

# עיריית ראש - העין

מליאת הוועדה לתכנון ובניה

ישיבה מס' 2018002

ביום ב' 17/9/2018, ח' בתשרי תשע"ח

## מוזמנים:

### חברים:

שלוש בן משה	-	יו"ר ועדה מקומית
חנוך עוז	-	חבר ועדה
בן ציון בית אור	-	חבר ועדה
רזיאל אחרק	-	חבר ועדה
עומר רצון	-	חבר ועדה
אביאני עדי	-	חבר ועדה
סיגל שיינמן	-	חברת ועדה
אלכס קפלנוביץ	-	חבר ועדה
עו"ד איתן תם	-	חבר ועדה
עוזי אשוואל	-	חבר ועדה

### סגל:

עו"ד משה כהן	-	יועץ משפטי לוועדה
מר אריה גלברג	-	מהנדס הוועדה
אדר' משה אלתרמן	-	מנהל אגף רישוי ופיקוח
גב' אהובה אחרק	-	מזכירת הוועדה
אמיר רוטברג	-	אדריכל הועדה

### פרוטוקול

שלום בן משה, רה"ע: העניין הטכני הוא לא משנה מהותית את הצורך בקיום הדיון, אם עכשיו אין הקלטה חוקית נניח הדיון הזה יתקיים עוד שבוע, הדיון הזה יתקיים מבחינה חוקית הייעוץ המשפטי אמר שאפשר לקיים את הדיון, חרף מה שאתה אמרת, אתה יכול לא לקבל את העמדה זה בסדר עוזי אבל מה היה הנימוק? הנימוק בגלל שמדובר בעניין שהוא מהותי, שהוא חשוב לזוגות הצעירים גם בני המקום וגם לאחרים אם לא יתקיים הדיון עכשיו רק אחרי הבחירות, המשמעות של העניין שהדבר הזה יוכל להתקיים רק בנובמבר, דצמבר, ינואר בוא נהייה ריאליים עכשיו, וזה אומר שהקבלנים שהיום עדיין יכולים לעשות מעשה הם כבר אז לא יוכלו כי הם ממשיכים את הבניה שלהם, והם לא יוכלו לעשות שינוי. לכן ההמלצה של הייעוץ המשפטי שחרף מה שאתה הולך להקריא ומכיוון שהנושא הזה במהות שלו כמו שתיארתי יש מקום לקיים את הדיון לא חייבים להחליט, לא חייבים לקבל, צריכים לקיים את הדיון, להזכירם עכשיו שהדיון הזה הוא המשך של הדיון הקודם.

רזיאל אחרק: שלום אנחנו בעצם פתחנו את הדיון, נפתחה הישיבה. נכון או לא? אז בוא תפתח אותה ונקיים דיון.

אריה גלברג: אנחנו פותחים את ישיבת מליאת הועדה המקומית מס' 2018002 התאריך הוא 17/9/2018, השעה 17:30, נוכחים: ראש העיר שלום בן משה, רזיאל אחרק, בן ציון בית אור, סיגל שיינמן, עומר רצון, איתן תם, עוזי אשוואל, חנוך עוז. על סדר היום יש בקשות להיתר, יש גם תב"ע אחת שלפי בקשת חבר מועצה עלתה לדיון במליאה, זה תב"ע שיציג אותה בחמש דקות האדריכל שלנו פה.

עוזי אשוואל: אני רוצה לומר לפני כן משהו, מכתב של רות שוורץ חנוך סגנית מנהל התכנון היא כותבת את זה על פי חוזר מנכ"ל בעניין אחר ליועץ המשפטי לממשלה ממאי 2018, יש לפעול ככל הניתן דרך המשלבת המשך עבודה או מנהל תקין ומנהל תקין, כל עוד אין מניעה לעשות כן כאמור, שיקול יעילות והמשך מנהל מינהל תקין כסדרו אינו עיקרון בעל חשיבות מהלאה, על כן ככל שמדובר בבקשות פשוטות כדוגמת בקשות להיתרים תואמי תכניות אין סיבה לעקבן

שאינן מניעה לדון בהן ברשות הרישוי המערכת תפעל כסדרם. ככל שמדובר בשימושים חורגים, הקלות, בקשות אחרות אשר מעלות שאלות עקרוניות או תכנון סליחה שאינה זה, זה כתב קטן, או שאלות תכנוניות לטווח ארוך או שאלות העוסקות בנושאים רגישים, חשובים או שנויים במחלוקת ככל שמועד הבחירות מתקרב ייתכן שלא יהיה מקום לדון בהם בגלל הבחירות יש להתייעץ עם היועץ המשפטי לועדה בטרם דיון בבקשות כאמור. אכן התייעצנו פה מדובר בתכנית שיש בה המון, המון מחלוקת, אגב ראינו אותה בישיבה הקודמת בלי לשפוט את המהות של המחלוקת בישיבה הקודמת ואת האמירות, זה תכנית שיש בה מחלוקת ציבורית מאוד, מאוד קשה.

חנוך עוז : איזה מחלוקת ציבורית אתה יכול לסביר.

עוזי אשוואל : יש פה מחלוקת ציבורית קשה, יש מחלוקת בין יושבי הועדה פה, בין החברים אני מתכוון. זה תכנית שיש לה השפעה לטווח ארוך. אם מדובר בתכניות פשוטות כפי שהקראתי פה אין מניעה, אם מדובר בתכניות כאלה אנחנו צריכים לקבל החלטה שהיועץ, שיחליט היועץ המשפטי, היועץ המשפטי החליט שאפשר אני חולק על עמדתו המשפטית, ולדעתי הוא טועה. אני מציע חברה אנחנו נמצאים חודש לפני הבחירות אנחנו מתכוונים לחגים הווה אומר ש – 10 ימים לא התעמקו בתכניות כי העירייה והועדה סגורים, מדובר פה מיום מאחרי חול המועד בשלוש שבועות מקבלים פה החלטה, מאוד, אמוד חשובה, כל אחד על פי השקפתו האם לאשר, או לא לאשר ובאיזה תנאים לאשר, אני מציע למשוך את ההחלטה עוד חודש יש בחירות תקום מועצה חדשה חלקם יהיו פה וחלקם לא יהיו פה מהנבחרים ואז תתקבל בצורה מושכלת ללא לחצים לא של גורמי ממשלה, לא של פוליטיקה, לא של מערכת בחירות. לא בכדי היועץ המשפטי הוציא את ההנחיה הזאת הוא הבין שמדובר כולנו הרי בני אנוש, וכולנו רוצים ליצור לפה או לפה התכנוניות כאלה גם אם זה לא הכוונה, אני מציע לדחות בכל מקרה אני מבקש ממשלה אלתרמן שהישיבה הזאת תהיה מוקלטת כי אני מוציא מכתב לועדה המחוזית, ליועץ המשפטי לממשלה, למבקר המדינה כבר היום בצירוף כל התכניות האלה שהם בטווח רחוק, ולדעתי אני לא מוכן להשתתף בישיבה זו ומעין זו, פרשנויות משפטיות ניתן לחלוק עליהם, עוסק רק בית המשפט,

על פניו כאדם סביר אסור לדון בזה, כי אם לא אני לא מבין בכלל את תוכן המכתב של המנהל התכנון. מה היועץ. ה משפטי התכוון אם הוא אומר בקשות פשוטות גם אלה בגדר בקשות פשוטות אז אני באמת, אנחנו לא מבינים מה היועץ המשפטי לממשלה התכוון אני לא מוכן לשבת בישיבה הזאת מעין זאת, שיהיה לכם גמר חתימה טובה חברים. הרבה בריאות.

בן ציון בית אור: אני רוצה להעיר הערה להשמיע בקשה ולהגיד עוד משהו, אחד למרות מה שדיברנו וכל זה אני כן חושב שהישיבה צריכה להתקיים, אני חושב שהנושא הוא חשוב אי אפשר למשוך אותו, יש פה הרבה משמעויות כבדות גם לקבלנים, גם לגבי אנשים שיקרים לנו ואי אפשר לגרור אותם יותר, אני חושב שצריך לקבל החלטות מבחינה זאת. אני נורא נגד תוספות והכל אבל אני חושב שצריך לקבל החלטות אי אפשר למשוך את זה יותר. אני דיברתי לאף במקור לא רציתי את הישיבה אבל אני עושה חשיבה שניה ואני חושב שכן צריך לקיים אותה, וצריך לקבל החלטות.

רזיאל אחרק: אתה מתנגד לתוספות זה אתה אומר?

בן ציון בית אור: אני דיברתי ברור. דבר שני אם אפשר פעם אחת לנהל פה ישיבה בדיון תרבותי וללא צעקות נרגיש הרבה יותר טוב כולנו, ממש מבקש אי אפשר בצעקות ובקללות האלה. הדבר השלישי אני מברך את מהנדס העיר ליום הולדתו.

שלום בן משה, רה"ע: רשמנו, ההקלטה נרשמה, הדברים שכתבת נרשמו. הדברים שעוזי אמר נרשמו אני רוצה לציין, הדברים שאמר עוזי ואמר בנגה מוקלטים.

עוזי אשוואל: לא תמצית, שהיועץ המשפטי יחליט מה נראה לו רלבנטי וחשוב.

שלום בן משה, רה"ע: אתה רוצה שהיועץ המשפטי יתייחס לאמירה שלך או שאתה הולך עכשיו?

עוזי אשוואל: אני נשאר קצת מסקרנות תכנונית לא מסקרנות.

שלום בן משה, רה"ע: קודם כל אני שמח שאתה נשאר מסקרנות תכנונית. אני רוצה לומר בעניין הזה שהנושא הזה שאתה מדבר עליו נדון בישיבה הקודמת, בדיוק מהטעמים שאתה אמרת, הטעמים שאתה אמרת יש בהם שכל, יש בהם היגיון אבל יש בהם מצד שני אחריות מה שאמר מר בנגה. היועץ המשפטי גם היועץ המשפטי של הועדה, גם היועצת המשפטית של העירייה היו בעמדה

אחת שאומרת שנכון מה שנכתב בחוות הדעת אבל חרף העובדה הזאת מכיוון שהנושא הזה הוא נושא חשוב, חנוך עוז: יש להם מדד תשומות הבניה. אנשים מחכים שנה שלמה. שלום בן משה, רה"ע: תן לי שניה, אף אחד לא מתפרץ. רזיאל אחרק: עשינו דיון על המשמעות המשפטית בוא נתחיל את הדיון. שלום בן משה, רה"ע: עשינו דיון על הדבר הזה והיתה החלטה לקיים את הדיון הזה בכל זאת. אין חובת תמלול בתום הדיון תקבל את הקובץ. (עוזי אשוואל יצא) שלום בן משה, רה"ע: אנחנו נתחיל את הדיון על פי הסדר.

### סעיף 1

שלום בן משה, רה"ע: הסעיף הראשון איננו קשור לדיון שכרגע דיברנו. אמיר רוטברג: יש תביעה ביוזמת העירייה להסדיר את כל האזור הזה, כל המתחם הזה שנמצא בין רחוב רש"י, יהודה הלוי, החלוץ, משה סיני, החלוץ, רחוב סיני ופה הבנים. זה יהודה הלוי, הוא יגיע לרש"י פה, הוא מגיע הוא לא סטטוטורי, בעיקרון זה מה שאנחנו רוצים להסדיר בין השאר, יש פה פיזור של ייעוצים שצ"פ, שפ"פ ודרך וזה לא תואם למצב בפועל. שלום בן משה, רה"ע: שקיים כבר שנים רבות מאוד. רוצים לעשות סדר עם זה פשוט. בן ציון בית אור: יש שם כביש עם עמודים כאלה שלא מאפשרים תנועה ברחוב. שלום בן משה, רה"ע: יש שצ"פ שהוא בשטח חום, רוצים לעשות סדר זהו. בן ציון בית אור: בפועל יש כביש מיהודה הלוי ויש באמצע עמודים שלא מאפשרים תנועה. אמיר רוטברג: מה שאתה רואה פה זה כביש סטטוטורי, הכביש הקיים הוא יותר צפונה ממנו. עכשיו יש בית כנסת למשל כמו שאתה רואה זה הגידור שלו הוא לא נמצא בתוך התחום שלו. שלום בן משה, רה"ע: שקיים כבר 50 שנה, 40 שנה. אמיר רוטברג: יש פה דרך לא מאושר, יש פה גני ילדים שהם על הדרך. רזיאל אחרק: בקיצור הגיע הזמן להסדיר את זה, אנחנו בסך הכל מסדירים את זה והגיע הזמן.

