

ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 51/16

מיום 30 לאפריל 2022 (שבת)

נוכחים: אבי הררי – ראש המועצה

דרור ריבובסקי – סגן ראש המועצה

זוהר אברמוב – חבר

מיגל אבינועם – חברה

שיר אידלסון – חברה

יוכי פרי – חברה

הילה קולט – חברה

יוסי אלבז – חבר

זיו קמיני – חברה

לימור גיל שני – סגנית ראש המועצה

משומר לוי – חבר

משתתפים: אינג' ויקטור אבקסיס – מהנדס המועצה

אלי גטר – מנכ"ל המועצה

עו"ד קרן קדמי – יועמ"ש (הצטרפה בשיחה טלפונית לחלק הדיון בו מצויינים דבריה)

על סדר היום:

החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום אבן-יהודה וקביעת שיעור היטל השבחה בתכנית בינוי שיחול באזורים אלה.

סדר היום:

אבי הררי: אני רוצה לומר מספר מילים וגם את דברי היועמ"ש ולאחר מכן אעזוב את הישיבה ואתן לדרור, סגן ראש המועצה, לנהל את הישיבה.

תושבי אבן-יהודה היקרים, חבריי חברי המועצה, שבוע טוב לאורך שנות עבודתי והקריירה שלי, כיהנתי במספר תפקידים ציבוריים בשירות המדינה. סיימתי בתפקידי האחרון כמפקד מחוז צפון בשב"ס בדרגת תת-גונדר (דרגה המקבילה

לדרגת תת-אלוף).
לאחר מכן כיהנתי במשך שתי קדנציות בסגן ראש המועצה.
בכל תפקידי ולאורך כל השנים, פעלתי תמיד בשקיפות, על פי חוק, כללי מנהל תקין, יושר, הגינות ומעולם לא דבק בי רבב.
כראש המועצה שלכם, אני אמון על שמירת האינטרס הציבורי של כלל התושבים, הניהול התקין של המועצה ורווחת כל תושבי המושבה.
במהלך השנים שחלפו, ידענו כל חברי המועצה, לשלב ידיים ולפעול יחד למען הציבור.
לאורך כל שנות כהונתי כראש מועצה, עבדנו בשיתוף פעולה, קידמנו ועשינו יחד כל שניתן למען הציבור וכך נמשיך יחד גם בעתיד.
מפאת כבודם של חלק מהתושבים נמנעתי ואני נמנע מלהתייחס לנושאים אישיים של בעלי האינטרסים אך האינטרס הציבורי והחוקי הוא מה שעומד לנגד עיניי.
היומיים האחרונים אינם קלים עבורי בעקבות טעות שנעשתה על ידי בתום לב, אני לא בורח מכל אחריות ואף פעם לא ברחתי.
ישיבת המועצה ביום חמישי התנהלה על ידי באופן רגיל תוך שיש חופש הצבעה לכל חבר וחברת קואליציה להצביע על פי צו מצפונם.
כל הישיבות, הן במועצה והן בישיבת ההנהלה, היו סביב שכונת בן-גוריון כולל דיווח השמאי שהתייחס לשכונת בן-גוריון בלבד.
לאור זאת לא נתתי את דעתי על כך שהחלטה שתתקבל היא רוחבית ומתייחסת גם לשכונת מכבי.
אם הייתי ער לכך הייתי יוצא מהישיבה כפי שביקשתי מגזבר המועצה לעשות.
רק למחרת כאשר נשאלתי מדוע דנתם רק על שכונת בן-גוריון ולא דנתם על שכונת מכבי הבנתי כי נעשתה על ידי טעות והחלטה היא רוחבית ולא הייתי צריך לקחת חלק בדיון ובהצבעה.
מיד דיווחתי על כך ליועצת המשפטית ולמנכ"ל המועצה שיש לבטל את הסעיף של היטל ההשבחה ולקיים ישיבה חוזרת עפ"י הנחיות היועמ"ש.
אני שב ומתנצל בפני התושבים ובפני חברי וחברות המועצה על טעותי בתום לב.
התבקשתי מהיועצת המשפטית של המועצה להקריא בפניכם את החלטתה לאור הדיווח שלי בנושא.

אבי הררי מקריא חלק מתוך מייל ששלחה עו"ד קרן קדמי-

אבי ואלי, על פני הדברים מדובר בהחלטת מועצה רוחבית, החלה על כלל הישוב – כדוגמת החלטה על צו הארנונה, החלטה על חקיקת חוק עזר וכדומה, אשר בהתייחס אליה אין מניעה כי חבר מועצה ישתתף בדיון ויצביע, שאחרת נמצאנו מייתרים את האפשרות לקבל החלטות כאמור, שכן כלל חברי המועצה נדרשים להיות תושבי הישוב.

במובן זה לכל הפחות חלקה הראשון של ההחלטה – החלוקה לאזורים, אינו נגוע על פניו בניגוד עניינים.

אלא שבצד ההחלטה על חלוקה לאזורים התקבלה גם החלטה על שיעור היטל ההשבחה הספציפי שיחול על פרויקטים לפינוי בינוי בכל אחד ואחד מהאזורים. בשים לב לכך שאבן-יהודה הינה ישוב קטן, ובו כפי שנמסר לי בעבר, קיים פוטנציאל לשני פרויקטים של פינוי בינוי בלבד, הרי שלמען הסר כל ספקות שמא מדובר בהחלטה אשר התקבלה תוך שלראש המועצה עניין אישי בשכונת מכבי, ולכן קיים חשש לניגוד עניינים, הייתי ממליצה לבטל את החלטת המועצה אשר התקבלה בישיבת המועצה מיום 28.4.22, ולקיים ישיבת מועצה דחופה אחרת על מנת לעמוד בסד הזמנים שקצב החוק לקבלת ההחלטה – עד ליום 1.5.22. בישיבת המועצה הנדחית כאמור, לא ישתתף ראש המועצה בדיון ובוודאי שלא יצביע. למען הסדר הטוב אציין כי יכול ואין בהמלצתי זו כדי לרפא לחלוטין את הפגם בהליך קבלת ההחלטה האמורה על כל המשתמע מכך, אולם בנסיבות אשר פורטו לעיל ונוכח סד הזמנים, זו המלצתי.

