

פרוטוקול ישיבת מועצה מן המניין מס' 50/16

מיום 28 לאפריל 2022

נוכחים: אבי הררי – ראש המועצה

דרור ריבובסקי – סגן ראש המועצה

זיו קמיני – סגנית ראש המועצה

הילה קולט – חברה

יוכי פרי – חברה

שיר אידלסון – חברה

מיגל אבינועם – חברה

יוסי אלבז – חבר

זוהר אברמוב – חבר

משומר לוי – חבר

נעדרה: לימור גיל שני – סגנית ראש המועצה

משתתפים: אלי גטר – מנכ"ל המועצה

אשר שמע – גזבר המועצה

אדר' ויקטור אבקסיס – מהנדס המועצה

שירה שאול – מבקרת המועצה

על סדר היום:

1. בקשת חברת המועצה שיר אידלסון לתיקון פרוטוקול ישיבת המועצה מיום 29.3.22.

2. **אישור תב"רים:**

א. אישור תב"ר מס' 1556 תכנון תכנית מפורטת למתחם 5

ב. אישור תב"ר מס' 1557 תכנון תכנית מפורטת למתחם 9

ג. אישור תב"ר מס' 1560 סימון וצביעת כבישים

ד. אישור תב"ר מס' 1576 שיפוצי קיץ בתי ספר יסודיים (בכר, בית אבי וראשונים)

ה. אישור תב"ר מס' 1557 שיפוצי קיץ גני ילדים

3. אישור פרוטוקול ועדת חינוך מיום 3 לאפריל 2022
4. החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום אבן-יהודה וקביעת שיעור היטל השבחה בתכנית בינוי שיחול באזורים אלה

סדר היום:

1. בקשת חברת המועצה שיר אידלסון לתיקון פרוטוקול ישיבת המועצה מיום 29.3.22

שיר אידלסון:

בסעיף מס' 2 במקום

אני רוצה לחדד, צריך להבין שבסופו של דבר שמייצרים שיתוף ציבור אנחנו בעצם מייצרים שיח נרחב, לא על כל כיכר ומדרכה צריך לקיים דיון ציבורי.

צריך להיות:

צריך להבין ששיתוף ציבור משמעו שהציבור מעורב, לומד ומביע עמדה. אנחנו לא יכולים לייצר גאות שתטביע אותם בכל העבודה השוטפת. זה לא ריאלי לצפות מהציבור להשקיע משאבי זמן על כל כיכר ומדרכה, זה עלול להתיש ולהרחיק אותם מלהיות מעורבי בפרויקטים המהותיים.

הצבעה פה אחד

2. אישור תב"רים:

א. אישור תב"ר מס' 1556 תכנון תכנית מפורטת למתחם 5

<u>תקבולים</u>	<u>תקציב מאושר</u>
קרנות הרשות	₪ 2,500,000
סה"כ	₪ 2,500,000
<u>תשלומים</u>	
תכנון	₪ 2,500,000
סה"כ	₪ 2,500,000

דברי הסבר: תכנון תב"ע מפורטת למתחם 5 בתכנית המתאר – מתחם מרכז

המושבה

המתחם הכולל כ- 25 דונם פארק מרכזי, בית תרבות, מבני חינוך וציבור, כ- 3,200 מ"ר מסחר וכ- 2,000 יח"ד.

הצעת החלטה:

- 1) מליאת המועצה מחליטה כי המועצה תקדם תכנון של מתחם 5 בתוכנית המתאר שהינו מתחם במרכז הישוב, הכולל כ-25 דונם פארק מרכזי, בית תרבות, מבני חינוך וציבור, כ-3,200 מ"ר מסחר וכ-2,000 יח"ד.
- 2) מליאת המועצה מאשרת תב"ר תכנון תכנית מפורטת למתחם 5 בתכנית המתאר בסכום של 2.5 מיליון ש"ח.

אבי הררי: אני מבקש ממהנדס המועצה להציג את נושא תכנון תכנית מפורטת למתחם 5.

ויקטור אבקסיס: מתחם 5 מתחיל משכונת בן-גוריון עד כפר-נטר, עובר בנוטר, במחלת. בתכנית המתאר מוגדר כמתחם למגורים. בסה"כ, כמו כל מתחמי המתאר, אחרי שתכנית המתאר תאושר המתחם אמור להיות מתוכנן. למרות זאת, לצערי הוגשה תכנית לפני כשלוש שנים לותמ"ל לבנות במסגרת אזור זה מגדלי מגורים. המועצה התנגדה. הוועדה המייעצת לשרים קיבלה את עמדת המועצה והסירה את התכנית. בשנה האחרונה יזמים הגישו על אותו מתחם שוב תכנית, הפעם ברוח תכנית המתאר, לא בדיוק אבל בגדול לפי נתוני תכנית המתאר רק יותר יח"ד.