חנוך עוז: זה חילופי שטחים באותם גדלים?

אמיר רוטברג: כן. זה בסמכות מקומית חילופי שטחים.

חנוך עוז : ישבת כמה דיונים ואת אומרת אני אקום כדי שלא יהיה קוורום.

סיגל שיינמן : כי אני לא מסכימה לזה, אני לא מסכימה לזה וזכותי המלאה לקבל את כל ההסבר כדי להבין על מה אני מצביעה.

חנוך עוז : זה לא היה בסדר היום תורידו את זה מסדר היום אני לא מסכים שזה יהיה בסדר היום.

סיגל שיינמן : יש לך רוב כן לאשר את זה מה זה הדבר הזה. זכותי המלאה לקבל. שלום בן משה, רה"ע: זה בסדר היום. היא לא מבינה היא רוצה להבין.

סיגל שיינמן : זה זכותי המלאה, אוי ואבוי אם אתה רוצה שמישהו יצביע על משהו שהוא לא יודע על מה הוא מצביע.

שלום בן משה, רה"ע: תסביר עוד פעם בקשה.

אמיר רוטברג: בשביל להסדיר את המצב אנחנו מרכזים את המבנה ציבור במתחם אחד שלם, את הדרך שהיא לא מאושרת ולא ניתנת למימוש בגלל שיש בניינים בדרך אנחנו מבטלים אותה, ובתמורה אנחנו עושים תוואי דרך שהוא לפי תוואי בפועל מה שקיים והוא מאפשר פה חיבור. למשל הדרך הזאת חשובה בגלל שזה ליד גני ילדים ואז אפשר לעשות פה, פה יש גן משחקים שהוא במצב המאושר הוא בכלל בשימוש שבי"צ, מבנה ציבור.

שלום בן משה, רה"ע: גן שמעון נו זה גן גדול מאוד.

אמיר רוטברג: עכשיו זה הופך לירוק והכל בסמכות מקומית.

בן ציון בית אור : רחוב החלוץ הזה לכל אורכו שהוא יהיה הוא יהיה עם מדרכות? שלום בן משה, רה"ע: הוא כבר קיים.

בן ציון בית אור : אני מכיר אותו הוא בלי מדרכות, בחלק שקרוב לרש"י אין לו.

חנוך עוז : בחלק של התכנית יש לו.

בן ציון בית אור : בחלק הזה אין לו וזה סכנה להולכי רגל אני שואל אם יש כוונה שיהיו שם מדרכות, השאלה שלי היא תמימה זה לא פוליטיקה תירגעו כבר זה לא הכל פוליטיקה. אני שואל אם יש תכנית לעשות מדרכה אחת או שתיים בשני צידי הכביש, בקטע הלא סטטוטורי.

עומר רצון : הוא מאוד צודק זה נוף ילדותי אני מצטרף לבקשה.

אמיר רוטברג: הכביש מתוכנן בצורה כזאת שיאפשר גם מדרכות וגם נתיבים כמו שצריך לכל אורכו.

בן ציון בית אור: חשבתם על כל נושא הניקוז, בולמים, וכל אלה?  
 שלום בן משה, רה"ע: אתה מדבר על החלוץ? החלוץ יש ניקוז תת קרקעי והוא הולך לתוך הקשר. רבותיי סליחה בואו נסכם את העניין היוזמה הזאת היא יוזמה נכונה באה לתקן מציאות שקיימת 40, 50 שנה, באה לעשות סדר לתקן מה שקיים 40 שנה גני ילדים, הכביש עצמו עושה סדר שלא יהיה שצ"פ בשטח חום, אני חושב שזה יוזמה ברוכה מאוד אין בה שום עניינים מיוחדים.

בן ציון בית אור: זה לעשות סדר תב"עי כזה בסדר חיובי מאוד. יש כוונות לבצע גם עבודות בשטח שיתאימו לתכנון החדש או לתיקון?

רזיאל אחרק: כבר עשו כביש הוא אומר לך הכביש גמור כבר.

בן ציון בית אור: אין מדרכות אין זה, אין זה אני אומר לך חסר, אני שמח שחברי אהובי עומר חיזק אותי הוא משתמש בנוף ילדותו.

אריה גלברג: כולם בעד?

חנוך עוז: פה אחד בעד.

בן ציון בית אור: לא שמעתי את התשובה. השאלה שלי היא האם מתכוננים להשקיע עוד קצת כסף שם כדי באמת לעשות את הכל מסודר.

חנוך עוז: זה לא נשוא הדיון.

שלום בן משה, רה"ע: מתי בפעם האחרונה היית ברחוב החלוץ?

הן ציון בית אור: הבוקר.

שלום בן משה, רה"ע: ראית שלכל אורכו יש מדרכה בצד איפה שהקיר שמגיע עד למטה? יש תיאורה, יש גם ניקוז שעובר לתוך המעביר מים שם, יש חניה ליד בית הכנסת, יש חניה נוספת, נשאר קטע אחד שמחבר לרש"י שכרגע הקטע הזה אם שמת לב הוא קטע שאין שאפשר להגיע מרש"י עד עמודים שאי אפשר להמשיך הלאה.

עומר רצון: שלום התכנית מבורכת אני חושב שיש כמה אזורים שצריך להסדיר אותם תב"עית, אני פונה אליך חנוך אני לא יודע איפה אנחנו נמצאים עם המבנים הבריטיים אמרנו שנאשר את התב"עות האלה, כולם שכחו את זה אני לא יודע גם בניין העירייה משה כהן יגיד לי גם פה תב"עית לדעתי אתה צריך להסדיר את המצב איפה שהעירייה יושבת, וחבל שעשרות שנים ההנדסה או כל גורם אחר לא תיקן תב"עות פה, אבל התב"ע הזאת מבורכת אני בעד.

אריה גלברג : מישהו נגד לאישור? כולם אישרו.

שלום בן משה, רה"ע: זה אישור להפקדה זה לא מועצת העיר.

חנוך עוז : בעד.

רזיאל אחרק : בעד.

איתן תם : בעד.

בן ציון בית אור : בעד.

עומר רצון : בעד.

### סעיף 1

אריה גלברג : סעיף 1 בבקשות מתוקף ביטול סטייה ניכרת במתחם E הבקשה הספציפית הזאת יכולה לשמש כבסיס לדיון עקרוני ואז אם היא תאושר או לא נוכל להשליך את זה על כל הבקשות האחרות למרות שכל אחת היא בכמות אחרת אבל העיקרון הוא זהה.

רזיאל אחרק : אנחנו בעצם דנים בסעיפים 2,3,4,5, עד 22 כל החלטה שתתקבל אני רוצה להבין כל החלטה שתתקבל מתייחסת לסעיפים האלה.

עומר רצון : זה החלטה של המהנדס זה לא החלטה שהתקבלה, לפי הסדר אתה צריך לדון בכל בקשה בנפרד.

חנוך עוז : עומר זה הקלות אנחנו נוהגים בבקשות להקלות שאין מתנגדים לאשר.

רזיאל אחרק : אם יש הסכמה שנדון ביחד בשביל מה בכל אחד.

עומר רצון : כי א' אנחנו לא מקבלים כרגע החלטות עקרוניות בגלל לוחות הזמנים והכל דיברנו שיש תכניות שכבר דנו כמו שאיתן חברי אמר לפני חודשים רבים וזה אותם תכניות אם אני קובע עיקרון פה אני מבקש להוריד את זה מסדר היום. שלום אם זה עיקרון אני מבקש אחרי הבחירות לדון בזה.

חנוך עוז : זה לא עיקרון זה בקשות.

שלום בן משה, רה"ע: אדוני בקשה.

עו"ד משה כהן" : הדיונים העקרוניים אם תשאלו אותי די מיצו את עצמם אגב זה גם חוזר על הנושא החוזר, אנחנו כבר שנה מתקשקשים על הנושא הזה ואפילו יותר. דעתי היתה שונה אם בקשות היו נולדות היום, אתמול, לפני שבוע ואז הייתי אומר מה מה הבעיה, לאמיתו של דבר זה ... של תהליך שאלמלא עיכובים שנגרמו בדרך יכול להיות שזה היה מתקיים.



רזיאל אחרק: זאת ועוד שהמדינה עצמה היא פה בעניין זה לא רק אנחנו.

סיגל שיינמן: המדינה לא פה ממש לא.

רזיאל אחרק: המדינה ברשימת המוזמנים אני מציע שתוציא להם מכתב הזהרה שאם הם

לא מגיעים תפטר אותם.

שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש עכשיו כרגע פעם נוספת עוד פעם לא להתפרץ, דקה. לכל

ישיבה כזאת בנגה לכל ישיבה כזאת בני, בנגה, בכל ישיבה כזאת מוזמן נציג

המדינה, הוא מגיע לא מגיע.

עו"ד משה כהן: עומר יש היום בסך הכל בדיון 21 בקשות, 3 מהם של גיא ודורון לוי, 19 או

18 מהם של שבירו. אי אפשר וגם אין טעם לאור אופי הבקשות האלה

והתכנים שלהם לדון בכל בקשה ולשכפל את אותו דיון שכולם ידברו אותו

דבר באמת אין צורך. לדעתי דווקא מראיה נכונה וקבלת החלטה נכונה בכל

בקשה מצדיקה דווקא התייחסות עקרונית. זה לא דיון עקרוני בסופו של דבר

נצטרך לקבל החלטה מאשרים או לא מאשרים או מאשרים בתנאים.

ההחלטה תהיה בבקשה אבל הדיון עצמו לא יכול להתנהל ככה.

עומר רצון: אה הדיון תנהל אותו כמו שאתה רוצה אני רוצה את ההחלטה פר בקשה.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לפני שניכנס לדיון אני רוצה להגיד עוד משהו. אנחנו

מדברים כרגע על פעולה שצריכה להיעשות בעקבות שעברה החלטה כבר

מוזמן ואישרנו אותה לגבי סטייה ניכרת, סטייה ניכרת אישרה את כל

המהלך הזה שהרעיון שעומד מאחורי זה שאפשר יהיה לתת לקבלנים אישור

כדי להגדיל את מספר יחידות הדיור אבל בד בבד להקטין את גודל הדירות,

זה הרעיון שעומד מאחורי זה כי במצב הנוכחי הדירות הם גדולות וגדולות

מאוד, 150, 160, 130 והדבר הזה מחיר למשתכן לא יכול להתמודד עם זה

לכן הפעולה שנעשית עכשיו כרגע הרעיון הוא שהקבלנים יקבלו אפשרות

להגדיל תוספת יחידות דיור אבל בד בבד הם צריכים להקטין את תוספת

יחידות הדיור שלהם, אנחנו רוצים שהם יקטינו מה שיותר יחידות דיור

שיקטנו למספר ל – 75, 85 או 100, 120 אבל לא 130, 140 ו – 150 וכולנו בעד

זה כדי שמי שזכה במכרז יוכל לקנות דירה במחיר סביר ולא במחיר של

1.900.000, 1.800.000, 1.500.000, יקנה ב – 1.100.000, יקנה את ב – 990,

950 זה הרעיון שעומד מאחורי זה לכן זה גבר על העניין הזה ולכן מתקיים הדיון הזה.

