך צריך לעשות את זה נכון. אני חושב ברצינות חוות הדעת הזאת או ההוראה הזאת לא מונעת קיום דיון, לדעתי קיימת הצדקה ציבורית אמיתית, אי אפשר, החיים לא נעצרים. קבלנים בונים בניינים.

שלום בן משה, רה"ע: המשנה החליטה להביא את זה למליאה. המשנה החליטה להביא את זה למליאה.

חנוך עוז : סיגל תקשיבי אני רוצה להגיד לך פעם אחת ולתמיד כי שמעתי אותך אומרת את זה כמה פעמים. תוציאי לך מהראש שבמשתכן צריכה להיות אוכלוסיה חזקה כאילו יש שם חלשה. במשתכן צריך אוכלוסיה חזקה כאילו יש שם אוכלוסיה חלשה, אין חלשה במשתכן.

סיגל שיינמן : אני מקבלת אותם לבתי הספר אני רואה מה אני מקבלת על מה אתה מדבר, לי יש נתונים.

חנוך עוז : עוד לא בא דייר אחד של משתכן מה קורה לך. עוד לא מכרו דירה אחת בראש העין עוד לא קיבלת דייר אחד, עוד לא מכרו דירה אחת. סיגל רגע, סיגל.

סיגל שיינמן : מחיר מטרה מה זה משנה זה אותו דבר.

חנוך עוז : סיגל אני אומר לך את זה בהגדרה לא יכול להיות אדם שהוא לא משתכר ולא עובד וכושר השתכרות מיליון ₪ הם צריכים לקנות בסוף את הדירה אין כאלה מסכנים שם. אין מובטל שם.

סיגל שיינמן : אתה יודע כמה השכרה, כמה אנשים קונים ל...

חנוך עוז : אני לא מדבר על השכרה אני מדבר על הילדים האלה שצריכים לקנות.

סיגל שיינמן : הם קונים לילדים ואנחנו רואים בדיוק מי האוכלוסייה שמגיעה הנה תעשה לי טובה.

עומר רצון : הוא נציג של ראש הממשלה מה הם עושים לנו קמפיין בראש העין.

חנוך עוז : סיגל תקשיבי, תקשיבי, סיגל, סיגל, סיגל, את מקשיבה או לא, סיגל את מקשיבה או לא, קודם כל אין בן אדם בסוציו אקונומי שהוא יכול להיכנס למשתכן הוא לא יכול הוא חייב כושר החזר למשכנתא.

סיגל שיינמן : במחיר מטרה אפשר היה אני שואלת אותך שאלה.

חנוך עוז : אני לא יודע מה היה במחיר מטרה אני מדבר עכשיו על מחיר למשתכן.

סיגל שיינמן : אתה יודע את רמת האוכלוסייה שעלתה בעיר, אתה אחראי על ...

חנוך עוז : אדרבא, ואדרבא שאם את משאירה את הפרויקט ככה אז יש לך 543 יחידות

דיור שהם 5 דירות וצפונה עד 9 דירות.

סיגל שיינמן : זה מביא אוכלוסיה חזקה.

חנוך עוז : עכשיו יש לנו בתמהיל הזה יש לנו 80 יחידות דיור, 3 חדרים ב – 700 אלף ₪,

80 יחידות, 79 יחידות מתחילות ב – 774 אלף ₪, 79 מ"ר, בשוק הפרטי

עולות מיליון וחצי.

סיגל שיינמן : 79 יחידות ב – 79 מ"ר?

חנוך עוז : כן במקרה זה יצא ככה. שלושה חדרים. תרשמי 4 חדרים, 4 חדרים של 184

יחידות דיור שלא היו בתמהיל, 4 חדרים של 184 שלא היו בתמהיל, 184

יחידות דיור, אני אסביר לך מאיפה אני מקריא מ – 4/ מה שאושר במשרד

השיכון.

שלום בן משה, רה"ע: על E? לא נכון.

חנוך עוז : למה אתה אומר לא נכון. זה מתוך משרד השיכון. אני אגיד מה שאני רוצה

זה מוקלט אני אגיד מה שאני רוצה. אני שולח לכם את זה למייל, יש 79

יחידות דיור בנות 3 חדרים, 79 דירות שהם 3 חדרים בגודל של 79.1 מ"ר, יש

184 יחידות דיור של 4 חדרים, של שבירו, רק שבירו, 184.

שלום בן משה, רה"ע: אתה יודע מזה שמשרד השיכון עשה עם שבירו.