המועצה התנגדה כמובן בגלל השיקולים שאמרת. הסדר הנכון לתכנן את הפיתוח של אבן-יהודה, שגם ככה מתפתחת, צריך להיות סלילת כבישים, הכנסות מתעסוקה ומסחר, הכל צריך להיעשות בד בבד. לעשות עכשיו תכנית גדולה שעוקפת הכל בלי שראינו שיש לנו את כל הפתרונות זה בעייתי. התנגדנו מהטעמים האלה ולצערנו הוועדה החליטה כן להמליץ בכפוף להשלמת חתימות ע"י היזם. היו כל מיני ניסיונות לראות איך אפשר להוריד את זה. ניסינו אך זה לא צלח. בסופו של דבר הוא השלים כל מה שביקשו ממנו והמליצו להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור לצורך קידום תוכנית בותמ"ל. המועצה כמובן התנגדה שוב, ניתנה שוב הזדמנות להשמיע עמדתנו. ביררנו למה ברשות כ"כ מתפתחת בניגוד לרשויות אחרות, בכל זאת הוסיפו לנו עוד תכנית ובעצם פוגעים בנו בצורה כזו ולא עושים לפי הסדר, אך לצערנו הוחלט כן לקבל את התכנון המוצע ולהכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור ולקדם את התוכנית במסגרת הותמ"ל. אמרנו שלמרות שאנחנו מתנגדים ביקשנו שהתכנית תחכה לתכנית המתאר. ביקשנו שאם בכל זאת יכניסו את התכנית הזו שיהיו לכל הפחות שני תנאים:

א. התכנון יבוצע ע"י המועצה על מנת לוודא שהאינטרס הציבורי נשמר.

ב. יחד עם תכנית זו שהיא למגורים ייכנס עוד מתחם יח"ד (מתחם 9) שבעיקרו יהיה לתעסוקה ומסחר, כדי שלמועצה יהיו איזונים בהכנסות ובהוצאות.

הותמ"ל זו וועדה שהוקמה בשל מצוקת הדיור. האינטרס שלהם זה לאשר כמה שיותר יחידות דיור וכמה שיותר מהר. הם לא מחויבים לתכניות מתאר, לא לתכניות מאושרות ובטח שלא לתכניות שעדיין בהכנה כמו שלנו.

היכולת שלנו במועצה לשלוט על התכנית מאד נמוכה ובעייתית. אין לנו כלים

משמעותיים למעט להתנגד ולהביע את דעתנו. לדעתי האיזון הזה לא יישמר אם היזם יהיה זה שיגיש את התכנון באופן פרטי ויקדם את התוכנית במסגרת הותמ"ל, ולכן אנו מבקשים לצאת לתכנון המתחמים על ידי המועצה. התקציב לתכנון נעשה לפי תחשיב של החברה המתכננת של רמ"י, יש נוסחה מאד ברורה. זה לא אומר שזה מה שיעלה כי עושים פניות ומקבלים הצעות ועושים תמחור, בדיקות, איכות, אבל ככה עושים את התחשיב.

המלצה שלי היא לוודא ולעשות כל מאמץ, לא בטוח שיקשיבו לנו. אבל אני חייב לשים לכם את כל העובדות והנתונים על השולחן. בסופו של דבר המתחם הזה במרכז הישוב ומשפיע מאד על אופי הישוב.

אם תכנית כזו רצה לותמ"ל לבד מבלי שהמועצה מעורבת, כל המחשבות "היפות" על תכנית המתאר יצטרכו לחכות ולראות מה תהיה התוצאה של התכנית הזו.

אבי הררי: מתחם 5 אמור להיות לפי תכנית המתאר – מבנה המועצה, בית תרבות ופארק. נכון שרצו לבנות שם בניין בן 18 קומות, הצלחנו להוריד את זה. כרגע יזמים הגישו תכנית, ישבו עם ויקטור שהסביר להם שהמועצה היא זו שמובילה, כי המועצה תרצה לתכנן את המקום בהתאם לתכנית המתאר. לכן המהנדס רואה לנכון שהמועצה תוביל את התכנון של המתחם יחד עם מתחם 9.

ויקטור אבקסיס: בותמ"ל אין כאן וודאות לגבי התוצאות בגלל שהיא לא מחויבת ולכן ההשפעה של המועצה על התכנית הזו היא קריטית. אם זה יהיה היזם מול הותמ"ל אין לי הרבה כלים כדי להשפיע לטובת המועצה ולהביע עמדותי.

יוסי אלבז: כמה יח"ד יש שם? 2,000?

ויקטור אבקסיס: בתכנית המתאר שהגשנו סך יח"ד 1,476 מתוכננות במתחם הזה. התכנית עוד לא מאושרת. היזם הגיש קצת יותר מזה. אני באמת חושש שזה יכול לגמור בהיקף גדול יותר.

יוסי אלבז: מה הסיבה שזה יכול להיות גדול יותר?

ויקטור אבקסיס: היום המדינה מחפשת כמה שיותר יח"ד, צפיפות גבוהה. לא יודע איך זה ייגמר. כשאתה מוביל את התכנון אתה משמעותי. ביקשנו שיהיה עוד מתחם של תעסוקה שיצמצם את הפגיעה. אני לא יודע כמה בסופו של דבר יהיה, אף אחד לא יכול לדעת כרגע. האינטרס שלנו הוא גם אופי הבנייה, המרקם, ולא רק כמות היח"ד. זה שיקולי תכנון וכשאתה לא מוביל את התכנון יכולת ההשפעה שלך היא נמוכה מאד.

אבי הררי: מישהו מחברי המועצה רוצה לשאול?

זוהר אברמוב: שמעתי את ההסבר המנומק, קיבלנו מכתב מהיזמים. אני לא מיצג יזמים אלא רק את טובת הישוב ואני שואל ותוהה, אתם 4 שנים מתדיינים ומשום מה זה לא מתקדם.

ויקטור אבקסיס: בתכנית שהייתה לפני שלוש שנים הם בכלל לא היו אצלו ולא דנו

בזה, התכנית ירדה.

זוהר אברמוב: במכתב הוא כותב שהם מוכנים ללכת לפי תכנית המתאר ובכל זאת יש התנגדות והם לא מבינים את הסיבה. הם רוצים להבין וגם אנחנו ותגיד לנו, או שכדאי שחברי המועצה ישמעו אותם גם כן. אם נלך לפי מה שהם אומרים ונגיע להסכמות נוכל לחסוך גם את הכסף של התב"ר הזה כי אז הם יתכננו.