בן ציון בית אור : השאלה שלי היא כזאת אני נותן דוגמא נניח שיש לנו בית אחד שיש בו X דירות ורוצים להפוך 4 דירות של 120 מ"ר לדירות של 80 מ"ר, זאת אומרת אני לקחתי מקבלן 40 מ"ר והקטנתי את הדירות זאת אומרת אני לקחתי מהקבלן 160 מ"ר, 160 מ"ר, 160 מ"ר, 160 מ"ר אוקיי אז אני עכשיו מוכן לתת לקבלן עוד 2 דירות להוסיף לבניין עוד 2 דירות כל אחת של 80 מ"ר, למה אני צריך לתת לו את כל שבס וכחלון ואת כל המקסימום שמותר בשבס וכחלון 30 אחוז, אני רוצה פיצוי כלכלי מינימאלי לקבלן, לא מקסימאלי למכסס לו את הרווח אלא מינימאלי שהוא עדיין יכול להתמודד עם כמות הדירות אחרי שעשה תמהיל של דירות מוקטנות שהוא נלחם בזמן חנוך. מי ישוב ועושה את התחשיבים הכלכליים האלה מה כמות הדירות שצריך להוסיף, כי פה דובר שבס, כחלון בגדול עקרונית 485 דירות וכו', אולי אנחנו עם 80 דירות על כל מתחם E סוגרים את העניין וזה לא 485 וכלכלית הקבלן יוצא מאוזן, איך הגיעו למספרים? מי חישב את זה כלכלית?

חנוך עוז : קודם כל לא ביקשו את המקסימום בגיא ודורון זה 20 אחוז ולא 30 אחוז.

בן ציון בית אור : 20 אחוז בשבילי זה הרבה למה 20 אחוז ולמה לא 8.5 אחוז?

חנוך עוז : 20 אחוז קודם כל גיא ודורון ביקש, קודם כל להתכנס למספרים שבירו ביקש 26, אתה צריך להבין ש – 10 אחוז גם בשביל זה וגם בשביל זה אין בכלל שיקול דעת. הם יכלו לקבל אותם גם בלי שיקול דעת 10 אחוז הראשונים.

בן ציון בית אור : בלי שיקול דעת של מי?

חנוך עוז : של הועדה המקומית. אוטומטית אפשר לתת להם יש תיקון לחוק ש – 10 אחוז תוספת שבס.

בן ציון בית אור : בוא נסתפק ב – 10 אחוז.

חנוך עוז : שניה רגע, מה שנשאר לנו, בנגה נוצר מצב גם, גם שנושא כחלון ושבס תכננו את הדברים בצורה כזאת, תכננו את הדירות בצורה כזאת החוק שמי שמקבל תוספת כחלון צריך להביא 50 אחוז המדירות 75 ו – 50 אחוז עד 120, בא משה כהן אמר לא מספיק אני רוצה שיביאו עוד יותר ממה שיש פה שיפחיתו לי עוד, הוסיפו גם את התוספת הזאת. הם מבחינתנו הם עשו גם

את מה שהם לא נדרשו בחוק כדי לצמצם לנו את הדירות, פה הם צמצמו את הגודל של הדירות ככה שבקטע הזה אנחנו על הסוס.

בן ציון בית אור: לא השתכנעתי הוא מדבר שבס כחלון, אני רוצה לדעת כלכלית אני מבין שאם מקטינים דירות ברור שפר מ"ר עלות הבניה מתייקרת צריך לתת איזון לקבלן לאזן לו הוא מקבל את זה, מי ישב וחישב.

חנוך עוז: זה קבלן ביצוע זה לא פיצוי של רווח אין לו פה רווחים. שניה רגע, בנגה צריך להבדיל בין יזם פרטי לקבלן ביצוע של משתכן אין פה רווח יזמי, הוא לא מרוויח אני לא יכול לעשות לך חישוב כלכלי כמה שווה דירה ומה הוא מרוויח על הדירה הזאת, הדירה ברורה מה היא שווה זה מטרים, הוא מקבל לפי מטר מה שהוא בונה אין פה עניין של שווי ומה הוא מרוויח הוא זכה במחיר למטר ביצוע, אנחנו לא יכולים להשפיע, זה לא שהדירות נמכרות במחיר שוק, או שהוא ימתין עוד שנה הוא יכול להרוויח יותר.

בן ציון בית אור: אני מבין מה שאתה אומר אבל זה לא קשור, אם זה לא משפיע שלא יוסיפו לו דירות שיבנה. אמרנו ואתה הסברת לי יפה יותר מפעם אחת שהעלות פר מטר מתייקרת למבצע ולכן צריך לפצות אותו לתת לו עוד כמה דירות כדי להתאזן מקבל הגיוני, כמה? שבס כחלון קובע לי את המספר? או החישוב הכלכלי שצריך לפצות את הקבלן על זה שהוא מסכים לשפר את התמהיל.

רזיאל אחרק: השאלה שלו לגיטימית למה לתת בשביל הברק איוון שלו למה לא ב – 20, לא ב – 30, לא ב – 26, אבל מצד שני הקבלן יכול להגיד לך אם לא מתאים לי ידידי היקר לא רוצה את התוספת לא נותן לך 75 מ"ר לא נותן לך כלום מה התב"ע מה זכיתי אני בונה 140 מ"ר עכשיו לך תחפש משתכן שיקנה ב – 2 מיליון, סוחט לא סוחט שום קבלן לא עובר.

בן ציון בית אור: זה עניין של משא ומתן צריך לנהל משא ומתן קשוח.

עומר רצון: כרגע נאמרה אמירה, אתה היית במצב אתה ומשה כהן?

חנוך עוז: עומר אין שום משא ומתן של כלכליות, יש פה עיקרון של החוק לגבי שבס וכחלון הוא גובר על כל שיקול אחר. העיקרון שקובע כחלון,

רזיאל אחרק: יש סוג של משא ומתן אין דבר כזה שאי אפשר להגיד לא, אבל הוא יכול לבוא ולהגיד לך תשמע אדוני לא מתאים לי, אם כ ולנו כאלה גיבורים בוא נשאיר אותו ככה ונגיד לו אין.

חנוך עוז: רזי זה שוקלל בחוק בכחלון, זה שכחלון אמר לתת 75 מ"ר, 50 אחוז 75 מ"ר ו – 50 אחוז עד 120 מ"ר אין שם שיקולים כלכליים וודאי שעשו אותם. רזיאל אחרק: מה שהוא אומר למה שבירו ביקש רק 26 אחוז, למה הוא לא לקח את כל ה – 30 אחוז זה הכוונה שלו, אתה לא יכול להתעלם מהעובדה, שלום בא אדון שבירו ואמר 26 אחוז הוא רוצה למה הוא לא ביקש 30? שלום בן משה, רה"ע: אני מבקש שכל מי שלא שייך לכאן לצאת החוצה. (מדברים ביחד)

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה לחזור חזרה לדיון. אנחנו עצרנו, בנגה תסתכל עליי רגע אחת שניה, תסכל עליי שניה. דקה. משה בקשה.

עו"ד משה כהן: אני רוצה לתאר לך בכמה משפטים את המצב היום, המצב היום שכל E שווק במסגרת מחיר למשתכן למה שנקרא זכאים, בכל E שטחה הממוצע של דירה הוא 132 מ"ר בערך שטח כולל שזה שטח עיקרי + ממ"ד, אני מדבר על דירות, שטח פלדת כאשר באזורים מסוימים זה גם 142 מ"ר שטח פלדת, הכוונה היתה שהלכנו למהלך הזה אני לא זוכר אולי לפני שנה או משהו אני חושב שהמבחינה הזאת חנוך הוביל מהלך נכון צודק ומתבקש היה לנכון הוא להנגיש יותר דירות ליותר זכאים בדרך שבשורה התחתונה להקטין את השטח הממוצע שלהם ו/או הייתי אומר בנוסף להוסיף איזה שהוא פול של דירות קטנות נוספות, כדי שבסך הכל הפרויקט כולו יעשה יותר שכל ויותר זכאים יהנו. זה היה כרוך בהליך תב"עי של ביטול איזה שהיא מגבלה קיימת של סטייה ניכרת כדי לאפשר הגשת בקשות. שתבין אלמלא.

בן ציון בית אור: זה לא היית אתה עו"ד שעמד מולי בועדת הערר אתה מוכר לי, הוא מסביר לי מה שעברנו שנינו ביחד.

עו"ד משה כהן: אני אסביר לך מה הבעיה, נניח שלא ניתן שום תוספת, רוצה לא לתת שום תוספת משום סוג לא של דירות ולא של זכויות בניה, המצב הקיים אם תשאלו אותי הוא קטסטרופאלי, הוא מצב רע, הוא מצב לא טוב, הוא מצב לא נכון.

בן ציון בית אור: למה? מאיזה נקודת מבט?

עו"ד משה כהן: מנקודת מבט של שטח דירות, שטח ממוצע כאשר אוכלוסיית היעד היא אוכלוסיית זכאים לא לשוק החופשי. אני אמרתי בועדה המחוזית אגב ישיבה שאליה לא הגעת, אמרתי שאלמלא מחיר למשתכן יכול להיות שאף אחד לא נוגע פה בשום דבר שיישארו 132 מה זה משנה, הרי זאת היתה הכוונה המקורית. אם אתה שואל אולי מה ההצדקה הציבורית והתכנונית, אותו תיקון שנקרא תיקון כחלון מסוף 2015 יצר לעצמו את ההצדקה התכנונית, הוא קבע שלראשונה בהליך של הקלה הוא קבע שלראשונה במסגרת של הקלה אני יכול לתת פול שלם של זכויות בניה במגבלת תוספת של 20 אחוז, סול שלם לטובת יחידות דיור נוספות לתת את זה לקבלנים בכל מיני כללים והסתייגויות, 50 אחוז מהדירות הנוספות קיימת מגבלת שטח מקסימאלית של 75 מ"ר ו- 50 אחוז נוספים מגבלת שטח של עד 120 מ"ר. מה שאני מנסה לומר צריך להיות אינטרס ציבורי מובהק בלקדם את הפרויקטים האלה אם היית שואל אותי באמת עניינית אם היו מבקשים 20 אחוז אני הייתי משכנע אותם לבקש 30 אחוז. עד כדי כך לדעתי. שתבין שבסך הכל בכל מתחם E אנחנו מדברים ברמת תוספת מקסימאלית, מקסימאלית היה וכולם יבקשו את 30 אחוז של 480 יחידות דיור, כאשר יש לנו בדיקה פרוגרמאטית שמאפשרת ואמנם גם החלטת הועדה המחוזית וגם החלטת ועדת הערר שאין שום בעיה עם היקף כזה של תוספת במתחם E ולא עשיתי בדיקה כלל עירונית שאז המספרים עוד יורדים.

בן ציון בית אור: עזוב אותי כלל עירונית יש לך שכונה, ואתה חושב שזה ככה ואני חושב שזה קטסטרופה, אתה אומר זה, זה, זה קטסטרופה 485 משפחות נוספות על אותה תשתית קטסטרופה ואני לא אומר את זה על דעת עצמי גם המתכנן השכונה דיברתו איתו גם הוא חושב שזה קטסטרופה וגם המתכננת העירונית לשעבר אומרת שזה קטסטרופה. אתה אומר זה לא קטסטרופה אני אומר זה קטסטרופה.