אבי הררי: אני מבקש מסגן ראש המועצה דרור ריבובסקי לנהל את הישיבה.

דרור ריבובסקי: ערב טוב לכולם, חוץ מלימור וזוהר, אנחנו קיימנו שיחה בהנהלת המועצה מאוד ארוכה, אחרי זה קיימנו שיחה בישיבת ההנהלה, כשהסתיימה הישיבה היינו כולנו בשיח רב שעות בשבת (מלבד שומרי השבת). אז כדי לא לחזור על כל הדברים, למישהו יש משהו שהוא רוצה לשאול? אח"כ נעבור הצבעה. מישהו רוצה לשאול משהו את ויקטור ?

אלי גטר: אנחנו צריכים לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את ההחלטה הקודמת בעניין סעיף 4 מישיבת המועצה מיום 28.4.22 ודנים עליה כרגע בישיבה. מי בעד?

הצבעה: פה אחד

דרור ריבובסקי: אנחנו מדברים הרבה פעמים על חברי המועצה ועבודתם, בקדנציה קורה לפעמים שהצבעתנו היא הצבעה שיש לה גם עניין של החלטה מהותית מאוד גדולה וגם החלטה שקשורה כל אחד לתפיסת עולמו. 99% מהצבעותינו הן תב"רים וכדומה. מה שנעשה כאן, איש איש מצביע לפי צו מצפונו.

נפתח בסבב, כל אחד יגיד מה הוא מחליט ומה הסברו.

זוהר אברמוב: תקן אותי אם אני טועה האם ההצבעה הקודמת שלנו היא לא חוקית שכל אחד מדבר כי ההצעה היא על 0%.

דרור ריבובסקי: ההצעה היא נוסח ההמלצה הכתובה, על זה הצבענו. בישיבת ההנהלה תיקנו את נוסח ההמלצה של מהנדס המועצה מ-25% ל-50%.

שיר אידלסון: ראשית, אני רוצה לומר שאני סומכת על השיקולים המקצועיים של מהנדס המועצה ועל טוהר שיקוליו וכנ"ל על ניקיון כפיו של ראש המועצה. יחד עם זאת, קרתה גאות בים המאורעות בעקבות ההצבעה הזאת והצורך שלנו להצביע מחדש. בישיבת הקודמת הבענו עמדה על זה שאנחנו מעוניינים להרחיב את שיתוף הציבור, ועל אף שטרם הובלנו את המהלכים לשם, אין ספק שמה שקרה ברשתות החברתיות משקף את דעת הציבור ואני חושבת שעלינו כמשרתי ציבור גם להקשיב להם.

אף הצעה היא לא אופטימלית, אנחנו יודעים שמדובר באזור מאתגר, בעלייה מאתגרת. ומכיוון שאנחנו צריכים לבחור בין גרוע יותר או אולי לטיפה גרוע פחות, בסופו של דבר מדובר בניואנסים, אני כן חושבת שצריך להקשיב לציבור, אפילו בשביל הנראות לאור הטעות של אבי שלא ידבק בנו שום כחל וסרק ושום כתם על זה שהיו פה איזשהם שיקולים שאינם מקצועיים ואינם לטובת היישוב והאינטרס הציבורי.

אני מצביעה כמו בישיבת הקודמת, בעד 50% היטל, ואני מבקשת שגם אם אנשים פה רוצים להחזיק בדעה הקודמת שלהם, להפוך לפחות את הניסוח ובמקום לקבוע שאנחנו מוותרים על היטל ובמידה יבנה יותר אז ההיטל יעמוד על 50%, בואו נקבע שזה יהיה 50% ובמידה יבנה פחות נרד ל-0%. כי אם יש שבריר של ספק מבחינה משפטית ההתנאה הזו לא תהיה תקפה אז שלפחות נשאר עם ה-50% ולא עם ה-0%. אני מצביעה בעד 50%.

זוהר אברמוב: אני רוצה להגיד קודם כל כמה דברים. ראשית, אני מבקש מכל אחד מחברי המועצה שיצהיר מול המצלמות שאין לו ניגוד עניינים בפרויקטים האלו.

יוסי אלבז: אתה תגיד לנו מה לעשות? לאן הגענו?

אלי גטר: זוהר, התחלנו את הישיבה, אתה תגיד מה שיש לך להגיד.

זוהר אברמוב: אי אפשר לנהל ישיבה ולסתום לי את הפה.

דרור ריבובסקי: לא סתמו לך את הפה.

זוהר אברמוב: הגיע לאוזניי שגם למשומר לוי, זיו קמיני וגם לסגן ראש המועצה המנהל את הישיבה יש ניגוד עניינים בפרויקטים הללו.

דרור ריבובסקי: אז הנה, אני עומד מול המלצה, לי אין ניגוד עניינים.

זיו קמיני: עברת עכשיו את הגבול. לי אין שום ניגוד עניינים והגיע הזמן שתפסיק לעשות פופוליזם עלוב.

משומר לוי: אם אתה מקשיב לרכילות שאני לא יודע מאיפה המצאת, עצוב לי לשמוע את זה.

זוהר אברמוב: אתם יכולים לתקוף אותי מהיום ועד מחר.

דרור ריבובסקי: לא תוקפים, זה עניין של כבוד מינימלי.

זוהר אברמוב: התכתבתי עם היועמ"ש במשך כל הסופ"ש, יכולתי לא לאשר את הישיבה הזו והישיבה לא הייתה מתקיימת והיינו מקבלים 25% כמו שהממשלה החליטה. יכולתי לא להופיע לישיבה והישיבה לא הייתה מתקיימת, החלטתי כן להופיע פה בשביל שאתם תשמעו ושנחליט על 50%.

אני רוצה לשאול מדוע בישיבה כ"כ חשובה היועמ"ש לא נוכחת, האם אין חובה?

דרור ריבובסקי: אין חובה, היא נמצאת בארה"ב בעניינים אישיים.