רזיאל אחרק: ואתה לא ידעת את זה, כל הדיון הזה ואתם לא יודעים אתה יו"ר הועדה

אתה מענה את כולנו לבוא לפה. עזוב בחייכם הכל פוליטיקה גם בדירות.

שלום בן משה, רה"ע: אני מציע שאל תגיד פוליטיקה אתה עושה פוליטיקה.

חנוך עוז : אלתרמן שים את ה – ג'4.

משה אלתרמן: תמהיל הדירות שהם מגישים לנו הם כותבים את זה בפורמט אקסל כזה של

משרד השיכון.

שלום בן משה, רה"ע: מה זה התמהיל שהוא מדבר עליו?

חנוך עוז : תראה את האקסל. מה זה פה.

משה אלתרמן: זה ישיבות יש לי את זה כאן.

עומר רצון : אלתרמן אתה מחובר לנתונים ולאריה?

שלום בן משה, רה"ע: ההצעות האלה דרך אגב של התמהיל זה לא הצעות.

- עומר רצון : שלום זה אושר במשרד השיכון.
- שלום בן משה, רה"ע: התמהיל הזה הוא חיובי שהוא מביא דירות קטנות זה בסדר גמור זה לא מה שכתוב אצל המהנדס.
- עומר רצון : אתה אומר שבס, שבס, 3 יחידות דיור מוכר לעוד 50 משפחות שנכנסות הבנת. עכשיו הוא נותן בשבס הזה 3 דירות של 3 יחידות דיור מוזלות ועוד 50 דירות.
- שלום בן משה, רה"ע: זה יותר דירות.
- משה אלטרמן: זה של שבירו.
- שלום בן משה, רה"ע: מה זה?
- משה אלטרמן: זה הדירות.
- חנוך עוז : זה ג/4 זה מסמך שאסור לקבלן לשווק דירה בלי שהוא מקבל אישור ממשרד השיכון על כמה כל דירה, מה הגודל שלה, כמה חניות הצמידו לה לזאת אחת, לזאת שתיים, זה 4 מ"ר מחסן זה 5 מ"ר מה המחיר הסופי בלי זה אסור לו למכור. אבל אלטרמן תעלה פה,
- עומר רצון : אני רוצה שתחבר אותי למה שהציג 770 אלף ₪. איפה יש דירות של 770 אלף?
- חנוך עוז : הוא עבד עם פורמט אחר וזה סיבך אותו. תעשה ספירה של האקסל של 3 חדרים. אמרתי לך 78 הנה 78, 78 יחידות 3 חדרים, עכשיו תתחיל ב – 4, תעשה מיון פה לא עשית מספיק מיון.
- עומר רצון : זה לא 770.
- חנוך עוז : זה מתחיל ב – 770. המספרים שאני אומר לכם אל תאשימו את אלטרמן המספרים שאני אומר לכם אלטרמן הלך לפי טבלה של 10 מתחמים זה מסובך הם שלחו אחד רצוף ממיינים אותו רואים את הכל, זה מסובך פה, פה זה כל מתחם בנפרד.
- עומר רצון : אני נותן 240 יחידות דיור בשביל שאני אקבל 70 יחידות דיור למשתכן?
- חנוך עוז : הבאנו, נתנו 150 וקיבלנו 80, 3 חדרים ו – 184, 4 חדרים זה 250 במחירים האלה.



(מדברים ביחד)

אריה גלברג : כמה סך הכל דירות הוא מגיע, כמה יחידות, כמה סך הכל יחידות?

רזיאל אחרק : כתוב לך למטה.

חנוך עוז : הנה בקשה זה עם התוספת שלנו 676. תראי סיגל תסתכלי, סיגל יש פה דירות

2,600.000, 2 מיליון,, 2 מיליון תעלה אלתרמן יש פה גם אוכלוסיה חזקה, יש

לך פה, יש לך פה קיבלת אין לך בעיה. תמשיך 5 חדרים 1.600.000 גם

אוכלוסיה חזקה, אבל קיבלת 80 דירות ב – 770 אלף מה רע, קיבלת גם 160

דירות במיליון שש מי שרוצה 5 חדרים שישלם.

רזיאל אחרק : אין בעיה אנחנו רוצים לאשר. אתם מדברים תוספת על צפיפות פתאום אין

צפיפות.