עו"ד משה כהן: אפשר היה לחזור אחורה בשנים, בשנים שבהם תכננו את התב"עות האלה הם אושרו בסופו של יום בין שנת 98, אבל הכל זאת חוכמה בדיעבד. בסופו של יום אם תשאל אותי הבחירה היא בין אלטרנטיבה יש לך מצב שהוא די נתון, המדינה שיווקה את כל המתחמים למחיר למשתכן לא יעזור כלום יש

קבלנים וזכאים ויש משתכנים ויש אלף ואחד דברים ויש לי נתוני שטח מצב קיים של כמות של דירות ושל שטח ממוצע של דירות.

עומר רצון : משה זה טוב או לא טוב?

עו"ד משה כהן : היום המצב הוא לא טוב.

עומר רצון : שיווקים מתי הם יעשו?

עו"ד משה כהן : אני לא יודע.

סיגל שיינמן : למה הקבלן את אותם דירות שיש לו של 150 ו – 160 מ"ר.

עומר רצון : אתה מטיל פה ביקורת על הצוות, הטלת ביקורת שאמרת שיש פה בלגן אחד גדול שלם תב"עות תוכננו בשנות ה – 90 ואני כתבתי על זה אני יכול להראות לך ב- 2014, תב"עות אמרת בשנת 98 או 89, 90 ומצד שני מחיר למשתכן נולד בשנים האחרונות ואמרת לו לא היה בכלל, בכלל מחיר למשתכן אתה בכלל לא היית דן בסוגיה הזאת והיית משאיר את המצב כמו שהוא.

עו"ד משה כהן : לדעתי.

עומר רצון : ואז שאלתי אותך שאלה נוספת מתי זה שווק. עכשיו תבוא תגיד 2015, 2016 כנראה זה שווק,

עו"ד משה כהן : לא תיקון כחלון הוא מסוף 2015.

עומר רצון : מתי שווק הפרויקט.

חנוך עוז : 2016, 3/2016.

עומר רצון : למה אני מעלה את זה? כי אם התהליך הוא תהליך לא טוב ומבולבל יכול להיות שב – 2015 או 2016 כבר אז היינו צריכים להרים איזה סוג של דגל או טרם בחירת זכייין או קבלן זוכה וזה אני בהחלט מסכים שבמקום מסוים גם לי אישית יש סוג של ביקורת עם מבט מהצד. אחרי שיש קבלן זוכה, אחרי שמבינים את כל המגמות פתאום כולם נהיים חכמים ונותנים איזה בונוס לקבלן, בשם.

חנוך עוז : זה לא בונוס לקבלן.

עומר רצון : לדעתי האישית זה גם בונוס לקבלן, בסופו של דבר זה גם בונוס לקבלן ואני בעד שניה חנוך אני בעד, דרך אגב חנוך שניה שלא תבין לא נכון אני בעד רק מה אני אומר בוא לפחות נבין מה קורה באירוע הזה.

סיגל שיינמן : למה אתה בעד בונוס לקבלן?

עומר רצון: אני לא בעד הקבלן אני בעד התושבים שהם בני ערובה של המדינה ושל הקבלן, זה מה שאת לא רוצה לאשר.

סיגל שיינמן: אל תטיל דופי שבאלה אני שואלת שאלה.

עומר רצון: את בניגוד אליי.

סיגל שיינמן: אל תגיד מה אני בניגוד אליך תגיד מה שאתה לא, לא מה שאני,

עומר רצון: את בניגוד אליי בשנת 90 אין לך את המצוקה הזאת, זוג צעיר היום אין לו

יכולת, אין לו כסף אם הוא לוקח היום דירה ב – 1.300,000, או 1,400,000,

100 אלף ₪ פחות הוא ממושכן לעוד 5 שנים קדימה הוא צריך לקבל החלטה

אם לקנות ילד משהו מסוים אם לעשות טיול ויש דברים.

סיגל שיינמן: גם אני עשיתי את השיקול הזה עם כל הכבוד.

שלום בן משה, רה"ע: עומר סליחה תרשה לי.

עומר רצון: בגלל שזוגות צעירים הם בני ערובה לא אני ולא את הכתבנו את זה, אני לא

אמרתי שאני בעד ש... מזה. המדינה מצד אחד גופי התכנון מצד שני, תשחרר

את הפקק אבל מפה צריך להפיק לקחים.

שלום בן משה, רה"ע: סליחה הערה קצרה מעתה ואליך כל מי שרוצה לדבר אחרי שנסיים

את הדין יקח לו 5 דקות לדבר ובזה נסיים ונקיים הצבעה. אני רוצה שתדעו

השיווק הזה נעשה מעל הראש של העירייה בלי ידיעת העירייה בדיעבד,

אנחנו כעסנו על זה, אנחנו אמרנו לא יבוצע, הם שיווקו לקבלנים את העניין

הזה. הלקח מזה הוא שאין יותר שיווקים כאלה, אין יותר שיווקים. אגב

כתוצאה מזה עצרנו את השיווקים כבר שנתיים זה לא סודי. שנתיים עצרנו

את השיווקים ואני אומר לכם שב – C וב – D כבר לא יהיה תמהיל

מלכתחילה, מלכתחילה דירות קטנות וכו' וכו' זה המסקנה מהעניין הזה. אני

רוצה שנמשיך הלאה. אתה רוצה להוסיף משהו?

עו"ד משה כהן: אני ינסה לענות. אנחנו בהתחלה ניסינו מהלך די הרבה יותר הייתי אומר

מתון והלוואי והקבלנים היו נענים לו העניין הוא שאף אחד לא רצה

להתקדם לכיוון הזה. אנחנו רצינו לתת להם יותר יחידות דיור מבלי לתת

להם זכויות בניה נוספות באופן שאוטומטית היה מקטין את הגודל הממוצע

של הדירות אבל הואיל, הואיל אבל והתמחור שלהם הזכייה במכרזים הם

פר מטר בנוי אין שום דרייב לבנות דירות נוספות הם עוד מפסידים כסף, מה זה היה נותן להם שהם נשארים תחת אותה מעטפת של מטרים?  
 סיגל שיינמן: אוקיי אז פה השאלה של בנגה אם נעשה איזה שהוא חישוב.  
 עו"ד משה כהן: לכן הלכנו למהלך שבו אנחנו כאן סביב השולחן הזה נחליט איך למה וכמה.  
 אני קצת מופתע שהם לא ביקשו את כל ה – 30 אחוז תוספת אני בעד לתת להם את ה – 30 אחוז תוספת. אני הצעתי איזה שהוא מתווה שאומר ככה: אני אתן להם זכויות בניה נוספות שהבסיס הוא כן כמות הדירות הנוספות שהם מבקשים ומצידי שזה יהיה 30 אחוז כפול אותם 75 מ"ר. באופן שיביא לתוצאה הבאה נניח ששבירו רוצה 140 דירות נוספות, 70 דירות יהיו 75 מ"ר בלי קשר לכלום, לגבי 70 דירות נוספות הם יהיו 75 מ"ר שאני נותן לו אבל אני לא מחייב אותו ל – 75 מ"ר הוא ירצה להגדיל אותם ל – 100 מ"ר, ל – 110 מ"ר הוא יצטרך לשאוב מהפול הקיים שלו באופן שיוביל אמנם לא במידה מי יודע מה אבל גם להקטנת הגודל הממוצע של דירות. בסופו של יום בפרויקט כולו יהיה לי 30 אחוז דירות קטנות שזה בונוס אדיר, אני רוצה להזכיר ש – 45 אחוז נדמה לי מהתוספות הם לבני המקום גם זה צריך להיות שיקול זה בסדר.

בן ציון בית אור: מה שאני מבין שהוא בעד להגדיל למקסימום את הדירות במתחם. שלום בן משה, רה"ע: תמתין שניה תקבל עוד זמן לדבר וזהו.  
 עו"ד משה כהן: בסופו של יום זה מספרים שתבין שאנחנו מדברים על מתחם E ו – 480 דירות במקסימום בשטח אין קו כחול של מתחם E, בשטח הכבישים לא נעצרים ב – E, ונעצרים ב – D. אני אומר לך בסך הכל בראיה כלל עירונית המצב הרבה יותר טוב מכפי שנדמה, למה? כי מתחם F למשל כולו מתבטל מבחינת כמות יחידות דיור. שאני מסתכל על כל המכלול על מה אנחנו מדברים? בלי שום קשר ישנה בדיקה פרוגרמאטית שאמרה שבמקסימום ה – 30 אחוז תוספות זה 480 דירות בכל E.

בן ציון בית אור: הסתכלות על כל העיר כולל מתחם F ולא על כל העיר.  
 סיגל שיינמן: אני אשאל רגע את משה אני רוצה רגע להבין אם אנחנו רוצים להקטין את הדירות, את גודל הדירות מ – 150, מ – 160 לדירות שהם קטנות יותר.



עו"ד משה כהן : לגודל ממוצע של 132 מ"ר. ממוצע יש דירות של 170 לא יודע דירות של 150 ממוצע 132.

סיגל שיינמן : על מנת אם אנחנו באים ואומרים לו תקטין את הדירות לגודל ממוצע של 132, כרגע אנחנו לא נותנים לך כלום תקטין לא כדאי לו, כי זה עולה לו יותר כסף נכון?

עו"ד משה כהן : 132 זה מה שיש לו.

סיגל שיינמן : אנחנו רוצים דירות קטנות, ברור לא כדאי לו. לא כדאי לו, לא כדאי לו נכון. חנוך עוז : זה לא עניין של כדאיות זה מה שהוא זכה, הוא זכה ב – 10,000 ₪ למ"ר. כל מ"ר שאת המבקשת ממנו פחות את מבקשת ממנו לאבד 10,000 ₪.

סיגל שיינמן : אני הבנתי את זה עכשיו השאלה היא אני מנסה אני אגיד לך למה אני מנסה בשורה התחתונה, בשורה התחתונה אני מנסה שיהיו פחות מ – 480 יחידות דיור תוספת במתחם E. זה מה שאני מנסה בשורה התחתונה. מה אני באה ושואלת. אני רוצה את המינימום אני לא יודעת, שניה זה בדיוק העניין, זה בדיוק העניין אני אומרת מה הוא המספר שאנחנו יכולים לאשר לאותו קבלן שמצד אחד הוא לא יפסיד ולא את כל ה – 30 אחוז, אני אומרת לתת להם פחות זה בדיוק המקום הכלכלי אם מישהו עשה את החשבון הזה ברור שהוא ירצה יותר, והאינטרס שלנו לא לתת יותר, זה האינטרס שלי לא לתת יותר שיהיה כמה שפחות תוספת.

עומר רצון : משה כהן אומר הפוך שצריך לתת יותר על מנת שזוגות הצעירים ירוויחו יותר.

סיגל שיינמן : שיקטין את מה שיש לו, גם את הדירות של 140 יכול להיות שלא הבנתי.

עומר רצון : דירה של 75 מ"ר הדירה תגיע לעלות של 750, 780...

סיגל שיינמן : אני אומרת את הדירה של 140 מ"ר תעשה 2 דירות של 75 מ"ר זה לא מה שהוא אומר. אז מה התוספת שאנחנו צריכים להוסיף לו על מנת שיהיה כדאי לו הוא יש לו את המקסימום, הוא ביקש את ה – 25 אחוז, האם שאנחנו נבוא ונגיד לא אנחנו מאשרים רק 15 אחוז האם זה לא יספק אותו זה משא ומתן.

עו"ד משה כהן : אני אגיד את דעתי.

אריה גלברג: אין לועדה כלים לבחון כלכליות של פרויקט של קבלן שמציע מחיר במכרז בין אם ברווח ובהפסד אין לנו כלים, ואם הוא מבזבז כסף אם הוא נוסע בפררי ... בין אם נגיד לו לא, אנחנו שוקלים את טובת העיר ותושביה בלבד, את תוצר המהלך.