נקודה שנייה שהוא כותב שהסכום הוא מאד מופקע עבור התכנון.

בנוסף, אנחנו יודעים שהתכנית שלהם נמצאת בותמ"ל.

ויקטור אבקסיס: היא עוד לא בותמ"ל, היא אמורה לעלות לדיון בוועדת שרים. הסכום של התכנון הוא לפי רמ"י. יש הצעות מחיר, יש תהליך. אם יש מתכנן מעולה במחיר נמוך יותר כנראה שניקח אותו. לפי ניסיון שלנו, התחשיב של רמ"י הוא לא בזבזני. הסברתי שזה מורכב, זה לא מספיק רק שהיזם יגיד שהוא מתחייב לעשות לפי תכנית המתאר, בסוף מי שמייצג הכי טוב את התושבים לדעתי זו המועצה. בעיניי, תכנית כ"כ משמעותית, היחידים שיכולים לדאוג לאינטרס הציבורי זה המועצה.

זוהר אברמוב: דיברנו בישיבה הקודמת על שיתוף, היזם פה מציע שניתן לו להציג את התכנית.

קיבלנו החלטה שאנחנו לא מפתחים ולא מקדמים שום תכנית עד שלא נסיים את התכניות הקיימות של 2,000 דירות שאנחנו צריכים לסיים אותן, למה אנחנו צריכים לדון בזה?

ויקטור אבקסיס: אמרתי מראש שאנחנו מתנגדים לתכניות רבות עד שלא תאושר תכנית המתאר כדי שנראה את כל האיזונים, פה יש סיטואציה אחרת, מציאות שנוחתת עלינו שכל הנראה שיאשרו את התכנית הזו. זו כבר לא שאלה אם זה יחכה או לא, השאלה עכשיו היא האם אתה לוקח אחריות או לא.

שיר אידלסון: לא אחת אנחנו מוצאים את עצמנו בעצם מובלים לתוך סיטואציות במקום מראש להחזיק במושכות ולהוביל אותן, בטח ובטח בכל הקשור לתכנון ובנייה, שטחים פרטיים של אנשים שרוצים לקדם תכניות מסוימות. פה יש לנו הזדמנות לקחת את המושכות לידיים במקום למצוא את עצמנו במציאות שפחות מתאימה לישוב מהמון סיבות כמו מה הולך להיות בישוב, מה עם תחבורה, מה עם פתרונות היקפיים, מה עם האיזונים וכדומה ובטח ובטח כשמדובר ביזמים שכבר ראינו תכניות שהגישו בעבר למתחם הזה שהיא כ"כ גרנדיזית שאני חושבת שזה מחובתנו לקחת את האחריות הזו ולתכנן את המתחם ולא לקוות ולהחזיק אצבעות שיתחשבו בדעות הדרג המקצועי. יש לנו אינטרס לשמור על האינטרסים הישוביים. אני בעד ההצעה של ויקטור.

ויקטור אבקסיס: אני רוצה להוסיף ולחדד, בשמחה אנחנו נוריד את התכנון ובעלי הקרקע, נציגיהם ישתתפו כחלק מהצוות.

מיגל אבינועם: אני חייבת להגיד שזה ממש נחמד שאנחנו מנהלים כאן איזשהו משא

ומתן.

קודם כל, זוהר התחיל בזה שהוא לא מייצג בעלי עניין אבל כסניגורית במקצועי אני חייבת להגיד שזה נשמע כאילו הוא ממש מייצג בעלי עניין. יש לי בעיה, זה התחיל לפני קצת יותר משנה כשקיבלתי מכתב ראשון מאיזושהי עמותה בישוב שניסחה להשפיע על דעתי לגבי איזושהי החלטה שהיינו צריכים לקבל ברמה היישובית, היום שוב קיבלתי מכתב, קיבלנו כולנו מבעל עניין גם בקרקע גם מישהו שהיה בעל תפקיד מאד מאד חשוב כאן בישוב ואני מרגישה לא נוח בסיטואציות האלה וחשוב לי להגיד את זה וחשוב לי להגיד את זה גם לציבור, אני מרגישה שאנשים מנסים להטות את דעתי, מרגישה שמנסים כאן מהלכים לא נקיים ולא כשרים ובוודאי לא משרתים את הישוב שלנו.

זוהר אברמוב: את מדברת על המכתב הזה שקיבלנו כולנו?

מיגל אבינועם: אני מדברת גם על המכתב הזה וגם על מכתבים אחרים שקיבלתי מבעלי עניין אחרים בנושאים אחרים. זה שבעלי עניין חושבים שהם יכולים לכתוב מכתבים לחברי מועצה ובחלק מהמכתבים לכתוב בהם דברים שבעיניי לא משתמעים כמו דברים שצריך לפנות למשרתי ציבור שמשרתים את הציבור בהתנדבות. בעיניי יש בזה טעם לפגם.

זוהר אברמוב: אני לא רואה פה במכתב שום השפעה.

מיגל אבינועם: אתה לא רואה כי כרגע שנינו בתפקידים שונים. לא יכול להיות שאנחנו נתכנן תכנית בישוב הזה כשבעלי עניין בקרקעות משפיעים על ההחלטות שלנו, זה אבסורד.

אני חושבת שהדבר הנכון הוא לעדכן את המספר כאן כי כרגע דיברת על הותמ"ל ונראה לי שהם ישמחו שאנחנו מדברים על 2,000 מאשר 1,476.

ויקטור אבקסיס: מקבל את זה וחייב לציין שבהחלטה האחרונה של המחוז יש טווח. מקבל את ההערה.