חנוך עוז : יש לך פה, היה פה 543, שהיו בהם 40 דירות 4 חדרים עם גינה לא היה 4

חדרים לבד הדירות עלו מיליון וחצי לא היו בכלל 3 חדרים, עכשיו יצרנו מצב

של 80 יחידות 3 חדרים ו – 184 יחידות של 4 חדרים, היו 40 לפני זה עם

הגינות הוספנו 144 של 4 חדרים כל התוספת שלו שנתנו לו היא 150 וקיבלנו

250 יחידות דיור שלא היו בתמהיל. סיגל חכי רגע אני רוצה להגיד לך משהו,

סיגל תקשיבי יש לנו נגיד סתם לדוגמא 1000 ילדים, יש לנו 1000 ילדים

שצריכים דירות סתם אני זורק מספר איך אנחנו נקבל אותם, 20 אחוז בכל

פרויקט נכון זה המשתכן נכון? כדי לתת לכל 1000 הילדים האלה אני צריך

5000, אני צריך 20 אחוז זה 1000, אני צריך לשווק 5000 יחידות בשביל לקבל

1000 נכון, 20 אחוז, אם אני לוקח את כל אלה ומוסיף עליהם שבס 30 אחוז

יהיה לי 1300 יחידות על אותם 1000, 1300 מ ה- 300 אני מקבל 150 יחידות,

50 אחוז, 150 יחידות + 200, 350 יצא לך על כל 1300 את מקבלת 350, אם יש

לי 1000 אני צריך שלוש פעמים 13000, 3900 אני גומר את זה, אז אני מוסיף

פקקים או אני מצמצם, צמצמנו 1100 להיפך נעשה ניצול מרבי. אנחנו

מדברים על משהו ששווק אני איתך לעצור את כל השיווקים האחרים אבל

זה ילדים מחכים שנה שלמה, הם חוטפים מדד תשומות בניה כל חודש. אני

אגלה לך סוג מאפריל 2016 שום דבר לא שווק, לא יצא שיווק אחד אבל למה

להרוג את אלה.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו לא שיווקנו כבר שנתיים.

חנוך עוז: אם תיתני שבס על מה ששווק לא תצטרכי לפתוח עוד מתחם כדי לסיים את

מה שהתחלנו. פה התמהיל שימי לב.

סיגל שיינמן: תראה מה מעניין אותך, מעניין אותך מה זה, לא פגעתי באף אחד.

רזיאל אחרק: אתם עשיתם פוליטיקה על הגב שלנו.

עומר רצון: כל התהליך הזה עיכב אותם שנה.

חנוך עוז: אל תשכח שהיא בשונה ממך לא חברת ועדה. היא לא היתה במשתכן גם בנגה

לא היה, מי שהיה בועדת משנה.

רזיאל אחרק: אבל היא הגישה התנגדות מה זה קשור.

סיגל שיינמן: סליחה אני אגיש התנגדויות עד שאני אבין עם כל הכבוד יש לי אחריות, ואני

לא מוכנה, תקשיבו כולכם יכולים להגיד פוליטיקה אני אין לי פוליטיקה אני

לא הולכת אני לא רצה לכן שום דבר לא פוליטיקה יש לי אחריות ואני לא

מוכנה להצביע על דבר אחד שבקדנציה הבאה יבוא ראש עיר ולא מעניין

אותי איזה ראש עיר יגיע, ויבוא ויגיד, ויבוא ויגיד.

עומר רצון: אחרי שאת יושבת בכיסא לא מעניין אותך.

סיגל שיינמן: לא כרגע משנה איזה ראש עיר כל ראש עיר שרץ הוא טוב. לא על זה דיברתי

אל תיקח את זה למקום אחר, לכן אני באה ואומרת שלא יבוא ראש עיר אחר

שישב על הכיסא ויבוא ויגיד עומר סליחה לא אני קיבלתי את ההחלטה,

קיבלה המועצה הקודמת וכן הלאה, חברים עוד חודש יש בחירות עם כל

הכבוד.

עומר רצון: למה לא למדת את זה הגשת התנגדויות.

סיגל שיינמן: סליחה למדתי, מה שלמדתי ולא הייתי מוכנה לקבל.

רזיאל אחרק: למה קיבלת 500 יחידות שבס ב – A ו – B ועד היום לא דיברת.

סיגל שיינמן: אם אתה חושב שהוא צועק וכן הלאה זה אומר שאני מקבלת את מה שהוא

אומר, לא.