סיגל שיינמן: זה עניין של משא ומתן אתה יכול להביא ולהגיד על חשבון, אנחנו יכולים לבוא ולהחליט.

חנוך עוז: תקשיבי לי טוב ביקשת בקשה לגיטימית, ביקשת בקשה לגיטימית להקטין את ה – 480. קודם כל עוז איתנים שזכה ב – 100 ומשהו יחידות דיור לא מבקש, אחד היזמים בתוך E שזכה הוא בתוך 480 לא מבקש זה כבר איזה 100 ומשהו יחידות דיור שיורדים לך שם 30 אחוז אצלו כי 480 זה תולדה של 30 אחוז. אחד הזכיינים שם בכלל לא מבקש את זה על 100 ומשהו יחידות דיור.

סיגל שיינמן: רגע 30 אחוז זה פלוס 10 אחוז אוטומטית?

חנוך עוז: לא זה בתוך.

סיגל שיינמן: 30 גם כולל 10 אחוז? זאת אומרת מדובר על 20 אחוז תוספת לא 30 אחוז.

חנוך עוז: תקשיבי עוז איתנים הוא לא מבקש בכלל בקשה הוא אפילו שבוע שעבר היה לנו דיון שהוא ביקש להוסיף קומה הוא לא רוצה יחידות דיור הוא נשאר באותם גדלים של היחידות. שבירו 30 אחוז הוא ביקש רק 26 אחוז כבר 4 אחוז יש לך פחות.

סיגל שיינמן: אז 26 אחוז כולל בתוכו 10 אחוז?

חנוך עוז: כן. 16 אחוז וזה היה בשיקול דעת.

סיגל שיינמן: בעצם התוספת שלנו של 16 אחוז.

עומר רצון: 10 אחוז את חייבת לתת.

חנוך עוז: גיא ודורון לוי סך הכל מבקשים 20 אחוז מתוכם רק 10 אחוז בשיקול דעת, זה כבר 10 אחוז פחות כי הם לא לוקחים 30 אחוז. את יורדת מ – 480, אנחנו תלויים בדונה מה יגיש ושלמה כהן. דונה ושלמה כהן מה הם יגישו.

סיגל שיינמן: אז עכשיו רגע שאלה, כמה, אז היום אנחנו דנים בשבירו ודורון לוי, גיא ודורון כמה יחידות דיור שבירו וגיא ודורון רוצים תוספת?

חנוך עוז: 145.

סיגל שיינמן : שזה כולל 10 אחוז בכל מקרה. תוריד את ה – 10 אחוז כי אין לנו שיקול דעת.  
אני מבקשת שתוריד את ה – 10 אחוז. זה כולל 10 אחוז שאין לנו שיקול  
דעת. כמה אם מנכים את ה – 10 אחוז אני רוצה לדעת בכמה תוספת אנחנו  
מדברים אולי היא זניחה.

חנוך עוז : 140 יחידות דיור.

סיגל שיינמן : אני מבקשת לדעת אם אנחנו מורידים את ה – 10 אחוז שאין לנו שיקול דעת  
עליהם כמה משבירו וגיא ודורון לוי, כמה מגיא ודורון לוי שאתה מנכה את ה  
– 10 אחוז שאין לנו שיקול דעת לגביהם כמה דירות מדובר?

עו"ד משה כהן: 89 דירות. 143 יחידות דיור נוספות פחות 10 אחוז, פחות 54.

סיגל שיינמן : זאת אומרת שאנחנו מדברים על גיא ודורון לוי ושבירו התוספת.

חנוך עוז : רק שבירו 89.

סיגל שיינמן : וכמה גיא?

חנוך עוז : 45. 135 יחידות לדיור זה מה שאת מוסיפה.

שלום בן משה, רה"ע:אלה שני הקבלנים שיש להם את מספר היחידות הגדול ביותר כל  
האחרים הם זניחים.

סיגל שיינמן : אז עכשיו דונה ושלמה כהן אתה אומר יש להם פחות יחידות דיור.

חנוך עוז : דונ הושלמה כהן גם אם הם יקחו 30 אחוז זה עוד 90 דירות. בפועל אנחנו  
מגיעים ל – 250. על מה הרעש? אנחנו מתקנים לפי מה שבנגה אמר בלב  
השכונה 800 יחידות האלה התאמנו אותם שם אנחנו לא צריכים תוספת.

סיגל שיינמן : אבל אתה מעביר אותם.

חנוך עוז : לא קשור לעתיקות.

עו"ד משה כהן : יש מתחם שלם של E בלב השכונה שבו יש 7... התב"ע תסדיר את ההקטנה  
שלהם מבלי להוסיף יחידות. יש תב"ע חדשה.

חנוך עוז : בסופו של יום את תגיעי לחצי מהיחידות.

שלום בן משה, רה"ע:לא רק זה להזכירכם שלב השכונה הוא שטח שהוא מוקפא לטובת גוין  
קנדי, גוין קנדי שיעשו אותו בעתיד, במקרה הטוב זה יהיה עוד 5, 6 שנים.

חנוך עוז : על 90 יחידות דיור שאנחנו מוסיפים לשלמה כהן ודונה זה 60 בלי 10 אחוז.

סיגל שיינמן : ועל 10 אחוז אין לנו שה?

חנוך עוז : אין לנו שה זה בחוק.

עו"ד משה כהן: החוק אומר שהועדה המקומית תיתן תוספת ככה הוא משתמש בביטוי הזה תיתן תוספת של 10 אחוז. הכלל הוא שהועדה המקומית תיתן.

עדי אביאני: אני רוצה חברים אני רוצה להסיט את הדיון לראש העיר, אני מרגיש שאנחנו מדברים על לפלנד לא על ראש העין. אני שמעתי את משה כהן סך הכל 480 יחידות דיור לא נורא, חברים נורא ואיום כל מה שקורה, כל מה שקורה אני מרגיש שאנחנו משרתים את כחלון, ואת לא יודע ואת הממשלה, אנחנו לא דואגים, תנו לי להגיד מה שאני חושב אתם לא חייבים להסכים איתי. אתה משה כהן מדבר עכשיו אתה בא אליי ואומר לי מה אתה מעדיף אני אתן לך את היכולת לבחור אתה רוצה שנקטע לך את יד ימין או את יד שמאל? וזה המצב, חברים יש פה מצב מבחינתי מאוד, מאוד בעייתי אנחנו מדברים על 30 אחוז תוספת יחידות זה לא בא משום מקום, בוא נזכור שאנחנו מדברים על פיצולים גם בותיקה, ואנחנו מדברים על זה שאנחנו מעמיסים מאוד, אנחנו מעמיסים מאוד בשכונות החדשות, אנחנו יודעים מה קרה ב – B ואנחנו יודעים שאת אף אחד זה לא מעניין, אם ראש העיר לא היה מתערב הדבר הזה לא היו משנים את המגמה מבחינת משרד השיכון גם שיהיו 5,000 ו – 6,000 יחידות דיור ב – B, ומבחינתם שאנחנו נעשה גם בקומה רביעית זה לא מעניין אותם. גם 250, וגם אחד. אני לא רוצה, אני לא רוצה אני אגיד לך יותר מזה גם אני אומר את זה לפרוטוקול אני אומר את זה כי אני צריך להגיד את זה אחרי זה תצביעו מה שאתם רוצים, חברים אנחנו לקחנו את כל הדיוור שלנו ועשינו דיור למשתכן למה? כי ככה המדינה רצתה מי אמר שזה דבר טוב, מי אמר שאנחנו צריכים לבנות דירות קטנות ורק דירות קטנות.

חנוך עוז: אבל יש גם דירות גדולות

עדי אביאני: תקשיב טוב אנחנו בשביל לדאוג ל – 20 או 30 משפחות בני המקום אנחנו עושים נזק מבחינתי,

חנוך עוז: מה זה 20, 30 בני מקום יש לך 1000 בני מקום מה זה 20, 30 בני מקום.

עדי אביאני: תספור, תספור.

עומר רצון: שיביאו לי רשימות, שלום יש רשימות של בני המקום. אתה עדי אביאני או מישהו פה בועדה, או מישהו פה בעיריית ראש העין משה כהן היקר מחיר

למשתכן איפה בני המקום שאנחנו מספרים סיפורים נראה לי 200 פעם יכולנו להכניס את בני המקום אני מת לראות אותם איפה זה.

עדי אביאני : חברים אנחנו הפכנו להיות, אנחנו הפכנו להיות אתר הבניה וזה בסדר, וזה על הכיפאק אנחנו לא חייבים לחיות בקצב מטורף ואנחנו לא חייבים להוסיף אין סוף יחידות דיור, ואם הקבלן לא כדאי לו לבנות שימתין, שיתארגן, שישתדר ויחשוב איך כדאי לו, לא ראיתי קבלנים מפסידים, קבלנים יודעים לעשות עסקים טובים. ראיתי שלא תמיד העירייה יודעת לקבל החלטות טובות.

חנוך עוז : זה לא קבלן פרטי, זה קבלן שיש לו דיירים כבר, הם סופגים תשומות בניה כבר שנה. הילדים. יש לנו 1400, 20 אחוז זה כבר שלנו 280 רק שם בלי להוסיף כלום מה יש לכם.

סיגל שיינמן : אמרת שכבר שיווקת.

עדי אביאני : כל מספר זוכה. בינתיים קורים פה 2 דברים העיר פקוקה, אנחנו לא עומדים בקצב לא ב – 444 ולא במחלף אנחנו צריכים להאט את הקצב לא יקרה שום דבר, אנחנו מפגרים בכל פרמטר שאפשר לא בגללנו בגלל שמשרד השיכון.

חנוך עוז : זה כבר מכור.

עדי אביאני : לא רק בגללנו בגלל שמשרד השיכון יש לו אינטרס. כל מי שלא חושב כמוך עזבי לא רציני.

חנוך עוז : זה אנשים שרכשו כבר, זה אנשים שצריכים לבחור את הדירות שלהם מה קורה, הם מקבלים כל אחד מדד תשומות הבניה 50 אלף, 70 אלף למה בגלל שאני ואת לא מבינים וגוררים אותם כבר שנה, למה. כל הגורמים המקצועיים, כל מדינת ישראל ועדה מחוזית, ועדה מחוזית קראה את הפוסטים של שרון פל, וקראה את ההתנגדויות ואישרה רק אתם לא מבינים ואנשים דופק להם מדד תשומות הבניה.

עדי אביאני : חנוך עוז אתה רוצה להיות ראש עיר אז תלמד לכבד, תקשיב לי ותקשיב לי טוב, אתה רוצה להיות ראש עיר תלמד לכבד, תלמד לקיים דיון וגם מי שלא חושב כמוך אתה לא תבטל את דבריו כאילו הוא מדבר שטויות ורק אתה מבין, תקשיב לי רגע מה שאני רוצה להגיד לך שום דבר במהות לא השתנה, העיר פקוקה אנחנו מכניסים לפה אין סוף של דיור למשתכן, אנחנו עושים פה

סלמס זה מה שקורה, זה מה שאני חושב ומותר לך לחלוק עליי ואני לא חושב שאם אתה חולק עליי אתה מטומטם. מותר לך לחלוק עליי אני אומר את מה שאני אומר וזכותי להגיד את מה שאני אומר.

שלום בן משה, רה"ע: כדי להעמיד דברים על דיוקם, כדי להעמיד דברים על דיוקם, תקשיבו בואו ניכנס לפרופורציה שניה. אתם לקחתם את שבירו הוא על השולחן שלנו שבירו זכה ב – 500 ומשהו יחידות דיור, מתוכם דירות שהם קטנות יחסית, 9 קטנות יחסית יש כמה שהם בנות 4 חדרים אין 3 חדרים.