זוהר אברמוב: הרשות להתחדשות עירונית שהחליטה על המסמך הזה שאנחנו דנים בו היום, שלחה את המסמך לפני כחצי שנה, מדוע חיכינו עד לדקה ה-90 לדון בזה? הצגתם לנו דו"ח שמאי, אף אחד מאיתנו לא יודע לקרוא את הדו"ח.

ויקטור אבקסיס: המכתב ממשרד המשפטים הוא מיום 24.4.22 לכל הרשויות. בנובמבר עבר החוק.

זוהר אברמוב: אני חושב שלדיון כזה רציני היה ראוי לזמן את נציג משרד השמאות שיסביר לנו אותו.

להזכירכם התוכנית הראשונה של הפרויקטים האלו, מאז ערך הקרקע והדירות רק עולה ועד שהפרויקט יצא לדרך, להערכתי עוד שנתיים שלוש, ערך הדירות עוד ישלש את עצמו אז אני לא חושב שצריך לתת עוד הטבות לקבלן. עכשיו לנקודה הכי רצינית, או שהוטענו או שהוטענו בלי כוונה, נאמר לנו שבמידה והיזם יבקש תוספת של דירות אנחנו נשנה את ההחלטה של 0% ונעלה ל-50%. זה לא נכון, אנחנו לא יכולים לעשות את זה, ההחלטה היא החלטת מדינה, היא רוחבית לכל הארץ, היום אנחנו מחליטים וזה נעול ל-5 שנים. אם היזם יגיד שהוא רוצה להוסיף אנחנו לא נוכל לקחת ממנו 50%. זה נעול וסגור, אני צודק או לא?

יוסי אלבז: תסביר את זה, אתה מסתמך על משהו?

מיגל אבינועם: הוא מסתמך על מה שכתבו לו להגיד.

זוהר אברמוב: אולי לך כתבו ולך אומרים, אני חבר מועצה שידוע לעשות את העבודה שלו ובא מוכן.

זוהר אברמוב: ההחלטה היא שלנו אבל המדינה לא מרשה לך לעשות את זה. זו החלטה כתובה, סגורה.

יוסי אלבז: איפה היא כתובה?

זוהר אברמוב: במסמך של משרד המשפטים.

ויקטור אבקסיס: היועמ"ש ניסחה את ההחלטה הזו ואומרת שזה בסדר.

זוהר אברמוב: ויקטור, אתה מבטיח לנו שבמידה והיזם יבקש עוד תוספת אנחנו נוכל להוסיף לו את ה-50%?

דרור ריבובסקי: רגע, סיימת הכל? אם יש לך עוד שאלות תשאל הכל וויקטור יענה במסודר.

זוהר אברמוב: ויקטור, אמרת שיש לנו 1,700 יחידות דיור, 30 מיליון ...

ויקטור אבקסיס: לא אמרתי דבר כזה, ראיתי שכתבת את זה ואני מבקש ממך למחוק את כל האמירות שלך על זה שאמרתי שזה לא הרבה כסף וזה לא חשוב.

זוהר אברמוב: לא אמרת? נלך להקלטה, אמרת שזה כסף זניח וזה כלום ושום דבר.

ויקטור אבקסיס: לא אמרתי כסף זניח. אמרתי בהיקפים של יחידות הדיור עם השבחה מלאה באבן יהודה המספר המצומצם הזה עוד צריך לבוא כשרואים לנגד עינינו את המספר הגדול, אף אחד לא מזלזל בשקל ולא בשום דבר וגם אני לא יודע על איזה דו"ח שמאי אתה מתבסס שאתה זורק מספרים של 40 מיליון, כי זה לא. בבן גוריון נכון להיום 12,300,000.

זוהר אברמוב: אנחנו לא מדברים על בן גוריון, מדברים על שני פרויקטים. 12 מיליון לשני פרויקטים?

ויקטור אבקסיס: לא, הפרויקטים מאוד דומים, בין 20 ל-30, באמצע ככל הנראה, אבל בטח שלא 40 מיליון וזה נאמר.

זוהר אברמוב: אתה כל הזמן דיברת על 12.3 מיליון.

ויקטור אבקסיס: כל שקל הוא חשוב אבל יש עוד שיקולים חוץ מכסף.

זוהר אברמוב: שאר השיקולים שמנו בצד, כסף אמרת זניח. אני יודע, זו בעיה שמדברים מהאופוזיציה, קצת לא נוח, מה לעשות.

ויקטור אבקסיס: אל תשים לי מילים בפה.

זוהר אברמוב:

חבריי חברי המועצה, לא נוכל להעלות את המספרים ל-50% חזרה, זו החלטת ממשלה סגורה ל-5 שנים, לא קיים, שלא יטעו אתכם או שהם לא יודעים מה הם אומרים. אני עומד מאחורי מה שאני אומר, ההחלטה סגורה ל-5 שנים, קחו את זה בחשבון בהצבעה שלכם. אני מקווה שמי שחשב אחרת יצביע אחרת, אני סומך עליכם, זה כסף של המועצה, כסף של התושבים שאנחנו יכולים לעשות איתם המון דברים, מיועד למבנים ולמגרשי פנאי לא לכבישים ולא למשכורות, קחו את זה בחשבון.

ויקטור אבקסיס: צריך להבין שכל החלטה פה היא לגיטימית, כפי שאמרתי בדבריי גם בישיבה הקודמת. ההחלטה פה היא בין לקבל השבחה ולבין לצופף. ההשבחה הופכת להיות חלק מעלויות הפרויקט ובשביל שיהיה אפשר לשלם פה השבחה צריך להוסיף דירות. ככה

זה עובד. כשהולכים לפרויקט של פינוי בינוי באים ומסתכלים כמה עלויות של בנייה, הריסה, לתת חזרה לדיירים וכו', כמה עלויות השבחה שיש בתוך פרויקט ועל זה אומרים 20% רווח ליזם ואז כמה יח"ד צריך בשביל לממן את כל זה. הדבר היחיד שמשתנה זה מס' יח"ד שיורד, לכן אתם צריכים להחליט בשיקולים- שתהיה היתכנות כלכלית לפרויקט, אתם יכולים להחליט שיהיה רק 200 יח"ד אבל אז אין היתכנות כלכלית לפרויקט, עשינו בדיקה עם שמאי איפה הגבול. והאם אתם אומרים לא, אנחנו צריכים את הכסף של ההשבחה ומוכנים לצופף דירות או שאנחנו מוכנים בגלל כל מה שדיברנו על אופי היישוב והרקמה .