רזיאל אחרק: סיגל 500 יחידות אישרנו פה שבס ולא דיברת מילה למה? 500 יחידות אישרנו

תוספות שבס בחמש שנים האלה ולא דיברת מילה למה? למה לא התנגדת?  
 סיגל שיינמן : אני לא ישבתי בועדה, סליחה חברים, תצעקו, תעשו מה שאתם רוצים.  
 רזיאל אחרק : שהילדים יסבלו. מה כואב לך, מה מפריע לך.  
 עומר רצון : להביא לעומר שכטר ב – 700 אלף ₪ זה פוליטיקה, זה הבתים שלהם.  
 סיגל שיינמן : צריכה להיות אחריות.  
 רזיאל אחרק : היא לא מתמודדת איכפת לה? אם היתה צריכה שיבחרו בה מה היתה עושה,  
 לא איכפת לה הילדים, הילדים שלה מסודרים מה איכפת לה מה היא צריכה  
 את אלה ב – 750 אלף, אנחנו צריכים לדאוג לילדים האלה זה המטרה שלנו.  
 סיגל שיינמן : רזי האחריות שלי שיהיה להם גני ילדים, ויהיה להם בתי ספר, ויהיה להם  
 איך לצאת מפה, נהפוך הוא האחריות שלי היא יותר גדולה שיהיה להם גני  
 ילדים ויהיה להם בתי ספר.  
 בני בנגה בית אור : עוד חברים יכולים לדבר? אפשר להתייחס גם בלי לצעוק.  
 חנוך עוז : שיהיה ברור שאמר היועץ המשפטי שאין מניעה לדון בועדת משנה. זה כבר  
 מוגזם העיכוב הזה.  
 שלום בן משה, רה"ע: קודם כל העיכוב הזה שהיה, קודם כל העיכוב  
 עומר רצון : דרך אגב אתה מעביר את זה רזי פה אתה נותן לו במה שיגיד זה רזי וחברים  
 נוספים.  
 רזיאל אחרק : חברה אני רוצה להגיד לכם שאנחנו ישבנו על זה קיבלנו את כל הפתרונות  
 הוא ישב איתי בשביל לחשוב יצירתית מה לעשות, מה לעשות.  
 עומר רצון : תפסיק לקשקש. קם אבינועם טובים יש פרוטוקולים תקרא הראשון כחבר  
 מועצת עיר בראש העין שהעלה פיצולים אז הוא לוקח את הקרדיט רק לעצמו  
 מספיק עם השטויות האלה.  
 רזיאל אחרק : אני לא רוצה להגיב.  
 (מדברים ביחד)  
 סיגל שיינמן : אפשר לשאול שאלה, אני יכולה לשאול שאלה, אני יכולה לשאול שאלה.  
 שלום בן משה, רה"ע: הרעיון של דירות בגדלים שונים לא היה נכון, עכשיו פה מוצגים דירות  
 3 חדרים ב – 780 אלף ₪ אבל יש גם 3 חדרים ב – 1.100.000, כך כדי לאפס

את העניין. דבר שני יש פה בהצעה הזאת יש גם דירות יותר גדולות אנחנו לא חייבים לקבל את ההצעה כמו שהיא, אנחנו יכולים לדרוש אם אנחנו מוסיפים עכשיו ופה אני רוצה שתקשיבו טוב שאנחנו מוסיפים עכשיו שבס ובעצם כחלון אנחנו מוסיפים לקבלנים תוספת של זכויות בניה. אנחנו יכולים לדרוש מהם עכשיו כרגע שכל התוספת הזאת תהיה 75 מ"ר.

חנוך עוז : אבל הם נתנו יותר.

שלום בן משה, רה"ע: אני דיברתי על 75 מ"ר, סך הכל התוספת.

חנוך עוז : אתה הוספת להם 140 יחידות, קיבלת 80, 3 חדרים וקיבלת 144, 4 חדרים נתנו לך יותר ממה שנתת להם, מה אתם מטרידים את הבן אדם הזה נמאס לי, נמאס אתה מוסיף להם פה 140 יחידות דיור, אני מציע שהגורמים המקצועיים שלך לא יטעו אותך שמעת, אנחנו מאשרים להם עוד 144 ואני מנסה להגיד לך שעה כבר שהם נותנים 240 יחידות שלא היו. את המה אתה אומר עכשיו חברה לא בוא נבקש ממנו שיהיה יותר שבס מה אתה רוצה אני לא מבין.

שלום בן משה, רה"ע: אנחנו מדברים על כך שאם אנחנו מוסיפים עכשיו, אם אנחנו מוסיפים עכשיו כחלון שכחלון זה גם זכויות בניה עד כאן זה בסדר. בזכויות בניה הקבלן יכול להציע X יחידות דיור קטנות.