אבי הררי: מי מחברי הוועדה רוצה להתייחס?

משומר לוי: אני חושב שהזכות של היזמים להציג את הדברים כדי להתפרנס אבל חובתנו כאנשי ציבור היא לבוא ולומר שהכל יכול להיות אפשרי ובתנאי שיש בעל בית למקום שרואה הכל ולא רק תחום אחד, לכן אני אומר שבכל מצב המועצה צריכה להוביל.

זוהר אברמוב: הייתי רוצה לשאול, הצעתי שבעלי העניין יבואו להציג את דעתם והתכנית בפני המועצה. מה אתם אומרים על זה?

אבי הררי: מי בעד ההצעה כפי שהוצעה ע"י מהנדס המועצה ?

בעד 9

נמנע 1

ב. אישור תב"ר מס' 1557 תכנון תכנית מפורטת למתחם 9

<u>תקבולים</u>	<u>תקציב לאישור</u>
קרנות הרשות	₪ 3,500,000
סה"כ	₪ 3,500,000

<u>תשלומים</u>	
תכנון	₪ 3,500,000
סה"כ	₪ 3,500,000

דברי הסבר: תכנון תב"ע מפורטת למתחם 9 בתכנית המתאר – מתחם עירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה בדרום המושבה בצמוד לכביש 553. המתחם כולל כ- 200,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, כ- 1,000 יח"ד וכ- 500 יח"ד מיוחד

הצעת החלטה:

- 1) מליאת המועצה מחליטה כי המועצה תקדם תכנון של מתחם 9 בתוכנית המתאר, שהינו מתחם בדרום הישוב, בצמוד לכביש 553, הכולל כ- 200,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, כ- 1,000 יח"ד, וכ- 500 יח"ד מיוחד.
- 2) מליאת המועצה מאשרת תב"ר תכנון תוכנית מפורטת למתחם 9 בתכנית המתאר בסכום של 3.5 מ"ש"ח.

אבי הררי: אני מבקש ממהנדס המועצה להציג את הדברים.

ויקטור אבקסיס: הסברתי כבר, אותו עיקרון, זה פשוט המתחם שביקשנו להוסיף לתוכנית שתידון בותמ"ל. לפני מספר דקות הצגתי את מתחם 9 ודיברתי עליו. אני מזכיר שמתחם 9 בעצם נותן לנו את האיזון בין מתחם המגורים לתעסוקה ומסחר. אנחנו כרגע מתנגדים למתחם 5 ואם מאשרים אותו אנחנו מבקשים להכניס את מתחם 9.

זוהר אברמוב: אני יודע, הציבור יודע?

ויקטור אבקסיס: אני הצגתי את זה עכשיו ממש לפני כמה דקות.

אבי הררי: מתחם 9 נמצא בכביש 553 הישן, יש שם רצועה שאנחנו רוצים לפתח למסחר ותעשייה, כדי שנוכל עם זה לעזור לחינוך ולרווחה.

הצבעה פה אחד

ג. אישור תב"ר מס' 1560 – סימון וצביעת כבישים

<u>תוספת</u>	<u>תקציב מעודכן</u>	<u>תקציב מאושר</u>	
			<u>תקבולים:</u>
<u>₪ 100,000</u>	<u>₪ 250,000</u>	<u>₪ 150,000</u>	קרן היטל השבחה
₪ 100,000	₪ 250,000	₪ 150,000	סה"כ
			<u>תשלומים:</u>
<u>₪ 100,000</u>	<u>₪ 250,000</u>	<u>₪ 150,000</u>	עבודות קבלניות
₪ 100,000	₪ 250,000	₪ 150,000	סה"כ

אבי הררי: מדי שנה המועצה מבצעת סימון וצביעת כבישים. מבוקש לאשר את התב"ר.

זוהר אברמוב: צריך להקפיד ולפקח שהצבע לא ידהה.

הצבעה פה אחד

ד. אישור תב"ר מס' 1576 – שיפוצי קיץ בתי ספר יסודיים (בכר, בית אבי וראשונים)

		<u>תקבולים:</u>
<u>₪ 1,000,000</u>		קרן היטל השבחה
₪ 1,000,000		סה"כ
		<u>תשלומים:</u>
₪ 900,000		עבודות קבלניות
<u>₪ 100,000</u>		תכנון ופיקוח
₪ 1,000,000		סה"כ

ויקטור אבקסיס: מדי שנה מתקיימת ישיבה עם אגף החינוך בה הם מעלים את הבקשות.
אגף ההנדסה מחויבים לבצע בדיקת בטיחות, נגישות וכל הנדרש על מנת לאשר את פתיחת שנת הלימודים.
בכל שנה נותנים דגשים לבית-ספר אחר.

הצבעה פה אחד

ה. אישור תב"ר מס' 1577 שיפוצי קיץ גני ילדים

תקבולים:

ק"ר היטל השבחה	<u>1,000,000 ₪</u>
סה"כ	1,000,000 ₪

תשלומים:

עבודות קבלניות	900,000 ₪
תכנון ופיקוח	<u>100,000 ₪</u>
סה"כ	1,000,000 ₪

ויקטור אבקסיס: כפי שציינתי בסעיף הקודם, אגף החינוך מעלה את הצרכים. אגף ההנדסה מבצע את הבקשות כפי שניתן לצד ביצוע כל הנדרש בעניין בטיחות, נגישות וכו'.

הצבעה פה אחד

3. אישור פרוטוקול ועדת חינוך מיום 29.3.22

זיו קמיני: בישיבה זו ניתן הסבר על תהליך S.E.L יישובי שמערכת החינוך נמצאת בתהליך בניה ותכנון של התכנית. כמו כן דובר על תכנית המצוינות בבתי-הספר היסודיים של מכון דוידסון למדע.