חנוך עוז: יש 3 חדרים לפני לא היה.

שלום בן משה, רה"ע: אני מדבר לפני, לפני לא היה, היו דירות 4 חדרים, 5 חדרים, 6 חדרים וכדומה דירות שעולות 1.500.000, 1.900.000, 2 מיליון וכו' וכו'.

סיגל שיינמן: הוא יבין שהוא לא יכול לשווק אותם והוא ילך ובעצמו יקטין אותם.

שלום בן משה, רה"ע: הוא לא יקטין. לכן אלכס קפלנוביץ: אפשר לראות את הרשימות מי באמת זכאי?

שלום בן משה, רה"ע: אין לנו רשימה ההגרלות, הגרלות זה של משרד השיכון.

אלכס קפלנוביץ: אני רוצה לדעת מי בני המקום.

חנוך עוז: לפי המספרים אתה יודע 3221, תקשיב לי רגע, אסור לנו לגעת ברשימה כזאת.

עומר רצון: ההנחיה אומרת והתקנה אומרת שאתה מגדיל את התוספת הזאת מתוכם 50 אחוז הם לבני המקום, אמת או לא?

חנוך עוז: 45 אחוז כן.

עומר רצון: מי אלה הם בני המקום תשימו לי על השולחן.

חנוך עוז: הם יעשו הגרלה.

עומר רצון: תגיד רשימת בני המקום היא 200 אתה בונה פה עוד עיר למדינה. אין לך ילדים אין לך בני המקום.

סיגל שיינמן: אז אתה נותן אותם לאחרים. למה אנחנו צריכים להעמיס על העיר, אתה מעמיס על העיר ולא לבני המקום אז מה עשית.

חנוך עוז: אתה לא יכול לקבל רשימה שמית, רשימה שמית אין זה רק מורשה למאגר.

עומר רצון: לא שמית מספרים. ביקשתי לראות כמה הרשימה של ראש העין, מתוכם יש לך מיצוי של 90 אחוז יכול להיות שיש לך חוסר, יכול להיות ששנה הבאה

יהיה חוסר של 20 אחוז, מאיפה אתם לוקחים מספרים ומעבדים, ומעבדים אותם. סיגל צודקת מהבחינה הזאת, צר לי שהזוגות הצעירים שלנו אני אומר את זה קול רם אני לא מתבייש, מצד אחד יש לי את הדאגה כי אני נגד השיווקים אבל יש זוגות צעירים שהם כמו שחונך אומר הם בני ערובה גם של המדינה וגם של הקבלן, אבל עדיין אין לך נתון פה שלום, אין לך נתון מספרי לא ביקשתי שמות, לא ת"ז ביקשתי מספרים, ביקשתי לדעת מספרים.

בן ציון בית אור: 80 בני המקום הפכו אותם ל-1000. אתם לא יודעים מספרים חנוך עוז: אני אומר לך 3221 הוגרלו כפול 20 אחוז זה 600 ומשהו, 20 אחוז מקצים לבני המקום. אני מסביר לך, תקשיב עומר, אתם רוצים להקשיב, יש פרויקט. בן ציון בית אור: רק 80 יש.

חנו עוז: יש פרויקט משתכן שזה פרויקט של המדינה, המדינה יזמה לא אנחנו, הכללים שלהם הם כאלה כל פרויקט שיוצא במקום מוסים 20 אחוז מהדירות שנמצאות במקום מסוים ניתנות לבני המקום.

בן ציון בית אור: מאיין לך שבני המקום יקנו אותם יש לך רק 80. חנוך עוז: יש לך 1800 ילדים בני מקום מה יש לכם. יש אתר תיכנס, מה קשור לשמות אתה לא צריך שמות. מספר יש לך כנס לאתר משרד השיכון בגוגל תיכנס ותמצא זה פשוט כמה אנשים שהם מחוסרי דיור בני המקום ראש העין.

שלום בן משה, רה"ע: יש 1600 בני מקום שהם זכאים. 1600 זכאים.

בן ציון בית אור: וכולם רוצים דירות קטנות?

חנוך עוז: לא חלק רוצים ככה וחלק רוצים ככה.

שלום בן משה, רה"ע: אני רוצה להוסיף עוד נתון אחד שתדעו, הנתון שרציתי להביא לידיעתכם כל מי שאומר לכם שבונים פה שכונה של 10,000 יחידות דיור מדבר שטויות אני רוצה לומר לכם שתדעו במסגרת הסכם הגג, במסגרת הסכם הגג הורדנו 1000 יחידות דיור ב-C, כלומר ב-C שהיה צריך להיות 2000 אז יש C דרום ו-C צפון, C דרום כולו אמור להיות למסחר ולתעשייה וכו' וכו', שתיים F בתחילת הדרך במסגרת הסכם הגג שונה הייעוד שלו מ-603 יחידות דיור, 609 לספורט וקנטרי קלאב וכו', 320 יחידות דיור שנמצאות ב-B, מאחורי בית הכנסת, בוטלו, הם לא שווקו ולא ישווקו.

סיגל שיינמן: אין לך על זה עוד אישור הם יכולים לבוא מחר ולהגיד סליחה אנחנו לא נבטל את זה זה עשרות מיליונים.

שלום בן משה, רה"ע: סליחה שר השיכון אישר בעצמו את זה, שר השיכון בעצמו אישר את זה.

סיגל שיינמן: יש לך חתום את זה, זה לא הגיוני זה עשרות מיליונים אם זה היה נכון אני יודעת שאתה רוצה את זה אבל זה לא וודאי.

שלום בן משה, רה"ע: שר השיכון בכבודו ובעצמו אמר לאנשים שלו בנוכחותי אמר רבותיי הדרישה של ראש העיר של עיריית ראש העין לבטל, נא לבטל.

סיגל שיינמן: אז למה אין לך מסמך חתום על זה עוד?

שלום בן משה, רה"ע: אז יהיה מסמך.

חנוך עוז: אבל זה לא האישו עוד 250.

סיגל שיינמן: זה עוד 300 יחידות דיור זה עשרות מיליונים. משרד השיכון כל כך מהר יותר על עשרות מיליונים.

רזיאל אחרק: אני רוצה לדבר קצר, נאמרו אמירות שאני קשה לי האוזן שלי לא מקבלת אותם לא יכול להיות שזוגות צעירים זה סלמס עדי אביאני, זוגות צעירים זה לא סלמס ואני לא מרגיש שאני סלמס, אני לא מרגיש שהחברים פה זה סלמס, חברים גם אנחנו, הוא אמר שזה סלמס, יש הקלטה וחזרת על זה פעמיים זה לא דמגוגיה ואני לא פטרון של אף אחד.

עדי אביאני: אני אגיד רק משפט אם אנחנו לוקחים ובונים דירות קטנות של 3 ו 4 – חדרים ומביאים הרבה זוגות צעירים ברמה סוציו אקונומית מה שנקרא חלקם נמוכה וחלקם תשתפר במהלך הזמן אנחנו מכניסים אוכלוסיות יותר חלשות, זה מה שקורה היום, זה מה שקורה היום.

חנוך עוז: אין כזה דבר במשתכן.

עדי אביאני: תבדקו מה קורה היום בשכירויות שאנשים משכירים.

רזיאל אחרק: אני אגיד לך איפה הבעיה שלי בסיפור שבא זוג צעיר וקונה דירה ב – 1.400.000 הוא צריך לשלם משכנתא של 7,000 ₪ אז אני הופך אותו לסלמס, הוא צריך לשלם 7,000 ₪ יש לו ₪ לשלוח אותו לחוג, אני הופך אותו לסלמס אבל שהוא משלם משכנתא על 750.000 ₪ ש – 3000 ₪ משכנתא יש לו עוד 3000 ₪ פנויות לשלוח את הילד שלו לחוג, לשלוח את הילד שלו ללמוד,



לעשות תגבור, ההורה יכול ללכת ללמוד ולהעצים את עצמו להגיד על זוג צעיר שהוא סלמס זה לא יכול להיות יותר מאשר לקומם אותי, ואני יכול להגיד לך שאת המלחמות האלה ניהלנו לא מהיום ואתה יודע שחונך בא אליי ואמר לי תשמע רזי הדירות 140 מ"ר זה לא הגיוני אף אחד לא יוכל לקנות אני לא אשכח את היום הזה יצא מהמכולת של נוני ישב על המדרגה ואמר אנחנו חייבים לעשות משהו, אמרתי לו מה, אמר 1,2,3 אמרתי לו אני בפנים עם כל הכוח, וככה התחלנו ו 400 יחידות האלה לא יהפכו את העיר לפקק, העיר גדלה, ראש העין גדלה מי שחושב שזה פקק שיתרום את הבית שלו בגבעת טל או בגבעת הסלעים ויהיה שם גורד שחקים על חשבון E, אי אפשר לשבת פה ולדבר על דמוגיה שהעיר היא פקק והוא גר בחצי דונם באיזה וילה אז עם כל הכבוד הזוגות הצעירים האלה יקרים לנו, עיר לא יכולה לנוע בלי זוגות צעירים זה אחד. לגבי 400 יחידות, אמר משה כהן, אמר משה כהן, אמר משה כהן, אמר משה כהן שעשו פרוגרמה ובדקו זה לא גורם לא להעמסה על התשתיות, זה לא גורם לכלום אנחנו פה בקלות ובהינף יד לא פעם הכפלנו יחידות דיור הוספנו קומות לכולם פתאום שזה מגיע לזוגות הצעירים פתאום גוולד זה גורם לפקקים, זה גורם לפקקים אתם שוכחים את ההפגנה ב – 2011 שכל המדינה יצאה לכיכר המדינה כולכם שכחתם את זה, כולכם אמרתם לא עניין אתכם פקקים, לא עניין אתכם כלום, כל הורה אמר הילד שלי לא יכול לקנות פה דירה איפה הילד שלי יגור, תעשיית הפיצולים גדלה, תעשיית ההשכרה ב – 5,000, 6000 שג גדלה, כל משקיע קנה 4, 5 דירות ואז אותו זוג צעיר לא יכל לקנות את הדירה הוא היה מממן את המשכנתא שהמשקיע שקנה את הדירה אז נכון שאנחנו נותנים פתרון ברמה הארצית מה קרה, ניתן פתרון ברמה הארצית אבל שיש לי פה זוגות צעירים שאני ... ב – 5 שנים פותר להם את כל הבעיה מה רע לי, יש לי פה אוכלוסיה חזקה, זוגות צעירים שמשלמת רק 3,000, 4,000 שג משכנתא ובשאר הכסף שלה פנוי ושתיים הדירות האלה לא יתאכלסו מחר, הדירות האלה יקח להם 4 שנים, 5 שנים להתאכלס, 4 שנים בינתיים התשתיות יושלמו, בינתיים אנחנו נעבוד על הרכבת הקלה, זו עיר מה לעשות העיר גדלה מי שרוצה לגור בכפר שילך לגור בצפון או בדרום אז אני בעד עם כל הכוח לאשר את זה ואני חושב שזה

אחריות של כולנו בשולחן הזה לא רק להגיד מה המדינה נותנת אלא גם מה אני נותן למדינה, אותם זוגות צעירים בפסגות אפק לא צועקים על הפקקים היום כיף להם הם יושבים בבית שלהם יש להם בית במיליון ₪, ב – 900,000 אלף ₪ והם שמחים אני בטוח שהם אלה לא הבעיה, הבעיה אלה שרגילים שיש להם 5 מכוניות בבית והם לא יודעים מה זה מצוקה. אני בזה מסכם ואני אשמח מאוד אם תחזור בך זה הכל.