חנוך עוז : הוא חייב ל – 50 אחוז עד 75, 50 אחוז עד 120.

בני בנגה בית אור : אם אני אגיד משהו בניגוד לדעתו של חנוך הוא יצעק עליי אותו דבר. את המפחיד, אתה מפחיד, הצעקות שלך מפחידות. אני רוצה להתייחס אבל אני אומר לך אני פוחד הוא עוד מעט ירביץ לי, מה זה הצעקות פה, מה זה אלימות. יש לי גם שאלות, יש לי גם שאלות, אחד אני אומר לך, אני מזדהה עם מה שחנוך רוצה שיהיה תמהיל משופר, אני בעד תמהיל משופר אתה צודק אני איתך אחד עכשיו אני לא ראיתי שבמתחם E 2393 יחידות דיור לא ראיתי שזה ירד בגלל ארכיאולוגיה או דברים כאלה נשאר 2393 מספר קבוע לא השתנה, להגיד ששם מחקו ושם גרסו דירות וזה, זה לא נכון. הלאה,

שקבלן, אני בעד שקבלן מגיע לעירייה, לועדה ומבקש הקלות זאת ההזדמנות להגיד לו, הרי יש לו כל מיני הקלות שהוא מבקש זאת ההזדמנות להגיד לו אפשר לתת לך הקלות כאלה ואחרות תשנה את התמהיל בלי להוסיף כמות יחידות דיור, תשנה את התמהיל תוסיף עוד כמה דירות של 3 חדרים עוד 4 חדרים וכו'. במתחם מציגים עיכובים, עיכובים, עיכובים, המתחם הזה נקבע אתה יודע את זה טוב מאוד ואריה גם 21 חודש לביצוע תשתיות ורק אחרי כן מתחילים המגורים ואכן המגורים התחילו לבנות אותם באפריל אם אני לא טועה עלו היזמים על הקרקע והתחילו לבנות, הייתי שם וראיתי עבודה בקצב גבוה לא רואה עיכובים ואני לא מבין, מזינים פה את הקהל כל הזמן מעכבים אותכם בשנה, בשנה וחצי.

חנוך עוז : בנקודה הזאת של העיכובים אני רוצה לענות לך לא מדובר על עיכובים פיזיים מדובר על עיכובים בחתימת חוזה הם חוטפים כל חודש מדד תשומות הבניה. הם לא בוחרים דירות בגלל שלא מאשרים את התמהיל.

בני בנגה בית אור : אני שואל שקבלן מבקש הקלות, הקבלן מבקש הקלות כי הוא נענה לבקשה של חנוך להוסיף דירות יותר קטנות וכו', מי חישב כלכלית כמה מגיע לו תוספת יחידות דיור, האם אנחנו הולכים על ניצול מקסימאלי לפי שבס כחלון כי 485 יחידות דיור או אומרים צריך לתת לך איזה שהוא פיצוי בגלל שאתה תרוויח פחות בדירות המוקטנות ברור שעלות למ"ר יותר גבוהה זה ברור, מי חישב לכל בניין כמה דירות צריך לתת לו כדי לפצות אותו על זה שהוא משנה תמהיל, מישהו חישב את זה, או שאומרים 485 יקבלו את המקסימום וזהו, כי שבירו שהוזכר פה שמו קבלן מאוד מנוסה, מאוד חכם, מאור חריף הוא יודע איך בכל דבר כזה למכסם את הרווחים שלו, אנחנו אין לנו אינטרס שהוא יגדיל את הרווחים שלו שגם לא יפסיד אנחנו בעד להטיב עם התושבים, לא להטיב עם הקבלנים זאת המטרה העיקרית לכן אני לא יודע מי חישב את זה. הלאה אני חושב שיש בעיה להוסיף יחידות דיור בהיקף כזה גדול לא בכל העיר, במתחם הזה בגלל שהתשתיות של המתחם הזה מחושבות ל – 2393 יחידות דיור והולכים להפוך שכונה יפיפה למשהו צפוף

אני לא רוצה להגיד משכנות עוני אבל זה משהו שמתקרב לזה.

חנוך עוז : מה אתם רוצים לעשות, מי שיקרא את הפרוטוקול יחשוב שעשו פה איזה ה.. תוספת קומה על 40 בניינים.

בני בנגה בית אור : אני די בקיא בתכניות.

חנוך עוז : 40 בניינים מוסיפים קומה, 40 בניינים, 40 בניינים.