הצבעה פה אחד

4. החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום אבן-יהודה וקביעת שיעור היטלי השבחה בתכנית בינוי שתחול באזורים אלה.

אשר שמע יוצא מן הישיבה

אבי הררי: אשר שמע עוזב את הישיבה בשל ניגוד עניינים. יש לאשר דירה בשכ' בן-גוריון.

אני רוצה לציין, ישיבת ההנהלה שהתקיימה לפני ישיבת המועצה, אפשרנו לכל חברי המועצה לקבל החלטה לפי צו מצפוננו ללא משמעת קואליציונית באופן ברור וחלק, כל אחד לפי ראות עיניו. בד"כ הנהלה מקבלת החלטה ומחויבת לבוא לישיבת מועצה ולקבל את ההחלטה, במקרה הזה אנחנו נתנו לחברי המועצה לקבל את ההחלטה באופן אישי, לפי המצפון שלו, הבנתו וידיעתו. בסופו של תהליך חברי המועצה הם אלו שמחליטים ולא אף אחד אחר.

ויקטור, מהנדס המועצה הגיש מסמך, יציג אותו בפניכם, כל שאלה שתישאל תקבל תשובה.

ויקטור אבקסיס: הנושא הזה עולה לסדר היום פה ובכל הרשויות האחרות בארץ. זאת עקב החלטת המדינה במסגרת חוק ההסדרים שעד ה-1.5.22 יתקבלו החלטות לגבי גובה היטל ההשבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי, ומי שלא יקבל החלטה זה אוטומטית יהיה 25%, וההחלטה/חוסר ההחלטה תהיה בתוקף ל-5 שנים. יש פה עניין של לעודד התחדשות עירונית, לייצר וודאות תכנונית. הוצאנו בדיקה שמאית למתחם והכנו המלצה. לפני חודש פורסם כבר שאנחנו מתכוונים לקבל החלטה עניין זה.

באבן יהודה היום יש רק שני מתחמים שעונים על הגדרת הפינוי בינוי, זה מוגדר גם בתכנית המתאר- מתחם מכבי ומתחם בן גוריון. שני המתחמים האלה מלכתחילה חורגים מהסביבה שלהם, מדובר במתחמים של שיכונים מגורים והסביבה היא צמודי קרקע, ישנם מתחמים שתשתית הכבישים לא מספקת ושני המתחמים ערכי הקרקע הפוטנציאלי הוא גבוה. בשני המתחמים בסבירות מאוד גבוהה יהיו פרויקטים, יש יזמים שרוצים לעשות את הפרוייקט. יש כדאיות כלכלית לפרוייקט חד משמעית, כל החלטה שתתקבל היום בעיניי היא לגיטימית. המלצתי היא לא פשוטה ואני רוצה להסביר, תקבלו החלטה וכל החלטה בעיניי היא לגיטימית.

שני המתחמים הם קטנים וחורגים כבר היום. בפינוי בינוי קבועים כמה יח"ד נכנסים לפינוי בינוי, יש פה עלויות כבדות של הריסה, בעצם בנייה מחדש, ויש תקן שמאי כמה הקבלן צריך להרוויח מהפרוייקט. התקן מדבר על אחוז רווח לקבלן, יש טווח לפי ערכי קרקע נמוכים או גבוהים. אף ועדה לא תיתן לו לעשות מה שהוא רוצה, הכל לפי התקן.

ערכי הקרקע זה המשתנה הכי גדול, ככל שערכי הקרקע גבוהים מספר יח"ד יורד. לכן עקב עלויות המחירים הנוכחית מספר היחידות יורד.

במתחם כזה של פינוי בינוי זה מתחמים צפופים גם ביחס לערים כמו תל אביב, נתניה, בני ברק ובטח ובטח באבן יהודה שהיא יישוב לא צפוף עם אופי ומרקם מסוים ולכן החשיבות בעיניי של לצמצם את מספר יח"ד הוא קריטי ליכולת לאפשר תכנון מיטבי בתנאים הקשים מלכתחילה גם למי שגר בתוך הפרוייקט, גם למי שגר מסביב וגם למרקם העירוני של אבן יהודה. המרקם הוא קריטי, אנחנו עושים מלחמות על המרקם גם בתכנית המתאר ובתכניות אחרות וגם פה חשוב מאוד שהמועצה תוכל להוביל תכנון.

בפינוי ובינוי נדיר שהמועצה תוביל תכנון מפורט, עושים את יזמים שהולכים לבנות, אבל היכולת שלנו להשפיע היא במעורבות ולעשות מה שאפשר גם אם זה לא הרבה כדי לשפר את המצב.

בשביל שנדע על מה אנחנו מדברים, השמאי בדק את המשמעות של עמידה בתקן 21 בהנחה שהקבלן מרוויח לפי התקן, זה לא משפיע עליו כמה יח"ד יהיו כי אם מטילים עליו השבחה אז הוא מקבל עוד יח"ד ועם זה משלם את ההשבחה זה לא שירותי פחות. הוא ירוויח פחות דווקא אם מצמצמים את הפרוייקט כי הוא מרוויח לפי אחוזים. אני מוריד לגמרי מהדיון שיש פה איזושהי הטבה לקבלן זה היה יכול להיות אם לא היתה היתכנות מלכתחילה לפרוייקט, פה יש היתכנות ולכן זה לא רלוונטי.