עדי אביאני : אניר וצה לומר שרזי של 2018 שונה מרזי של 2016 ומצא את ההבדלים.  
 רזיאל אחרק : אני אומר לך כנס ליוטיוב כנס שם זוגות צעירים זה לא סיסמת בחירות 2011 לפני המחאה, תקשיב אתה יורד לרמה אישית, רגע לא, אתה יורד לרמה אישית אני לפני שהמחאה קמה תשמע את הנאום שלי בכנסת בדיוק באותו סגנון שדיברתי כאן נדמה לי שזה היה ביוני או בפברואר 2011 כנס ליוטיוב אני מזמין אותך, אני מזמין אותך תיכנס ותראה את זה. אם אתה חבר מועצה אתמול כבר פקקים וזה.

(מדברים ביחד)

עומר רצון : אני קצת מופתע מהאמירות אי אפשר להתעלם מזה כולם היום מתהדרים בפוסטרים ואני לא יכול לשכוח את העת ואת העיתוי שאנחנו נמצאים, אבל אני באמת לשמוע את הדברים ולהישאר אדיש לזה נציג המפלגה של כחלון נמצא פה ויושב פה עם כל הכבוד אז למה לא פתרו למה לא נתנו פתרונות, הרי כחלון היום בראיונות אומר נכשלנו זה פעם אחת. אתה לא חייב לקבל את זה וגם נציגו של ראש הממשלה נמצא פה ואני מעריך אותו ואני יודע שיש לו דאגה לזוגות הצעירים בני המקום אני מתכוון אני מקווה שהוא לא הפך להיות נציג כל הזוגות הצעירים במדינת ישראל. אני חושב שראש העין משלמת מחיר כבד וגדול על הגידול בהתפתחות. אני גם מסתובב ברשויות מקומיות, אף רשות לא קלטה מספרים ולא חתמה על היתרים כמו הרשות ראש העין אז שלא יטיפו לנו מה אנחנו נותנים למדינה, אני חושב שראש העין נותנת בענק למדינה. עד לאחרונה לא מכבר חנוך היה נציגו של יו"ר הקואליציה במדינת ישראל הוא עשה את עבודתו בצורה טובה. למה אני אומר את כל הדברים האלה המספרים שלא נמצאים פה זה נתון שהוא חסר, הוא נתון משמעותי כי אם שר האוצר עצמו ומדינת ישראל עצמה שהובילה

את הפרויקט של מחיר למשתכן אומרת נכשלנו אתה את הרשימה הזאת יכול לעשות 300 פעם את הרשימה הזאת למה? כי אם המחירים לא יהיו שפויים מחירים של 700, 800, 900 אלף ש"ח ליחידת דיור אתה כל הזמן בהגרלה והרשימה כל הזמן נשארת כרשימה כי אין לך יכולת אמיתית לממש את הסטייה הזאת אם אתה לא מביא את זה במחיר שפוי אולי של מיליון ש"ח, 1.050.000, 1.200.000, זוג צעיר היום בהתחייבות של 1.400,000, 1.500,000 יש לו קושי, המדינה כמדינה לא נותנת פתרון היא עד היום לא נתנה פתרון זה האמת, גם ביבי שנציגו פה וגם כחלון שנציגו פה לא נתנו פתרון.

רזיאל אחרק: מה זה לא נתן מחיר למשתכן זה כחלון מה אתה אומר לא. למה 20 אחוז מי נתן לבני המקום, מי נתן 20 אחוז לבני המקום כחלון למה זה היה לפני, 20 אחוז לבני המקום זה תוצאה של כחלון.

עומר רצון: מי שהעלה את תוספת יחידות דיור זה אבינועם טובים לך תבדוק בהיסטוריה.

(מדברים ביחד)

סיגל שיינמן: אני אגיד לך מה זה מבטיח, זה מבטיח אם יש מנדט לראש עיר מכהן שהוא קיבל, עם חברי מועצה שהם יושבים ושוקלים והם לוקחים על זה אחריות. היום אנחנו לוקחים אחריות, א"נ לוקחת אחריות על משהו שאני לא אהיה חברת מועצה בפעם הבאה, זה אני חושבת שזה לא הגון, זה לא הגון, אני אומרת לא יום לפני שנבחרת מועצה חדשה, כן צריכים לקחת את האחריות לחמש שנים הבאות, לפקקים שפה, למבנה ציבור שפה על כל מה שקורה כאן וזה לא נכון לעשות את זה. אני אומרת עוד משהו מה קורה אם אנחנו עכשיו לא מאשרים את זה, יבוא הקבלן ויגיד יש לי דירה של 150 או 160 מ"ר אני לא אוכל למכור אותה כי אף צעיר לא יוכל לקנות אותה הוא משיקולו הוא יכול להיות שהוא יקטין ויחלק את זה. מאוד יכול להיות למה אני צריכה לתת לו עוד פרס ועוד זה, הוא משיקולו הוא יבין שהוא לא יצליח למכור את הדירות האלה והוא יקטין. תקשיב רגע אם יושב פה נציג של שבירו מה האינטרס שלו.

בן ציון בית אור: הוא אמר לי אני גם בלי תוספות אני מסתדר. יכול להיות שהוא אמר לי רק בשביל למצוא חן בעיניו.

סיגל שיינמן: אם ישב כאן נציג של שבירו היה לו אינטרס שזה יעבור שיש כאן רווח הרבה יותר גדול כי אם לא מה איכפת לו גם ככה הוא מרוויח שיהיו לו דירות של 150, 160 מ"ר וגם ככה יקטינו מה איכפת לו למה הוא כל כך נלחם להיות פה, למה שהגיע הנציג של זה. אני לא מדברת עליו כבן אדם.

רזיאל אחרק: סיגל לכל ישיבה יזמים מגיעים זה לא ישיבה ראשונה כל ישיבת ועדה הם מגיעים, לא קשור.

שלום בן משה, רה"ע: טוב רבותיי תקשיבו אני רוצה לומר 3 משפטים ולסיים ואנחנו ניגש להצבעה. תקשיבו אני רוצה לומר לכם את העמדה שלי היא לא הסתרתי אותה אף פעם להזכיר לכולכם שבמסגרת הסכם הגג, בהסכם הגג שהיה ראשון שלנו דרשנו לקבל 20 אחוז מכלל הדירות לזכאים של תושבי ראש העין, היום זה כבר נחלת הכל. אתה היית בדיון שהיה בזמנו ולכן על כל 1000 יחידות דיור שמגדלים אותם בהגרלה 200 מתוכם יוצאים החוצה מיועדים יש לנו 1000 זכאים או 2000 זכאים הסיכויים שלהם לזכות הרבה יותר גדול מאשר הקהל, אחר כך שהם לא זכאים מתקיימת עוד הגרלה והם עוד פעם משתתפים לכן יש לנו לפי הנתונים של לפני שנה בערך יש לנו בעיר כ – 1600 זכאים אז, זכאים זאת אומרת שהם שיש להם כך וכך ילדים וכו'.

בן ציון בית אור: לא כולם רוצים דירות של 3 חדרים.

שלום בן משה, רה"ע: לא אמרתי שכולם חלקם רוצים דירות קטנות וחלקם רוצים דירות גדולות גם אם כולם רוצים הם לא יקבלו כי הקבלן שזכה במחיר למשתכן, כי הקבלן שזכה במחיר למשתכן זה במקרה E כל יחידות הדיור מחיר למשתכן, הלכח שלמדנו מזה לעתיד שמעתה ואילך הדירות שתהיינה ב – C וב – D לא כולם יהיו מחיר למשתכן 20 אחוז מהם כמובן.

עומר רצון: זה אמור להיות גם ב – E כל הזמן זה היה אמור להיות, ומשרד השיכון לא עומד בסיכום הזה.

שלום בן משה, רה"ע: תנו לי שניה, לכן ב – D, נכון, נכון כשהבאנו, שאמרנו לעצמנו אם 100 אחוז של יחידות דיור זה מחיר למשתכן אז המוטיבציה של הקבלן היא פחות להשקיע באדריכלות והוא ינסה לצמצם כדי להרוויח יותר וכו' וכו', לכן הסיכום עם משרד השיכון הוא שכל ה – 5000 יחידות דיור הנוספות שלנו, הנותרות כולן תהיינה 20 אחוז מהן תהיינה מחיר לכל נפש, והקבלן יכול

למכור אותן בשוק החופשי זה יתן לו א' להרוויח יותר, יביא אוכלוסיה ברמה יותר גבוהה, כולל משפרי דיור, וכמובן תהיה לו מוטיבציה להשקיע יותר באדריכלות וזה מעתה ואילך כל D וכל E ככה זה יהיה. עכשיו אנחנו מדברים על E – ב זה המצב אנחנו לפי דעתי הגענו כרגע לסופו של הדיון ואנחנו רוצים לסכם אותו. מי שיחליט להתנגד שיתנגד לכן זה הסיכום תקריא בבקשה את הצעת ההחלטה.

אלכס קפלנוביץ: אני מבקש להתייחס שלא נמצאים פה כל חברי המועצה.

שלום בן משה, רה"ע: מה אני יכול לעשות, אני יכול להכריח אותם.

אלכס קפלנוביץ: תעשה הצבעה בטלפון.

חנוך עוז: עוזי היה פה והלך.

אלכס קפלנוביץ: יש פה משמעות לכל ההצבעה הזאת אנחנו צריכים לקבל את זה ביחד.

תדחה את זה. אני אחרי זה לא יסביר שלשכטר יש ניגוד עניינים הוא ילך

לפסגות לדירה דירה והוא יגיד אישרנו ככה וככה, אני רוצה שיביאו לפה גם

את שכטר.

סיגל שיינמן: הוא לא יכול.

שלום בן משה, רה"ע: אלכס היועצת המשפטית אמרה בישיבה הקודמת מכיוון שהוא זכה

במחיר למשתכן שלא מתאים שהוא ישתתף בישיבה.

חנוך עוז: תימנע. אלכס תימנע וזהו.

שלום בן משה, רה"ע: שלחנו להם הזמנה אני לא מכריח אותם מה אתה רוצה שאני יעשה,

אני יכול רק להצטער, אתה יכול מחר אם תהיה הערה כזאת תגיד רבותיי

האנשים האלה שלא באו באופן שיטתי.

חנוך עוז: בזכותך אנשים ירוויחו.

עומר רצון: הוא צודק צריך לדחות.

חנוך עוז: תראה מה קרה שנה וחצי עושים פורום רחב לעשות פורום יותר רחב מזה

מספיק.

שלום בן משה, רה"ע: מישהו מבטיח לך שכולם יבואו.

עומר רצון: אני רוצה להציע תביא לי מספרים כמה יש מספר בני המקום נכון להיום,

כמה מומש תביא לי מספרים יש לך מספרים.

חנוך עוז: תפתח גוגל.

סיגל שיינמן: עומר אני רוצה להגיד לך יותר מזה שאם הקבלן יראה שאנחנו לא מקבלים את הבקשה שלו ויהיה לו דירה של 160 מ"ר הוא ביוזמתו יוריד את הדירות כי הוא לא יצליח למכור אז למה אני צריכה לתת לו מתנה תוספת של יחידות דיור למה.

אלכס קפלנוביץ: אחרי זה יבואו אליי בטענות.

עומר רצון: בני המקום אתה לא יודע כמה זכו?

שלום בן משה, רה"ע: זה אתר של משרד השיכון.

(מדברים ביחד)

רזיאל אחרק: כתוב ראש העין 1337 סדרה א' בני המקום 433 סדרה ב' יש לך כבר 1800 עוד לא התחלת.