אני רוצה להתייחס לדברים שנאמרו פה, אין פה שום 40 מיליון, כל שקל הוא חשוב, אבל למועצה יש יכולת לקבל החלטות שהן לא רק כמה כסף יכנס בגלל שבהיקף הכללי של הפיתוח פה בקרקעות פרטיות, היקף שהוא אדיר, אפשר לקבל שיקולים אחרים. זה לא שאנחנו נמצאים בתוך מתחם שהתכנון בו הוא מיטבי. מה שאני אומר נכון לשני המתחמים, אם היינו באים למתחם הזה ומתכננים אותו עכשיו לפי התכנון המיטבי באבן יהודה, היינו עושים 5 קומות גג ואולי אפילו 4 קומות ואומרים שזה מתאים לרקמה של אבן יהודה. הפינוי בינוי קשה וצפוף גם ככה. אנחנו חורגים מהתכנון המיטבי בהגדרה, אין לנו ברירה. השאלה היא מה אתם מוכנים לעשות כחברי מועצה בשביל לצמצם את זה. בהתחלה היזם הגיש 395 יח"ד, בבדיקה שלנו, בגלל עליות המחירים, כבר לקחנו אותו לפחות בלי ההחלטה על ההשבחה, ירדו 15 יחידות בגלל עליות המחירים, עם ההחלטה על ההשבחה זה כבר 31 יחידות (16 יחידות ירידה על השבחה). בפרויקט בבן גוריון שזה הפרויקט שנבדק זה משמעותי, זה מצטבר.

אם המחירים יעלו עוד, זה ירד עוד. הכל כתוב בדו"ח שקיבלתם. בשורה התחתונה, זו החלטה לגיטימית 50% אבל תקבלו את זה מהנימוקים הנכונים ולא בנתונים לא נכונים ולזרוק סיסמאות. אני חושב שאם רוצים פרויקט שתואם לסביבה שלו ולמתחם, תדעו שהיום יש לכם החלטה שנוגעת בזה בצורה מהותית והיא אולי כואבת אבל בהיבט הכללי של הכנסות ההשבחה של קרנות ההשבחה אני לא חושב שזה הדבר המרכזי. תבינו, ליזם שמרוויח כעלות מהפרויקט אם אתה מטיל עליו השבחה, כדי שישלם את ההשבחה הוא צריך להרוויח השבחה בעצם ולהוסיף דירות.

משומר לוי: האם הוא מוגבל? או שיבוא ויגיד אני רוצה לבנות עוד.

ויקטור אבקסיס: מה שאנחנו אמרנו זה 0% או המקסימום כי השמאי בדק ונכון למחירים של היום ובשביל להגיע לאיזון ללא השבחה צריך תוספת של 250 יחידות. גם בועדות התכנון והבנייה לא נותנים ליזמים כל מה שהם רוצים. אם מחר המחירים עולים זה יורד. תקן השמאים מחייב את כולם.

אם המחירים יעלו הלוואי, בהקשר של בן גוריון ומכבי, יהיה פחות ציפוף שם. זה לא שבנאדם ירוויח עכשיו כי אנחנו נותנים מתנה למישהו. המתנה היחידה זה המדיניות של היישוב, הסביבה ודיירי הפרויקט.

שיר אידלסון: אנחנו יכולים לעשות התנייה הפוכה?

ויקטור אבקסיס: שאלתי עכשיו את קרן היועמ"ש והיא אמרה שזה אומר בדיוק אותו דבר, אם החשש הזה של הבעיה, היא אומרת שאין בעיה. אני לא משפטן, אני סומך על היועמ"ש בעיניים עצומות. אם אתם רוצים לחדד באיזושהי צורה תחדדו את זה שבמידה וההתניות האלה תקפות זה יהיה 50%.

לימור גיל-שני: האם נוכל להגיש התנגדויות אח"כ, היה והוא מטפס בעוד קומה, האם למועצה יש אפשרות להגיש התנגדות?

ויקטור אבקסיס: קודם כל התכנית רצה בועדה המחוזית, ברגע שאנחנו מחליטים על ההשבחה- 50%, 25% או 0%, הועדה המחוזית משקללת את זה כשתבוא לעשות את הבדיקה השמאית שלה לפרויקט כמה יחידות היזם צריך לקבל לפי התקן היא מכניסה את שיקול המועצה ומחויבת לזה. כרגע מספר היחידות זה בהתאם לתקן. אנחנו בטוח נעשה עוד פעם עדכון לשמאות, אם זה יחרוג יש לנו מקום להתנגד. אנחנו שותפים לכל הדיונים, יש שיתוף פעולה מלא של כל הגורמים. התקן הוא מחייב, יש לנו זכות אם ישתנו האנשים למשל להתנגד בוודאות.

לימור גיל-שני: כל הנתונים שאתה מציג עומדים לזכות זה שיש לנו זכות, למה לוותר על זה. כל מה שאתה אומר למה כן לגבות 50%.

ויקטור אבקסיס: אנחנו מקבלים את ההחלטה לא כי אנחנו רוצים לקבל את ההחלטה. המדינה באה ואמרה להחליט עכשיו ל-5 שנים הבאות. אנחנו יודעים שגם ככה אנחנו חורגים, אם יש תב"ע וסביבה שיודעות להכיל את זה, תשתיות שיודעות להכיל את זה, הכל בסדר. הפרויקטים יקרו בכל מקרה, תנאי הקרקע מאפשרים את זה אבל לצד זה גם תהיה צפיפות.

לימור גיל-שני: אתה כל הזמן אומר תהיה צפיפות, אתה שם הרבה סימני שאלה ועל זה אתה שם סימן קריאה. אתה אומר שיש לנו מקום להתנגד והקרקע הולכת ומתייקרת, אתה אומר הרבה נתונים למה לקחת 50% ואז על הצפיפות אתה מפחית.