בני בנגה בית אור : תגיד לי זה אתה שאמרת לי על ... הלא חוקיים למה אני תולה שלטים על ה... כי העירייה תולה שם, ראש העיר תולה שם, דיברת שטויות דיברת שטויות יותר ממני. החיוך שלך יותר מקסים מהצרחות שלה שאתה מחייך זה עושה לי טוב בלב, ואני לא יכול להגיד הרבה שאתה מחייך.

חנוך עוז : אתה לא יכול לעשות לגיטמציה לשכונה. אתה לא יכול להגיד שזה הולך להיות צפוף.

בני בנגה בית אור : אתה יכול לתת לי לדבר אני נתתי לך לדבר ולצרוח. אי אפשר להוסיף 480 וכמה יחידות דיור על אותם תשתיות שזה חניה, ביוב ומים ומוסדות חינוך ומוסדות ציבור ושטחי מסחר והכל. זה אחד. הלאה. אני חוזר למה שאמרת קודם, יכול להיות שצריך לתת איזה שהוא פיצוי באמת על השינוי תמהיל כפי שחנוך מציג אבל זה לא אומר שצריך לקחת את המקסימום צריך לראות כלכלית באמת איך צריך לפצות פיצוי מינראלי לא מקסימאלי. הלאה. הראיה של הפורום הזה, בזה אני מסיים יש לי הערה אחרונה ובזה אני מסיים, הדאגה של הפורום הזה. הדאגה של הפורום הזה, היא צריכה להיות בראיה מערכתית של כל תושבי העיר, ושל כל תושבי המתחם הזה ולא רק לדאוג לקומץ של דיירים שהוא קומץ די קטן ולעשות נזק גלובלי לכולם.

רזיאל אחרק : אני רוצה להגיד משהו.

סיגל שיינמן : משה אני רוצה לשאול באמת אני מצד אחד אני שומעת את חנוך ועת הלהט של הדברים שלו ויש משהו שאני לא שלמה איתו באמת והאם יש דרך אחרת להסתכל על כמות יחידות הדיור הזאת על מה שיש שם ולראות איך אנחנו משנים את התמהיל, איך משנים את התמהיל בפנים שיהיה גם דירות קטנות יותר לאוכלוסיות הצעירות שאנחנו רוצים לאכלס מצד אחד, מצד שני

להשאיר גם יחידות גדולות ולא להוסיף פשוט יחידות דיור, אני לא יודעת, אני אומרת זה נשמע לא הגיוני. אני רוצה ממששה הוא מבחינתי הדמות המקצועית, אני רוצה לדעת אם יש דרך אחרת לעשות את כל התמהיל הזה ואת החישוב הזה כדי שיהיו פחות יחידות דיור.

עו"ד משה כהן: מה את שואלת אם יש אפשרות לשנות את התמהיל בלי להוסיף בכלל יחידות דיור?

סיגל שיינמן: או את המינימום האפשרי.

עו"ד משה כהן: לחלק הראשון של השאלה שלך כנראה שלא. קבלנים זוכים בנתח נתון, הוא זוכה בנתח נתון של מטרים והוא מחויב לכמות מסוימת של דירות והוא מקבל תמורה לפי מטרים, אין שום היגיון כלכלי. זה לא מעשי, זה קצת יותר מלא מעשי. זה קצת יותר מלא מעשה. השאלה לדעתי צריך לשאול אותה קצת אחרת, אני רק אומר את דעתי שווה ללכת ב – E על המקסימום של 30 אחוז ולנסות לשכנע קבלנים לרצות 30 אחוז תוספת לדעתי. אני אומר לדעתי צריך לשאוף למצב או להתנסח בזהירות לא להיבהל ממצב שבו קבלנים מבקשים 30 אחוז תוספת, אני לא רואה סיבה למה לא.

סיגל שיינמן: אני שאלתי שאלה ואני יכולה לקבל תשובה.

עומר רצון: יועץ משפטי צריך לקבל תשובה תכנונית כן או לא.