סיגל שיינמן: בני המקום שאינם תושבי הישוב. אולי זה כולל את 2 בני הזוג. אם יש 2 בני זוג הם בני המקום זאת אומרת שזה כפול יכול להיות שזה לא 400 אם שניהם נולדו פה זה יכול להיות פחות. זה פר בן אדם מחיר למשתכן זה זכאות שלו.

שלום בן משה, רה"ע: זה פר זוג, זה זוג נשוי. אני אמרתי בערך 1600 זכאים.

עומר רצון: המצגת הקודמת 1330 מציגה את הזכאים מתוכם 400 ומשהו הם מחוץ לבני המקום.

חנוך עוז: בני המקום זה לא מישהו שגר פה הרגע, זה כל בן אדם שגר פה ב – 10 האחרונות 4 שנים, גם אם אחיך יצא והוא יכול לחזור.

רזיאל אחרק: הנה הסדרות, סדרה א' סדרה ב' וסדרה ג'.

סיגל שיינמן: א' כבר סיימו.

רזיאל אחרק: לא הוצאת יותר מ – 500, 600 יחידות.

שלום בן משה, רה"ע: עוד לא היה מחיר למשתכן.

סיגל שיינמן: כמה מ – 1022 כבר קיבלו כמה?

משה אלתרמן: הנה זוכים לפי ישובי מגורים נראה מי זכה.

חנוך עוז: מה אתם רואים פה בטבלה? אתם רואים בעפולה אצל הקבלן הזה אחד

מראש העין זכה היה פה ראש העין נדמה לי, רד למטה. פה אתם רואים את

הפריסה הארצית.

שלום בן משה, רה"ע: זה לא עוזר לנו כי בעפולה אין לנו תושבי ראש העין זכאות.

- רזיאל אחרק : שורה 131 זה ראש העין.
- סיגל שיינמן : איפה הזוכים של ראש העין שאמרתם שהם מקבלים את הדירות.
- חנוך עוז : בדונה יש 56 בהגרלה הזאת.
- סיגל שיינמן : לא צריכים להוסיף להם כי יש להם 10 אחוז. בואו נראה שבירו. אני רוצה שבירו. 105 יפה לא צריכים להוסיף להם יותר מ – 105.
- רזיאל אחרק : יש לך עוד 1100 מחכים, מתוך 1700, מתוך 1700. כל הזמן אתם מחפשים למה לא.
- סיגל שיינמן : שניה גיא ודורון יש לך 23 ו – 16 יש לך 39. אתה מוכן להסביר לי, תסביר לי אני רוצה שתסביר לי משהו אחר, אני רוצה אני על הנתונים שלך רוצה שתסביר לי אני הולכת איתך גיא ודורון לוי יש לך 2 נתונים 23 ו – 16 אחוז שזכו.
- חנוך עוז : זה מתחמים אחרים זה לא E , 249 זה E זה שבירו.
- סיגל שיינמן : כמה זה 105 מצוין, 10 אחוז מראש יש להם כמה עשינו קודם חשבון 90 זה התוספת הוא קיבל כבר 10 אחוז תן לו את ה – 10 אחוז תן לו 105 דירות זה הכל.
- חנוך עוז : 105 זה 20 אחוז ממה שקיבלנו מה יש לך.
- סיגל שיינמן : אני אומרת מחייבים אותנו לתת 10 אחוז, זה מה שאמרתם.
- חנוך עוז : לא, מה זה המספר הזה? המספר הזה זה מתוך 543 שזכו בהגרלה B249, 105 זה לתושבי ראש העין עכשיו שאת מוסיפה להם 140 את מקבלת פה עוד 75 אתה מגיעה ל – 200 רק בשבירו. גיא ודורון 296, 297, זה E המספרים האלה פה יש לנו 44 ויש לנו 31, זה 75 מתוך 290 שיש להם 200 ומשהו עכשיו את מוסיפה להם 90 את מקבלת עוד 45 ילדים לפה, נהייה לך 110, 120.
- סיגל שיינמן : אבל יש רק 75 שרוצים.
- חנוך עוז : 31 ועוד 44 זה 75 אנחנו פה מוסיפים להם 90 זה עוד 45 זה 120 + 200 זה 320 זה רק בני ראש העין שממתינים על 2 קבלנים.
- סיגל שיינמן : אני רוצה לראות את המספר של מי ממתין מהצעירים של ראש העין, אבל אלה יש לנו בתוך 10 אחוז. אבל לא הם לא זכו בגיא ודורון הם לא זכו בשבירו.
- חנוך עוז : הם זכו.

סיגל שיינמן: אני איתך אני קשובה חנוך באמת אני מקשיבה אוקיי אתה אומר שיש 1000 ומשהו בני המקום ממתנינים בסדר, זכאים, זכאים סליחה זכאים לא ממתנינים, עזוב רגע 1700 בני המקום זכאים נגשו עכשיו, 1700 שהם זכאים בסדר אבל מתוכם כל הזמן אתה בא ואומר שיש כאלה שמדד תשומות הבניה עולה שהם כבר זכו בשבירו וזכו סליחה בגיא ודורון אז אם אני מסתכלת על המספרים האלה אז מדובר על 75 תושבי המקום סך הכל שזכו. אני מדברת על גיא ודורון עכשיו אני מסתכלת פר פרויקט ניגשו לגיא ודורון 75 בני המקום בואו ניתן ל – 75 בני המקום האם 10 אחוז מכסים, האם 10 אחוז האלה מכסים.

חנוך עוז: אי אפשר אין לך בניינים לבני המקום זה פרויקט או שאת מעכבת אותו או שאת מקדמת אותו.

סיגל שיינמן: אבל זה נכנס ב – 10 אחוז. 20 אחוז אנחנו יכולים לתת לבני המקום? אני יכולה לבוא לגיא ודורון ולתת לך 75 דירות לבני המקום תוספת.

ריזאל אחרק: אבל זה הכפלה את לא יכולה להגיע ל – 75, את לא יכולה את יכולה להביא 100 אחוז שמקבל 20 אחוז, את לא יכולה לקבל, תקשיבי לי סיגל את לא יכולה לקבל רק 20 אחוז את צריכה להביא 100, את מביאה 50 אחוז, בשביל לקבל 50 אחוז את צריכה להביא 100, הוא לא בונה רק לבני המקום.

עומר רצון: תושבי חוץ שרוצים את התוספת הזאת לא מעניין אותי.

ריזאל אחרק: אבל חברה, בשביל לקבל 50 אחוז צריך לתת 100 אחוז. סיגל בשביל לקבל 50 אחוז את צריכה להביא 100 אחוז אי אפשר להגיד לא לבני המקום. בשביל להביא 50 אחוז צריך להביא 100 אחוז איך יקבלו 75 צריך להביא את 100 אחוז. מה שהיא לא מבינה בשביל להביא 75 צריך לבנות 140. סיגל אני לא מאמין סיגל מורה בישראל. את צריכה לבנות 100 אחוז. חנוך בוא נעלה את זה להצבעה, חנוך תשמע לי בוא נעלה להצבעה.

עומר רצון: אתה גם ב – 639 כמעט כיסית בחצי את כל הדרישות של מחיר למשתכן, תשובי ראש העין נתת הזדמנות אתה לא יכול לאלץ בן אדם אם אין לו כסף הוא ישאר ברשימה ולא יקנה, אז אתה נותן ל – 50 אחוז ו – 50 אחוז הבאים בעצם התוספת שאתה רוצה 30 אחוז אתה נותן לכל ראש העין מענה בעצם.



שלום בן משה, רה"ע: מכיוון שכל שנה מחדש מתווספים זכאים, כל שנה אני אגדי לך מדוע  
כתוב שילדים תושבי המקום צריכים לגור 4 שנים בראש העין,

עומר רצון: כל זה ב – E.

חנוך עוז: לא נכון זה גם ב – B גם ב – A.

סיגל שיינמן: מה שהראינו וספרנו זה E.

חנוך עוז: נכון זה E.

שלום בן משה, רה"ע: דקה כל שנה מחדש מתווספים זוגות צעירים תושבי העיר זכאים,  
השנה יש נניח 1500, כל מי שהוא עוד עדיין לא נמצא כך וכך שנים הוא לא  
זכאי, כל שנה מצטרפת עוד קבוצה. אני רוצה להקריא, אני רוצה להקריא את ההצעה,  
את ההצעה, אני רוצה להקריא את ההצעה, אני רוצה להקריא את ההצעה  
שבעיקרון שלה אומרת לקבלנים רבותיי, רגע, רגע, רגע, שאומרת, שאומרת,  
שאומרת בעצם אנחנו בעצם נדרוש מהקבלנים שהקבלנים יתנו כמה שיותר  
יחידות קטנות למה? כי גם ככה יש עדיין להם באמתחתם הרבה דירות  
גדולות שאין לנו השפעה עליהם. יש ניסוח. יש ניסוח.

רזיאל אחרק: החוק מנסח את זה אומר 100 אחוז 50 אחוז, 75 מ"ר והשאר עד 120 אל  
צריך אותנו.

שלום בן משה, רה"ע: יש ניסוח.

משה אלטרמן: ככלל תוספת זכויות הבניה תינתה על בסיס מכפלת כמות הדירות הנוספות  
כפול 75 מ"ר. 2. 50 אחוז מהדירות הנוספות לא יעלה על 75 מ"ר. 3. 50 אחוז  
הנוספים יהיו או עד 75 מ"ר או שיוגדלו על חשבון סל הזכויות הקיים. יש  
כאן משהו שהוא בנושא קצת אחר אבל הוא חלק מהחוק, לבקשות תצורף  
חוות דעת מהנדס המעידה שהתשתיות הציבוריות נותנות מענה לתוספות  
דירות אלה על פי החוק.

שלום בן משה, רה"ע: אתה רוצה להוסיף משהו לעניין. לפי דעתי.

עו"ד מצשה כהן: אני חושב שהפתרון הזה מאזן נכון, בהתחשב בנסיבות שכולנו מכירות  
ובסך הכל זה טוב נכון וצודק לציבור.

שלום בן משה, רה"ע: מאשרים את כל הסעיפים. לא חייבים בקשה, בקשה. לא חייבים.

אריה גלברג: סעיף מס' 2, בקשה 934 מי בעד? מי נגד?

רזיאל אחרק : תעשה את כל הסעיפים תקריא אותם ואחר נעשה הצבעה על כולם. סעיף 3  
 בקשה 937. סעיף 4 בקשה 926. סעיף 5 בקשה 936. סעיף 6, בקשה 938, סעיף 7  
 בקשה 931, סעיף 8 בקשה 923, סעיף 9, בקשה 925, סעיף 10 בקשה 933,  
 סעיף 11 בקשה 927, סעיף 12 בקשה 935, סעיף 13 בקשה 928, סעיף 14  
 בקשה 932, סעיף 15 בקשה 930, סעיף 16, 924, סעיף 17 940, סעיף 18, 922,  
 סעיף 19, 939, סעיף 20, 921, סעיף 21, 920, סעיף 22, 990 כל ה – 21 בקשות.  
 שלום בן משה, רה"ע: ההצעה הזאת מאזנת כרגע את העניין היא נותנת לקבלנים תוספת  
 אבל היא גם דורשת מהם שהם יתנו מתוך הזכויות בניה שלהם.

אריה גלברג : מי בעד?

שלום בן משה, רה"ע: בעד.

רזיאל אחרק : בעד.

בן ציון בית אור : נגד.

אביאני עדי : נמנע.

סיגל שיינמן : נגד.

עומר רצון : נמנע.

איתן תם : בעד.

אלכס קפלנוביץ : נמנע.

עוזי אשוואל : לא נוכח.

חנוך עוז : בעד.

אריה גלברג : יש לנו בעד 1,2,3,4 נגד 1,2, נמנעים 3. אושר ברוב קולות. הישיבה סגורה.

- תום הישיבה -