אם אנחנו הולכים על השבחה מלאה, מספר היח"ד ליזם, אחרי שהוא החזיר לדיירים, זה 266, אם המועצה לא מקבלת החלטה עד ה-1.5.22 או תקבל החלטה של 25%, זה יורד ל-258 יח"ד ואם היא מחליטה 0% זה יורד ל-250 יח"ד. הפחתה בהשבחה מפחיתה ליזם דירות בכדי לצמצם כמה שאפשר את הצפיפות שנמצאת

שם. מתוך שני הפרויקטים, מתחם מכבי לאחרונה התעורר זה מאוד ראשוני, מתחם בן גוריון הרבה יותר מתקדם ונמצא בשלב תנאי סף בועדה המחוזית. יש כבר תכנית שראינו ויש עליה הרבה דיונים והיא מאוד מאוד צפופה ביחס לאבן יהודה ואנחנו נלחמים שם על כל מטר ירוק וכל מטר חום וזה מאוד קשה ואל תשכחו שיש לנו גם מגבלת גובה באבן יהודה. היזם הגיש לועדה המחוזית תכנית לפי תכנית המתאר של 8 וחצי קומות גובה, מאוד צפופה כבר בדיונים הראשונים במחוזית המחוז לא מבין למה?

יהיה לכם את הרווח למטה. זה דיונים שקורים ואפילו ניצלנו את שיפוע הקרקע כדי להכניס עוד דירות שם. הפרויקט מאוד קשוח, לא יודע איך ייגמר, המחוז בסוף יחליט. התנאים שם קשים מאוד, החברה מצוינת, האדריכל מצוין, שיתוף פעולה מעולה בין כולם אבל התנאים שם קשים. לכן יש פה תהליך תכנוני מאוד קשה. אני חושב שביישוב שכבר פיתחנו, חוץ מיחה"ד של רמ"י של מחיר למשתכן, יש קרוב ל-1,200 יח"ד פרטיות שצפויות להוסיף השבחה למועצה בהיקף אדיר. אני חושב ש-16 יח"ד האלה שעבורם נותר על השבחה ביחס לסה"כ הכנסות אבן יהודה זה שולי וביחס למתחם הזה זה משמעותי.

השמאי כימת את 16 יח"ד ל-12,300,000 ₪.

אנחנו מנסים להילחם על המרקם לטובת האופי הכללי ורווחת התושבים, לצמצם כמה שאפשר. זו דעתי, אני חייב להגיד אותה, זו החלטה לא פשוטה, אני מחדד- גם החלטה על 50% היטל השבחה לא תעצור את הפרויקטים, פשוט יהיה קשה יותר לתכנן תכנון מיטבי.

אקריא את המלצתי:

בנסיבות הקיימות היום ומתוך הניתוח המפורט מעלה, אנו סבורים כי בהתחשב בערכי הקרקע ברחבי היישוב נכון להיום וברווחיות הפוטנציאלית, יחד עם ראייה תכנונית מרחבית נכונה למתחמים המתחדשים בתוך מרקם היישוב הקיים, בד בבד עם תשתיות נדרשות לקיבולת תוספת יחידות הדיור אשר יתווספו לישוב משני מתחמי הפינוי בינוי - נראה כי יש מקום להחליט על פטור מלא מהיטל השבחה בגין הפרויקטים המצוינים של פינוי בינוי – בן גוריון ומכבי, לטובת שמירת אופי היישוב הקיים ככל הניתן, ואיכות החיים במתחמים המתחדשים ובסביבתם. פה אני מבקש לחדד, לרדת ל-0% היטל השבחה, אך ורק אם לא עוברים את מספר יח"ד שהשמאי ציין כמקסימום, אם מחירי הדיור יעלו בשנה הקרובה זה עוד יכול לרדת, אבל כמקסימום רק בשביל להוריד יח"ד אני ממליץ להוריד ל-0% היטל השבחה בכפוף לכך שתוגבל כמות יחידות הדיור לכמות מקסימלית של 250 יח"ד במתחם בן גוריון ו-223 יח"ד במתחם מכבי. מעבר לכמות מקסימלית זו של יחידות דיור, מומלץ שלא לאשר החלת פטור מלא מהיטל השבחה, ולגבות את שיעור היטל השבחה הנדרש כיום בחוק, דהיינו 25% או 50% לשיקולכם, החל מהדירה הראשונה, לא רק על התוספת. זאת אומרת אם הולכים על 0% - אז שירדו 16 דירות, ואם לא – מהדירה הראשונה שישלמו היטל השבחה מלא.

זוהר אברמוב: אז מה ההמלצה שלך?

ויקטור אבקסיס: להוריד את היטל השבחה ל-0% בכפוף לעמידה במקסימום יח"ד שכתוב כאן, אם לא עומדים, היטל השבחה יחזור להיות מלא, 25 או 50, מה שתחליטו.

אבי הררי: נלך לפי סדר, כל חבר מועצה יגיד את דעתו והחלטתו.

משומר לוי: לפי ההצעה של ויקטור גם אני חושב שככל שנוריד יח"ד כך זה יקל על התושבים בפרויקט עצמו וגם על התושבים מסביב ולשמור על אופי אבן יהודה ללא מגדלים גבוהים, לכן אני ממליץ שהיטל ההשבחה יהיה 0 כדי שהקבלן יוכל לקבל את הרווח המקסימלי ללא תוספת דירות.

אבי הררי: אתה ממליץ 0 ואם הוא לא?

משומר לוי: 50 מהדירה הראשונה

אבי הררי: יוכי?