עו"ד משה כהן: עומר אתה צודק. עומר אתה צודק אני מתנצל זה מעשה בל יעשה, אני מתנצל שיקבלו כמה דירות שהם רוצים לתת להם הכל. שתבינו על פי חוק יש מגבלה שזכויות הבניה הנוספות שאני נותן זה לטובת הדירות הנוספות, כאשר 50 אחוז מהם זה דירות של 75 מ"ר, המחצית השניה החוק קובע מקסימום של 120 מ"ר, אני לא חושב שחייבים לתת לו 120 אוטומטית ל – 50 אחוז הנוספים אני אומר לדעתי, אפשר לדעתי וזה יהיה מספיק כלכלי לתת לו מכפלה של 75 מ"ר כפול כל ה – 100 אחוז דירות הנוספות, 50 אחוז מהם יהיו 75 מ"ר ו – 50 אחוז מהם או יהיו 75 מ"ר או שהוא יגדיל אותם לפי מצב הזכויות הקיים שיש לו לדעתי זה פתרון טוב, אני אומר את דעתי. במקרה הכי גרוע 30 אחוז נוספים דירות של 75 מ"ר.

- חנוך עוז : יהיה לך 150 יחידות דיור.
- עומר רצון : שלום בנגה הולך בראש שלו על 400 ומשהו יחידות דיור שזה מה שמשה כהן דיבר. בנגה הולך, אני רוצה להבין על מה אתה מדבר הוא אומר שמגדילים 400 יחידות דיור בעוד שאנחנו מדברים על תכנית של 200 ומשהו יחידות דיור.
- סיגל שיינמן : לא 200 ומשהו זה בכל המתחמים + 430 ב - E. אמרתי 275 יחידות דיור בכל השכונות החדשות ו ב - E 435.
- חנוך עוז : לא אחרי התוספת של 480 ב - E עדיין בסך הכל הכללי היות וביטלו ב - F 600 וב - B 300 הבנת.
- סיגל שיינמן : לא, סליחה הוא תמיד מסובב. על E 485 יחידות דיור.
- עומר רצון : לא זה לא התוספת, אמר משה כהן שמקסימאלי אפשר להגדיל ל - 400 ומשהו ובפועל אנחנו מדברים על 230.
- סיגל שיינמן : 480 יחידות דיור ב - E בקשה תשמע.
- עומר רצון : אבל זה לא הבקשה.
- בני בנגה בית אור : זה הבקשה, וזה המלצה שלו.
- שלום בן משה, רה"ע:קודם כל אין שום בקשה כרגע, קודם כל, רגע קודם כל אין שום בקשה.
- בני בנגה בית אור : אתה אומר הורדת ב - F, הורדת שם אז אתה ב - 200. הבעיה שלנו זה הצפיפות ב - E.
- חנוך עוז : הבעיה זה לא הצפיפות ב - E, הבעיה שלך היא צפיפות...
- עומר רצון : אני חושב שלום מה שמשה כהן העלה באמת עושה שכל עם 50, 50.
- רזיאל אחרק : אני רוצה לדבר בלי שיפריעו לי. הקבלן לא חייב לקחת שבס ולא כחלון הוא יכול להגיד חברה אל תעשו לי טובות אל תקבעו לי 75 ולא 120 אל תקבעו לי כלום, הוא ישווק דירות של מיליון וחצי, שני מיליון שש ואף אחד מהילדים שלנו לא יקנה דירות, יושבים עכשיו 1000 ילדים כמה יש 500, 300 ילדים, יושבים פה ילדים בני המקום תושבים מחוץ למקום שמחכים לקבל דירה במחיר למשתכן סביר, אם הקבלן לא מקבל את ההקלה או יכול או לא יהיה



לו כדאי לו כלכלית הוא לא שואל אתכם אתם תקבעו לי 75 מ"ר, 100 אחוז מהדירות, 120 מ"ר, 100 אחוז הוא יגיד לכם חברה אתם לא עושים לי טובה, אני במקום לבנות 10 דירות עם 10 שירותים אני צריך לבנות 100 דירות קטנות עם 10 שירותים לא מתאים לי. קודם כל אני לא יודע מי עושה למי טובה. שתיים אם אני לוקח את המפתחות שאני מוסיף שבס על כל 1000 אז אני באמת מגדיל את הצפיפות כי בעצם אני צריך בשביל לתת שבס אני יגדיל על כל 1000 אני לא יעלה לתוספת של 400 אני יעלה לתוספת של 1000 יחידות. עכשיו אני רוצה להזכיר לכם דבר אחד אנחנו פה בשולחן הזה אישרנו, אנחנו אישרנו בשולחן הזה 500 יחידות שבס במתחם B אף אחד לא צעק, לא אמר צפיפות הכל היה בסדר.

בני בנגה בית אור: מתי זה היה?