ויקטור אבקסיס: הפרויקט הזה מלכתחילה חורג מהסביבה ואנחנו מדברים על לצמצם את הנזק מהבחינה הזאת. נכון להיום בפרויקט בטח כפי שהוגש זה חורג מאוד, גם היום עם הבדיקות וההורדה של עליית המחירים נכון להיום וההשבחה זה מוריד עוד מסה אבל כן לצמצם את הנזק והפגיעה בסביבה.

דרור ריבובסקי: מה שחסר פה, זה לא אומר שאם נחליט 0% או 50% והיזם ילך לועדה וידרוש, אז זה יהיה 50%.

זוהר אברמוב: למה אתה מבלבל? זה לא נכון, ההחלטה נעולה. אתה לא יכולה לבוא בעוד שנה ולהגיד 50%.

לימור גיל-שני: אנחנו יכולים להתבסס רק על הנתונים שהיועמ"ש נתנה, לא על משהו אחר. אם אתה צודק יש פה תקלה יותר גרועה. בואו נחליט שאם הוא צודק, מחר בבוקר מתבטלת ההחלטה הזאת, כי אם הוא צודק יש פה הטעייה של כל השיחה, אפשר להחליט את זה.

דרור ריבובסקי: אין בעיה, אני מסכים, הרי בסוף זה לטובת אבן יהודה.

ויקטור אבקסיס: אני רוצה להשלים לגבי התנגדויות, אנחנו נוכל להתנגד במצב הנתון כרגע שההחלטה היא תקפה ל-5 שנים. כשנבוא להתנגדויות, נוכל להתנגד על התכנית, על הסביבה, נוכל לעשות דו"ח שמאי שלנו ולבדוק את הצפיפויות. אבל את ההחלטה על ההשבחה ואת המדרגה הזו, לימור, את לא תוכלי לוותר על ההיטל ב-5 השנים הבאות.

לימור גיל-שני: לא צריכה לוותר על זה.

ויקטור אבקסיס: אבל אם יש צפיפות גבוהה.

ויקטור אבקסיס: אם קובעים היטל השבחה, ההשבחה הזו אוטומטית מתורגמת לדירות, הפרויקט יתנפח בהתאם וזה לא משפיע על שום דבר אחר ולא תוכלי ממחר לקבל החלטה אחרת.

לימור גיל-שני: בגלל זה אסור להגיד 0.

משומר לוי: אם זה למשך 5 שנים, ויבנו רק בעוד 3 שנים, אם היזם בא ואומר אני רוצה להוסיף, האם יש לך אפשרות לזה?

ויקטור אבקסיס: אין לו שום אפשרות כזאת. ליזם אין שום אפשרות לעשות שום דבר, הוא יכול במקסימום להגיש בקשה לוועדה המחוזית. בפינוי בינוי יש תקן 21, שלפיו קובעים כמה יח"ד יהיו בפרויקטים של פינוי בינוי. אחד השיקולים זה היטל השבחה, אם יש היטל השבחה מחייבים אותו בעלויות ומוסיפים לו יח"ד כדי שיוכל לשלם את ההשבחה, יש רשויות שבלי הכסף הזה ויש להם כ"כ הרבה פרויקטים של פינוי בינוי הויתור הוא על סכומים שהעיר תקרוס בלעדיהם. באבן יהודה צריך להיות לנגד עיניכם הצפיפות, החריגה והמרקם שנכון להיום גם כשהמחירים שהם בשיא והורדנו דירות לפני ההשבחה, זה עדיין חורג מאוד מהסביבה. ולכן אם ההחלטה תהיה השבחה יהיו עוד דירות, אם תהיה החלטה על 0% השבחה יהיו פחות דירות, זה הכל ואי אפשר יהיה להתנגד. עושים את המינימום שצריך לצורך תקן 21 של השבחה ולכן מספר יח"ד זה הכלי היחידי לקבוע.

יוסי אלבז: אנחנו לא מסתכלים כרגע על תושבי בן גוריון, אני רוצה לדעת אם נחליט על 50% או על 0% האם זה משפיע על עלות התושבים?

ויקטור אבקסיס: לא משפיע בכלל אלא משפיע על איכות החיים. יש להם הסכם מול היזם.

מי-גל אבינועם: אנחנו כבר יודעים ש-9 קומות זה משהו שנמצא על השולחן. אני רוצה להצטרף לדבריה של שיר, אני סומכת על שיקולים הענייניים הנכונים של ויקטור, יחד עם זאת כחברת מועצה שרואה את טובת הציבור וצריכה לבחון את הנזק מול התועלת, אני חושבת שהכסף הזה הוא הרבה יותר קריטי לקופה הציבורית שלנו מאשר חצי קומה ועדיין לא הצלחתי להשתכנע שמדובר בחצי קומה. ואם אני מייצרת תקדים של 9 קומות כאשר אני יודעת שגם ככה שפרויקטים עתידיים בנויים על הגובה הזה אז זה המצב וזה מחיר שאני מוכנה לשלם.

אלי גטר: שלחתי הודעה ליועמ"ש. לשון ההודעה: האם החלטה של 0% ובמידה ובונה יותר אז 50% מהדירה הראשונה?

להלן תשובתה: "ההחלטה היא שאם בתכנית שתאושר יהיה מספר יחידות דיור שעולה על X יחידות, ישולם היטל השבחה בשיעור של 50% על כל התכנית. ללא פטור מהיטל השבחה בכלל. לא ניתן לפצל".

שיר אידלסון: אנחנו מבינים את ההחלטה אבל היא לא ענתה על השאלה האם זה עומד בפני החוק, בפני רשויות החוק.

משומר לוי: היא ענתה את זה בצורה משפטית.

שיר אידלסון: הרי התיקון לחוק נעשה בעצם בשביל לפוגג אי וודאות של יזמים שלא ידעו בעצם בפני איזה גובה היטל השבחה הם הולכים לעמוד בפני פרויקטים של פינוי בינוי. בא החוק ואומר אנחנו ניתן לכם וודאות ונחייב את הרשויות לקבוע את ההיטל מראש. נניח ואנחנו קובעים גובה היטל מקסימלי וראינו שבדין ודברים עם היזם הוא מוכן להוריד קומות בתמורה ליותר על היטל השבחה.

ויקטור אבקסיס: אסור לך.