יוכי פרי: אותו דבר כמו שמשו אמר

שיר אידלסון: אני בהתלבטות מאוד גדולה, מצד אחד הרציונל מאוד ברור, אנחנו עומדים במתח שבין מצד אחד המועצה באמת לא עשירה שצריכה כל שקל ומצד שני יש לנו אינטרס לטווח הרחב לשמור על המרקם היישובי ועל איכות המחיה, בין אם בשכונות ישנות או חדשות, וגם ברמת האמירה הערכית שהחלטה כזאת בעצם טומנת בחובה. אני חייבת להודות שעל פניו, אני מרגישה ש-16 יח"ד לא מרגישות לי מספיק משמעותיות בשביל להחליט ברמה הערכית לוותר על היטל ההשבחה, גובה התשלום שנכנס מזה אמנם לא כזה בשמיים אבל עדיין הוא משהו במיוחד אם אתה מדבר על 1,200 יח"ד, זה שיטת מהסכום.

ויקטור אבקסיס: יש לנו 1,200 יח"ד בקרקעות פרטיות שצפויים לקבל מהם השבחה מלאה, של 50%. כשיש לנו צפי כזה, ההכנסה מ-16 יח"ד בפרוייקט, היא לדעתך בטלה ביותר משישים, תעשו את החשבון, ולכן לעומת המשקל התכנוני של להפחית עוד 16 יח"ד בפרוייקט הזה שווה בעיניי.

שיר אידלסון: אנחנו לא מדברים על היטל השבחה ל-16 דירות.

ויקטור אבקסיס: טוב שאת שואלת. השמאי לוקח את כל הפרוייקט ובודק מה שהקבלן הגיש וכבר ירדו מספר היחידות בגלל עליית המחירים. אם ההשבחה היא 50%, היטל ההשבחה על כל הפרוייקט, לא על היחידה הראשונה, הוא 12,300,000 לא על 16 דירות, אלא זה שווה ערך ל-16 דירות.

שיר אידלסון: 264 יח"ד שוות 12,300,000 אז הן שיטת מכל היטלי ההשבחה.

ויקטור אבקסיס: בפרוייקט פינוי בינוי דירה שווה הרבה פחות השבחה כי העלות שלה גבוהה- צריך להרוס, צריך לבנות, צריך לתת לדיירים דירה חדשה, צריך לתת למועצה גני ילדים למטה, יש עלויות אדירות בפינוי בינוי לכן אחוז הרווח מוגבל וההיטל השבחה לכל הפרוייקט הוא יחסית נמוך, זה לא דומה בשום דבר לדירה פרטית על קרקע בתולית. אם את רוצה לדעת כמה שווה דירה, קחי את ה-12,300,000 ותחלקי ל-16 דירות, זה השווי לדירה. תכפילי את זה ב-1,200. תגיעי הרבה יותר קרוב למציאות, מזה גוזרים את ההיטל.

שיר אידלסון: בנוסף לזה דיברת על צפיפויות בנייה בערים שונות, נתניה בונה אחד לשלוש ואנחנו מציעים פה אחד לכמעט 3.5.

ויקטור אבקסיס: אני לא יודע איפה נתניה בונה, לא ראיתי אף נתון כזה. אני יודע בוודאות שיש שכונות בנתניה שמאוד מאד רחוקות מזה. פה לקחו שמאי, שבדק ועשה תחשיבים, יש פה צרכי ציבור, דברים שצריכים לתת.

שיר אידלסון: דבר נוסף שמטריד אותי זה באמת עניין השטחים הירוקים והחומים. נכון לעכשיו, בנויים בשכונת בן גוריון 8 מבנים ובעצם רוצים לבנות שם 9 מבנים כך שגם המרווח שקיים היום עומד להצטופף עוד יותר ואנחנו מדברים על אותם שטחים חומים וירוקים שיש כיום חוץ משטח אחד שהולך להיות משולב- חום וירוק יחד. אנחנו בעצם מכפילים פי 3.5 את כמות האנשים ומשאירים אותם על עתודות של אותם שטחים ירוקים וחומים, אני תוהה ובאמת לא מבינה בזה אלא מנסה להפעיל את ההיגיון, האם לא עדיף לנו כן לבנות לגובה ולוותר על מבנה אחד ולהשאיר שטח ירוק.

ויקטור אבקסיס: השאלה היא איזה מרקם עירוני רוצים באבן יהודה. את מעודכנת, התכנית האחרונה באמת מראה מגרש חום, הועדה המחוזית מציעה את מה שאת אומרת והסיבה היא שלא בונים לגובה היא בגלל התקדים. אפשר היה לבנות פחות בניינים והרבה יותר גבוהים אבל הפער בין הסביבה למגדלים האלה יהיה קיצוני מידי ותהיה לזה השפעה מהותית וארוכת טווח על כל רחוב המייסדים.

שיר אידלסון: עוד קומה אחת לטובת שטח שלם?

ויקטור אבקסיס: לא מדובר על עוד קומה. אם את רוצה לשחרר בניין, את מגיעה ל-10.5 כי כרגע המגרש הזה שאת מדברת עליו זה בתמורה לשחרר בניין ולחלק את הדירות לכל הבניינים האחרים ולעלות. אני חושב שיש אתגר גדול מאוד בבן גוריון ובמכבי, שווה להתאמץ ואפילו לוותר על השבחה בשביל לעשות את הכי טוב שאפשר ולהוריד כי במתחמים החדשים לא חייבים לעלות לגובה ואפשר להגיע לצפיפויות הנדרשות מאיתנו גם בגבהים נמוכים יותר ובעירוניות אחרת קצת, לא חייבים לשכפל את קרית השרון בכל מקום.

שיר אידלסון: אני חושבת שצריך לדרוש 50%.

מי-גל אבינועם: אני אצטרף לדבריה של שיר ואדגיש כי אבן יהודה הוא יישוב מספיק מבוקש בשביל שלא נותר על הכספים האלה, הפרש של 16 דירות לא מספיק לשכנע אותי בשביל לוותר על הכסף, מבינה את הרציונל ועדיין קשה לי לוותר על הכסף.