רזיאל אחרק: לאורך כל ה-5 שנים. יותר מ-500 בא יועץ משפטי ומאשר את מה שאמרתי יותר קרוב ל-700 הוא אומר, אף אחד לא צעק גוולד ולא כלום. אני חוזר למה שאמרתי בהתחלה בלב השכונה יש שם מתחם שהוכרז כאתר עתיקות אי אפשר לבנות במתחם הזה, נכון שהתב"ע עדיין מתירה לבנות את מלוא יחידות הדיור אבל אי אפשר לבנות באותה נקודה את ה-250 יחידות האלה, ה-250 יחידות האלה עדיין לא אושרו בשום תכנית הם הוגשו, הם הוגשו בתכנית כזאת הגדלה בלב השכונה, הוסיפו את זה במקום אחר בשכונה אז קודם כל לא חייבים לאשר את ה-250 האלה הרווחנו מתנה אנחנו ננייד אותם אז פתרנו את הבעיה של כאילו התוספת של הצפיפות. א ני אומר לכם חברה שמישהו עושה פה טובה לקבלן או שאנחנו עושים טובה למישהו הוא לא יהיה כדאי לו הוא לא יבנה. אני חושב שהתמהיל הזה עושה שכל לכולנו 75 יחידות של 3 חדרים, ועוד 100 של 4 חדרים ונצא לדרך הילדים האלה מחכים לקראת דירה הם מתקשרים אליי כל יום, שולחים לי וואצפים תגידו לנו מה קורה. בוא ניתן להם את ההזדמנות הזאת. זה לא קשור לבחירות כל המכתב הזה שהעליתם אותו פה שכאילו להראות שאסור לאשר לפני הבחירות חברה זה לא תכנית שלנו זה תכנית שהמדינה הגישה זה

לא אנחנו הגשנו. שתיים המבחן הסביר אומר האם אנחנו כאן היינו עושים את אותו מעשה יום למחרת הבחירות? כן מה זה קשור לתכנית המדינה הגישה את התכנית אז אני אומר לכם בוא נעביר את זה לוועדה לתכנון ובניה מחר יש לנו ישיבה נדון בזה,

חנוך עוז : התכניות הבינוי אושרו כבר.

רזיאל אחרק : כן נדון בזה ושלוש על ישראל בוא נגמור עם זה.

עוזי אשוואל : אני לא מבין למה אנחנו דנים על זה כאשר יצא מסמך שאסור לדון.

חנוך עוז : באת בסוף משה כהן אמר שאין מניעה.

סיגל שיינמן : זה לא שאין מניעה, אם זה ראוי ואם זה נכון לדון בזה היום חודש לפני בחירות. אני חושבת שראש עיר ישב פה בקדנציה הבאה יקח אחריות וכל מועצת העיר שתהיה במועצה החדשה תיקח אחריות.

חנוך עוז : בוא נעצור גם את ה - בתי ספר לא נבנה. שלום זה מוגזם, זה מוגזם להקיא עליכם פויה אתם אנשי ציבור אתם תלכו הביתה כולכם, שיקולים ענייניים יש לך פרומה אה, ככה לעכב ילדים שנה שלמה זה שיקולים ענייניים את עוד משתיקה אותי, שנה שלמה טחנו את זה.

עו"ד פרומה פורת : שליחה אני ביקשתי, לא יכול להיות שאני לא אגיב, אני כתבתי מודל דיוני והדבר היחיד שביקשתי ממך שתיתן לאחרים לדבר זה הכל.

חנוך עוז : לא מזיז לכם שאנשים משלמים 100 אלף ₪ מדד תשומות הבניה זה על חשבונכם לא איכפת לכם.

שלום בן משה, רה"ע: קודם כל תתנצל קודם כל תחזור בך מהמילים הגסות שלך אתה לא יכול להגיד לאנשים פויה אתה מקיא עליהם. אתה תתבייש לך אתה חצוף אתה תתנצל ואם לא תצא החוצה. חצוף. תתנצל

חנוך עוז : תצא אתה.

שלום בן משה, רה"ע: תתנצל אם לא אני מוציא אותך החוצה.

חנוך עוז : לא רוצה לצאת.

שלום בן משה, רה"ע: הישיבה הסתיימה. זה הכל. אתה תתנצל תתבייש לך איך אתה מדבר, אתה מדבר כמו פרחח שוק.

חנוך עוז : אתה בא לפה ואתה לא יודע מספרים אתה לא יודע על מה מדובר. שנה שלמה אתה מעכב 1000 איש, שנה שלמה למה כי יש לך בית בירושלים ולהם אין מה לאכול.

**תום הישיבה.**