דרור ריבובסקי: אסור, זה החוק.

מי-גל אבינועם: למה ללכת על הקו הדק הזה?

דרור ריבובסקי: כי אני בוחר ללכת עם המלצת מהנדס המועצה והיועמ"ש שנתנה לנו קרקע פורייה ואומרת זו הדרך, נוכל להתמודד איתה.

משומר לוי: אמרת שיש לי עניין. זה שיש לי משפחה באבן יהודה זה נקרא ניגוד עניינים?

ויקטור אבקסיס: הלוואי והיו אומרים לנו שאנחנו צריכים לקבל החלטה דקה לפני התכנית. לצערי זה לא ככה. נכון זה מצב לא פשוט אבל צריכים להבין שגם ההחלטה הזאת, אם היועמ"ש אומרת, אני בעיניים עצומות סומך עליה, וגם יש היגיון תכנוני שהמועצה מוכנה לוותר בתמורה להורדת הצפיפות. יש היגיון תכנוני שאם חורגים מרף מסוים גם העלויות והשדרוג שהמועצה תצטרף לעשות מסביב עולה ואז אי אפשר לוותר.

שיר אידלסון: יש היגיון אבל זה מייתר את זה שהרגישו צורך לחוקק.

דרור ריבובסקי: זה לא הדיון עכשיו, זה המדינה קבעה.

זוהר אברמוב: ויקטור, דיברת על צפיפות וגובה שאנחנו רוצים לשאוף להשאיר אותו. לפי מה שאני מבין התכנית מונה 8 בניינים של 8 וחצי קומות.

ויקטור אבקסיס: תלוי בהחלטה.

זוהר אברמוב: בתחשיב כשאני מוריד 16 יח"ד, אני לא מבין איך יורדת קומה ואפילו לא חצי קומה.

ויקטור אבקסיס: אמרתי, נכון לחודש אפריל לבדיקת השמאי, יש ירידה של 15 יח"ד בגלל עליות מחירים ובנוסף אם תחליטו החלטה על 0% היטל אז יש לנו גמישות של עוד 16 יח"ד, במצטבר מדובר על 31 יח"ד זה מאוד משמעותי. נכון 15 זה לא מספיק אך ביחד עם ה-16 זה כדאי.

זוהר אברמוב: אמרת 395 יחידות מתוכן כבר הורדנו 15 ועכשיו אם נחליט ירדו עוד 16. כלומר 364 יח"ד. בישיבה מיום חמישי דיברתם על 266 שיוורד ב-16

משומר לוי: כולנו כאן גרים בבתים פרטיים ולכל אחד יש את המרחב לצאת אל הגינה שלו, למען התושבים שיגורו שם וכל סנטימטר שיכול להיות פנוי וכל פחות מכונית שתהיה שם, אני בעד ההצבעה לא לקחת היטל השבחה למען רווחת התושבים שיגורו שם. 0:50.

יוכי פרי: אותו דבר. 0:50.

לימור גיל-שני: יוסי, אמרת שעשית שיעורי בית ומעניין אותי לשמוע מה דעתך בעניין, סומכת על העמדה שלך בדרך כלל.

יוסי אלבז: לדעתי, מבחינת העמדה כרגע יש לי כמה שיקולים בעקבות מה שקרה, קיבלתי החלטה שונה. בנוסף, קראתי בגלובס על התכנית של פיתוח של פינוי בינוי, 25% זה דבר מאוד כדאי וגם כדאי ליזם ועבודתו נעשית הרבה יותר טוב מאשר להעמיס עליו את ה-50% ולכן משנה את דעתי ובוחר להטיל 25%.

זוהר אברמוב: איך תגיע להצבעה? אני לא חושב שזה נכון. ויקטור לא יכול להגיד שכן אפשר או לא אפשר הוא לא נבחר ציבור,

דרור ריבובסקי: אנחנו מצביעים בעד או נגד ההמלצה של ויקטור, 0% או 50%.

זוהר אברמוב: אז יוסי, בעצם אתה מתנגד להצעה ל-0%?

יוסי אלבז: כן.

דרור ריבובסקי: יוסי, את בעד או נגד ההמלצה של ויקטור?

יוכי פרי: בעד. 0:50.

דרור ריבובסקי: שיר?

שיר אידלסון: בעד היטל מלא. 50%.

מי-גל אבינועם: היטל מלא. 50%.

לימור גיל-שני: נגד ההמלצה, בעד היטל מלא. 50%.

זוהר אברמוב: 50% היטל מלא, נגד ההמלצה של ויקטור.

הילה קולט: מורכב מאוד. אבל רק בגלל שאני מבינה שאי אפשר יהיה לפתוח את זה ולאפשר אח"כ החלטה אחרת, אני הולכת עם ההמלצה של ויקטור כדי לאפשר לך את היכולת לשמור על הצביון של אבן יהודה, לתת לנו את האפשרות לכמה שפחות צפיפות וכמה שיותר לדיירי השכונה. 0:50.

דרור ריבובסקי: תומך בהצעת מהנדס המועצה, החלטה מאוד קשה ובעייתית כנבחר ציבור. מבחינתי זה הרע במיעוטו. 0:50.

שיר אידלסון: 50% זה 16 דירות ב-25% זה ב-8 פחות וב-0% זה 16 פחות.

הילה קולט: עצם העובדה שלא מתקבלת החלטה זה אומר שאוטומטית זה 25%? אני חושבת שבשום אופן אסור לתת להחלטה ליפול על האמצע שלה..

לימור גיל-שני: אז תשני את ההחלטה שלך.

יוסי אלבז: למה לא?

הילה קולט: כי אז זה לא זה ולא זה, אתה לא מקבל את הכלים לאפשר פחות צפיפות.

דרור ריבובסקי: דיברתי עכשיו עם קרן והיא צריכה לבדוק את זה.

הילה קולט: ברגע שהיא תיתן תשובה זה כבר יהיה מאוחר מידי?

דרור ריבובסקי: נכון. זה אומר שככל הנראה נקבל כברירת מחדל את ההיטל של ה-25%, אני לא יודע להגיד.

הילה קולט: אם אנחנו מקבלים 25% גורף ולא מצליחים להגיע להחלטה של 0% או 50%, אז אם זה כבר גורף שיהיה 50%.