זיו קמיני: אני באמת מתקשה להחליט. הטיעונים של ויקטור נכונים, אנחנו רוצים איכות חיים לתושבים שלנו וגם בסוף בבוקר לצאת עם הרכב שלהם מהיישוב ולא לעמוד בפקקים, לקבל שירות טוב. מצד שני זה בהחלט סכום לא מבוטל. אני ממש מתקשה אך תומכת בהצעתו של ויקטור.

הילה קולט: כולנו הבנו את המורכבות, אני לא אשת מקצוע בתחום הזה, סומכת על ויקטור לחלוטין, חשוב לנו לשמור על צביון. תומכת בהמלצה. 0:50.

דרור ריבובסקי: החלטה לא קלה. תומך בהחלטה של 0:50.

יוסי אלבז: אני מתייחס למה שאמר ויקטור שמבחינה כלכלית אנחנו יכולים לעמוד בנושא הזה אל מול פרויקטים אחרים שיש לנו, אין לי את כל הכלים לדעת עד כמה זה בדיוק נכון מבחינתנו אבל אם הוא אומר שאנחנו יכולים לעמוד בזה אל מול הפרויקטים האחרים ויש פה ראייה עתידית. אני הולך על ה-0%.

זוהר אברמוב: אני שמח שיש דיון כזה בנושא הזה. משמעות הצעת ההחלטה שנעביר היום היא שהמועצה המקומית מחליטה לתת מתנה/הטבה בשווי עשרות מיליוני שקלים לשתי חברות יזמיות איתנות מהמובילות במשק. המתנה שנותנת המועצה תבוא על חשבון תושבי המועצה שיכלו ליהנות מפרויקטים שניתן לממן אותם בכסף עליו מוותרת המועצה. ההחלטה של חברת אאורה ושיכון בינוי, שתי החברות שעושות את הפרויקטים, החלטתם להיכנס לפרויקט פינני בינוי באבן יהודה התקבלה לפני שנים רבות בידיעה שיצטרכו לשלם את היטל ההשבחה כחוק. אנחנו לא נמצאים במצב שבו צריך לעודד חברות להיכנס לאבן יהודה, הם כבר כאן החלטתם לחתום עם הדיירים בבן גוריון ובמכבי התקבלה מזמן בידיעה שמדובר מבחינתם בפרויקט כלכלי, מדוע לתת להם מתנה שתגדיל את רווחיהם על חשבון התושבים? חשוב לציין שמי שיהנה מההטבה זה רק היזמים.

ויקטור אבקסיס: אין לי מושג איך הבנת מכל זה שהקבלן מרוויח?

זוהר אברמוב: רבותי חברי המועצה שהצביעו 0, הפרויקטים האלה יצאו לדרך לפני 5 שנים, ערך הקרקע עלתה בעוד עשרות אחוזים, רווח הקבלן הולך להיות עצום פי כמה. ההצעה של המהנדס להחסיר 16 דירות מכל הפרויקט הענק הזה בשביל למנוע צפיפות בטל בשישים לעומת גודל הפרויקט בייחוד שדנו עכשיו במתחם 5 ש-200 מטר משם הולכים לבנות 2,000 יח"ד. אני לא חושב שאנחנו צריכים לוותר על הכסף הזה שמיועד למבני ציבור, מגרשי כדורגל, לכל הפיתוחים. רק עכשיו הסקייטפארק שמוקצב לו 3 מיליון ₪, ביקשתי להגדיל בשביל לעשות משהו גדול יותר, אמרתם שאין כסף. זאת אומרת לוותר על כסף על כלום אני חושב שלא מצדיק וחושב להשאיר על 50%.

ויקטור אבקסיס: לגבי הרווח הסברנו. לא הסברת לי איך הגעת למסקנה הפוכה אז אין לי איך להתייחס. אחוז הרווח הוא לפי התקן, גם הועדה המחוזית עובדת ככה, זה מחייב. אני לא רואה שום צורך להתייחס לאמירה שלך חוץ מלהגיד שהיא לא מבוססת על שום דבר. אמרתי מראש, כל החלטה שתתקבל היא ראויה, הפרויקטים יקרו ככה או ככה. הסברתי שלצמצם 16 יח"ד במתחם שהוא גם ככה בתנאי צפיפות קשים, בעיניי זה כדאי.

זוהר אברמוב: רק היום הוגש לנו לבקשתי, לפני זה לא הוגש. בנתונים שבדקתי יש הרבה פרמטרים בחוק שהטבלאות שהוגשו לנו לא נכונות. להערכתי דמי ההשבחה הם הרבה יותר מ 12,300,000 ₪.

הצעת החלטה: לאחר שבחנה את עמדת הגורמים המקצועיים, והסבריהם בעניין ערכי הקרקע, צפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה, מחליטה מליאת המועצה לאשר פטור מלא מהיטל השבחה לתכניות פינוי בינוי בכפוף לכמות מקסימלית של יחידות דיור, כפי שנקבע בהמלצות שהועברו ע"י מהנדס המועצה.

הצבעה:

בעד-7:

אבי הררי, דרור ריבובסקי, יוכי פרי, משומר לוי, הילה קולט, יוסי אלבז, זיו קמיני.

נגד ההחלטה ובעד חיוב בהיטל בשיעור של 50% על התוכניות-3:
שיר אידלסון, מי-גל אבינועם, זוהר אברמוב.

הערה: סעיף 4 בוטל והועבר לדיון בישיבת המועצה ביום 30.4.22

אבי הררי
ראש המועצה

אלי גטר
מנכ"ל המועצה