יוסי אלבז: אני מוכן ללכת על 50% אם זה יפתור את הבעיה.

דרור ריבובסקי: זה חופש הצבעה כאן.

הילה קולט: אם אנחנו לא מצליחים להעביר את ההחלטה של 0% או 50% ונקבל את ה-25% כברירת מחדל זה לא טוב.

יוסי אלבז: אתם לא תשנו את דעתי, מה שאעשה זה עפ"י החלטתי.

זוהר אברמוב: שלא יהיה פה מחטף ויגיד שההצבעה הזו סגורה.

לימור גיל-שני: לא יהיה פה שום מחטף, הוא אמר בעצמו שאם מישהו רוצה לשנות את הצבעתו זה הזמן.

דרור ריבובסקי: יוסי, אתה משנה את דעתך? אם אתה לא משנה זה ברירת מחדל של 25%.

יוסי אלבז: לא משנה את דעתי.

דרור ריבובסקי: הילה?

הילה קולט: אם זה 25% כברירת מחדל ואנחנו לא מצליחים להגיע להחלטה של 0% או 50%, אז אני הולכת על 50%. אם יש סיכוי שנצליח להעביר את ה-0%, 50% אז אני הולכת על 0%.

יוסי אלבז: ויקטור, אם אתה הולך על 0% או 50% מה קורה?

ויקטור אבקסיס: אני לא משפטן, אם יש לכם הסתייגות תחדדו אותה.

יוסי אלבז: אני אלך להחלטה קודמת של 0% או 50% ואני מסייג את זה בעקבות מה שנאמר לי כרגע שזה משהו שאנחנו שולטים בו לחלוטין משפטית.

שיר אידלטון: אתה לא יכול לסייג.

לימור גיל-שני: בין 25%-ל-50% אתה יכול איכשהו להתנדנד.

אלי גטר: היומעה"ש על הקו. השאלה שנשאלת פה היא ההתלבטות של 0%-50% האם אנחנו שולטים באמירה במידה והקבלן בונה מעל מה שמוכתב בדו"ח שמאי, אנחנו מהדירה הראשונה גובים 50%.

קרן קדמי (בשיחה טלפונית): זו לא טרמינולוגיה נכונה לבוא ולדבר על כמה הקבלן בונה, כי זה לא רלוונטי. מה שרלוונטי זו השאלה- התכנית שתאושר, תאושר לכמה יח"ד. לקבלן יש אולי אינטרס לבוא ולאמר שהוא רוצה יותר או פחות, אבל מי שמחליטה בסופו של דבר איזו תכנית לאשר וכמה יח"ד יהיו כלולות בה זו הועדה המחוזית. והיטל ההשבחה זה נגזרת של התכנית ולא של כמה הוא בונה לצורך העניין, ופה בנוסח החלטה של מיטב ידיעתי הועבר אליכם, בעצם עושים דיפרנציאציה שאומרת ככה- אם תאושר תכנית עם כך וכך יח"ד שזה בעצם הקאפאסיטי של יח"ד שהרשות יודעת לגביו עכשיו, מכיוון שזו כבר תכנית שהומלצה בשרונים וכבר הועברה לא יודעת אם כבר הופקדה או לא, ויתקן אותי ויקטור וידייק את הדברים, וזה הקאפאסיטי שאנחנו מודעים אליו. הקאפאסיטי הזה, עשינו בחינה לרבות באמצעות שמאות, וראינו שאנחנו יכולים לוותר על היטל ההשבחה ואנחנו לא צריכים את הכספים האלה במובן זה שנוכל להסתדר בלעדיהם ואנחנו רוצים לקדם את התכנית. יחד עם זאת, מכיוון שאנחנו עדיין נמצאים בנעלם, אין כאן תכנית שקיבלה תוקף יכול להיות מצב ולו תיאורטי, שבעתיד הועדה המחוזית תחליט לא לתת את אותם X יח"ד אלא תקבע שתהיה לו

תכנית עם X פלוס כך וכך, בסיטואציה כזו תהיה בעצם בנייה של תוספת יח"ד שיצטרכו תשתיות נוספות, תשתיות ציבוריות, בשביל הביצוע של התשתיות האלה המועצה תצטרף כסף. זה בעצם היטל ההשבחה. ולכן אם אנחנו רואים קאפאסיטי נתון מול העיניים אנחנו בעצם באים ואומרים שאפשר לוותר בנסיבות של התכנית הנוכחית. אבל אם יהיה מעבר לזה לא נוכל לוותר ונצטרך את הכסף בשביל לממן את אותן תשתיות ציבוריות ואז זה יהיה בעצם על התכנית כולה, האמירה של הבנייה כמה הוא בונה זה פחות רלוונטי, אנחנו מדברים על הקאפאסיטי שהתכנית מאפשרת לבנות ואז כמובן שזה יהיה מהדירה הראשונה. זה יהיה 50% היטל השבחה על התכנית כולה.

זוהר אברמוב: שאלה, ההנחייה לעשות את ההחלטה 0, 25, 50 היא ההחלטה של הרשות להתחדשות עירונית במשרד השיכון והבינוי. הם הוציאו מכתבים שכל רשות צריכה לקבל החלטה איזה היטל השבחה מטילים עד ה-1.5.22, ההחלטה שתתקבל סגורה ל-5 שנים ולא ניתן יהיה לחלוק עליה. האם נכון?

קרן קדמי: אמרת נכון בסוף אבל לגבי ההתחלה אני רוצה לחדד, זו לא החלטה של משרד הבינוי והשיכון זה חוק שהתקבל. תוקן החוק ובו נקבע ששיעור היטל השבחה בהתייחס לתכניות פיני ובינוי ברירת המחדל שונה, עפ"י החוק היטל השבחה הוא 50% מערך ההשבחה, למעט בהקשר של תכניות פיני ובינוי. לפי התיקון שנכנס לתוקף לאחרונה, בשביל שנשנה את ברירת המחדל הזו, כי יש אפשרות לשנות ל-0% או ל-50%, להחזיר למה שהיה קודם או לתת פטור מלא להשבחה מהתכנית, המועצה צריכה לקבל החלטה. ההחלטה דרך אגב שקודם כל מחלקת את שטח הרשות לאזורים לצורך תכניות פיני ובינוי, כשכלל אזור הרשות תקבע שיעור היטל השבחה שיחול על תכנית פיני ובינוי שתקבל תוקף באותו אזור, כשהחלטה זו לוקחת בחשבון גם תשתיות שצריך לבצע ואת כל המשמעויות הנוספות.

זוהר אברמוב: אנחנו דנים כרגע בשני מתחמי פיני ובינוי- שכונת מכבי ובן גוריון. האם המועצה מחליטה היום 0% היטל השבחה ויבוא היזם בעוד שנה ויגיד שהוא רוצה להוסיף דירות האם בתור מועצה אנחנו יכולים להגיד לו שאנחנו מעלים לו ל-50% או שהחלטה נעולה ל-5 שנים, ואי אפשר לנגוע בה?

קרן קדמי: אז שוב אני אסביר. זוהר, ההחלטה של המועצה היא אכן ל-5 שנים ובעוד 5 שנים ניתן יהיה לבחון אותה מחדש. אבל, שוב אני אומרת, ההחלטה היא לא על היזם כמה הוא יבנה או לא יבנה, ההחלטה היא על התכנית שתקבל תוקף, את התכנית מאשרת הועדה המחוזית. אחת שתכנית פיני ובינוי

תקבל תוקף, ואכן באבן יהודה יש כיום רק שני מתחמים רלוונטיים, לפי ההחלטה המוצעת, יבואו ויסתכלו כמה יח"ד מאושרות עפ"י התכנית שקיבלה תוקף. אם יח"ד המאושרות יהיו עד X יח"ד אז ההחלטה שלכם אומרת 0%, אם יהיו יותר יח"ד בגלל שהיזם רצה, אבל בעיקר בגלל שהועדה המחוזית החליטה כך, כי היזם יכול לבוא ולומר את עמדתו אבל בסוף מי שמקבל את ההחלטה זו הועדה המחוזית ורק הועדה המחוזית. אז אם יהיה יותר אז ההחלטה המוצעת אומרת שעל התוכנית יהיה היטל השבחה של 50%. על כל התכנית ולא פר יחידה כי זה לא רלוונטי פר יחידה, התכנית היא האקט המשביח. מכיוון שזה תיקון חדש לחוק ורק עכשיו הרשויות מתחילות להתמודד איתו, כי גם קודם הייתה סמכות למועצה להחליט שבפרויקט פינוי בינוי היא נותנת פטור מלא מהיטל השבחה, לא הייתה את מדרגת האמצע של 25% שהפכה כיום להיות ברירת מחדל. אבל, כן הייתה אפשרות בתנאים מסוימים שמליאת המועצה תחליט לתת פטור כדי לקדם את התכנית, כי היא חושבת שיכולה להסתדר ללא ההיטל וכו', היה נדרש עדיין לקבל החלטה, וגם אישור והכרזה של משרד הבינוי והשיכון. אבל עכשיו השתנתה ברירת המחדל. וזה משהו חדש. זו קרקע לא חרושה. להגיד לכם שההחלטה הספציפית שעושה את הדיפרנציאציה הזו 0% על X יח"ד, ואם תהיה תכנית שתיתן מעבר אז אנחנו לא מוותרים, אך יאכלו אותה בעתיד ועדות התכנון ובתי המשפט אני לא יודעת לומר, אני כן יודעת לומר שיש מאחוריה היגיון רב, מכיוון שבאמת מעל קאפאסיטי מסוים של יח"ד שנכון להיום הן נעלם מבחינת הרשות, כי התכנית עוד לא קיבלה תוקף, זה משהו שהוא בהליכים, אז מעל קאפאסיטי מסוים הרשות תצטרך באמת להשקיע עוד כספים, לבנות עוד גנים, תשתיות, מבני ציבור וכו'. לכן בסיטואציה כזו היא לא מוכנה לוותר על היטל השבחה, כי היא תצטרך את הכסף הזה. אז יש היגיון מאחורי "השיגעון" הזה של קבלת ההחלטה הדיפרנציאלית הזו. להגיד לכם בוודאות שזה "חזיק מים" אני לא יודעת להגיד, כי זה משהו חדש.

שיר אידלסון: את מכירה החלטה דומה ברשויות אחרות?

עו"ד קרן קדמי: לא. אני לא מכירה החלטה דומה.

זוהר אברמוב: אז את אומרת שאת משערת ?

השיחה עם עו"ד קרן קדמי נותקה

דרור ריבובסקי: היא אומרת שהיא חושבת שהיא יכולה להגן על זה אם זה יגיע לבימ"ש.

מישהו רוצה לשנות את דעתו?

הצעת החלטה: לאחר שבחנה את עמדת הגורמים המקצועיים, והסבריהם בעניין ערכי הקרקע, צפיפות יחידות הדיור הקיימות והצפויה בכל אחד מהמתחמים המפורטים מעלה, צרכי הפיתוח שיידרשו בעקבות התחדשות עירונית עתידית, והשתלבות במרקם היישוב הקיים, מחליטה מליאת המועצה לאשר פטור מלא מהיטל השבחה לתוכניות פינוי בינוי במתחמי בן גוריון ומכבי בכפוף לכמות מקסימלית של יחידות דיור שתעמוד על 250 יח"ד במתחם בן גוריון ו- 223 יח"ד במתחם מכבי. ככל והתוכניות יאשרו תוספת יחידות דיור במתחמים- בשניהם או באחד מהם, שתעלה על הכמות המקסימלית האמורה, יגבה היטל השבחה בשיעור של 50%.

הצבעה:

בעד 0:50 – 5:

משומר לוי, יוכי פרי, יוסי אלבז, דרור ריבובסקי, הילה קולט

נגד ההחלטה ובעד חיוב בהיטל השבחה של 50% על התוכניות 4:

שיר אידלסון, זוהר אברמוב, מיגל אבינועם, לימור גיל שני

דרור ריבובסקי: הישיבה ננעלה.

דרור ריבובסקי
סגן ראש המועצה

אלי גטר
מנכ"ל המועצה