

פרוטוקול ישיבת מועצת העיר מן המניין 03-2022

שהתקיימה ביום שלישי ה-26 באפריל 2022

בשעה 18.00 בבית החאן במתנ"ס ארתור פוקס

נוכחים:

עו"ד אביחי שטרן - ראש העיר
 עו"ד אופיר יחזקאלי - סגן מ"מ ראש העיר
 מר יהודה חיים – סגן ראש העיר
 גב' חן לגיסמו-אדלר-חברת המועצה
 מר אלי ברמי – חבר המועצה נכנס בשעה 18:39
 ד"ר אביבה וייצמן זריהן - חברת המועצה
 מר יורם מלול - חבר המועצה
 מר ניסים מלכה-חבר המועצה יצא בשעה 18:54

נעדרו:

מר אלכס קראצ'ון – המשנה לראש העיר
 מר יורם ממן – סגן ראש העיר
 מר מישל בן שימול-סגן ראש העיר
 מר אלי זפוני - חבר המועצה
 ד"ר בוריס סידלקובסקי - חבר המועצה

חברי הסגל:

עו"ד יורם ביטון – מנכ"ל העירייה
 מר פאר לרדו- עוזר ראש העיר
 עו"ד אריאל בר יוסף- היועץ המשפטי
 מר אורן ירמיהו-מבקר העירייה
 הגב' מיכל בן סימון – גזברית נכנסה בשעה 18:47
 הגב' טל עוזיאל מהנדסת העיר
 מר דורון שנפר-דובר
 מר ליאור כהן- שיטור עירוני
 הגב' אופירה ציטרון מלכה-מנהלת ההון האנושי יצאה בשעה 19:20
 הגב' שלומית פחימה- מנהלת אגף הרווחה
 מר מאיר אוחנה-אגף שפ"ע

אחרים

יניב נגרי-קול
 רותם גולן-צלם
 פקח השיטור העירוני
 הגב' קרן גוזלקר רשמת פרוטוקולים

1. סקירת ראש העיר.
2. האצלת סמכויות- אישורי טאבו יוצג ע"י היועץ המשפטי עו"ד אריאל בר יוסף.
3. הסדר חוקי חדש - היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי יוצג ע"י מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל.
4. נציגה לדירקטוריון החברה הכלכלית.

דיון והחלטות על נושאים לסדר היום:

1. דבר ראש העיר מוצג ע"י עו"ד אביחי שטרן ראש העיר:

נתחיל את הסקירה בפסטיבל הטיפוס למשפחות הראשון שקיימנו בעיר בחול המועד, מדובר בהצלחה רבה, מאות משפחות מכל הארץ הגיעו להשתתף בפסטיבל הייחודי וביניהם גם שר התיירות, אנחנו מתכוונים להפוך את הפסטיבל למסורת בנוסף קיימנו פסטיבל משפחות בפארק המטוס עם מתקנים מתנפחים, פלנטריום ופעילות לכל המשפחה, הגענו עם הפלנטריום שלנו לפארק המטוס וחגגנו יום מהחלל במסגרת הפסטיבל, קיימנו מדי יום סיורי עששיות בפארק הזהב במסגרת אירועי הפסטיבל, התושבים הצביעו ברגליים וההרשמה לסיורים הייתה מלאה, חנכנו בחול המועד את טיילת 90 מתחת לתחנת אג"ד ואנחנו מתכוונים להפוך את המקום לשדרה פעילה ומיוחדת, ולסיום אירועי אפריל קיימנו בבית החאן חגיגת מימונה אמיתית עם להקת היוצרים ועם המאמות של קריית שמונה שהכינו מופלטות לכל מי שהגיע לחגיגות, אתמול נערכה ועידת הגליל השביעית לזכרו של בן העיר אלעד ארליך ז"ל, במהלך הוועידה חתמתי יחד עם כל ראשי הרשויות בגליל המזרחי על ההחלטה לפעול במשותף להקמת אוניברסיטה בגליל - בתל חי! כן, אנחנו נעשה כל שבידינו כדי להפוך את מכללת תל חי לאוניברסיטה, שמח לבשר כי הסטרטאפ קופיליקס מקריית שמונה השלים גיוס של 6 מיליון דולר ויקים את החברה בקריית שמונה, אני שמח שקריית שמונה הופכת למקום בו אנשי הייטק מאמינים בו ומקימים בעיר את החברה שלהם, במקרה הזה החברה פיתחה מערכת המבוססת על בינה מלאכותית המזהה את מקורות הטקסט הנבדק ומספקת שירות לאלפי לקוחות פרטיים ומוסדיים, ביותר ממאה שפות, בכל רחבי העולם בהם הוצאות ספרים, בתי ספר ואוניברסיטאות, ארגוני תוכן ותאגידי ענק המבקשים לוודא שזכויות היוצרים שלהם נשמרות, החברה שיוסדה ע"י יהונתן ביטון, שגדל והתחנך בקריית שמונה, מונה כיום כ-20 עובדים במשרות איכות מגוונות כמו פיתוח תוכנה, ניהול מוצר, דאטה אנליסט וחקר אלגוריתמים, כאשר רובם הגדול עובד בסניף הצפוני בקריית שמונה, הסטרטאפ לווה באופן צמוד ע"י מיזם WORKIT8 שבאגף לפיתוח הכלכלי בעירייה אשר במסגרתו קיבל סיוע במציאת עובדים מתאימים ואיתור מיקום עבור משרדיו החדשים, הגדולים פי 3 מהמשרדים הנוכחיים בהם מתאכלס היום בעיר, לאחר חיבור מוצלח עם יזם נדל"ן מקומי, החברה תקים את משרדה באזור התעשייה הדרומי בשטח כולל של 250 מ"ר! שיהיה בהצלחה! הקמנו נבחרת מצוינות לתקשוב של נציגים מכל בתי הספר בעיר והענקנו תעודות סיום למשתתפים, המשכנו את מיזם "סיסמה לכל תלמיד" גם בחופשת פסח, אני מבקש לברך בשם כולנו את מיכל פיבורצ'יק מהאקדמיה לאומנויות לחימה בעיר בניהולו של מישל כהן שזכתה במקום הראשון בתחרות TMS ISREL OPEN, הקמנו חדר מוזיקה חדש בבית החאן ויצרנו את קהילת המוזיקאים והאמנים הגדולה בגליל, הצבנו חצאי חביות ברחבי העיר לטובת ביעור חמץ, תודה לתושבים ששיתפו פעולה ושרפו את החמץ בחביות, היום אירחנו את אנשי מחוז

משרד הפנים כולל את מנהלת המחוז החדשה ונפרדנו מהחשבת נהאידה מנסור לאחר 4 שנים בתפקיד זאת לאחר שסיימנו בהצלחה את תוכנית ההבראה והצגנו תקציב מאוזן זו השנה השנייה ברציפות, הענקנו לנהאידה תעודת הוקרה והודינו לה על תרומתה המשמעותית לעיר ולתושביה, מחר בשעה 19:30 ייערך בהיכל התרבות טקס יום הזיכרון לשואה ולגבורה בסימן "מסילות אל האבדון שילובם של היהודים בתקופת השואה", מזמין את כל חברי המועצה ותושבי העיר להשתתף בטקס.

התייחסות חבר המועצה מר ניסים מלכה:

אני נרגש לברך את כבוד השופט עמי זנטי על מינויו, כבוד גדול הביא לעיר הזו כבוד השופט עמי זנטי, גאים בך יחד עם כל תושבי העיר.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

מצטרף לברכות.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

גם אני מצטרף לברכות לעמי זנטי, אני חושב שזה תפקיד מכובד, הוא יגיע ישר למחוזי, כבן ק"ש זה מוסיף כבוד, אני מברך על קיום הפסטיבל, הייתי השבוע בהרצאה במרגלית סטארטפ סיטי, מקום מרשים, נבנה יפה, נעשים בו פעילויות יפות, אני ממליץ שישבת המועצה הבאה תתקיים שם, מקום שאפשר להתפאר בו, מילה טובה לניסים מלכה שידע לזהות את נושא הפודטק, הנושא של החומה בששת הימים היא כבר מפונה שנתיים ויותר, אני כבר לא מדבר על הבטיחות שבעניין אלא על איך שהעיר שלנו נראית, טפלו בעניין זה, ובנושא צואת הכלבים בעיר.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

לגבי אראל מרגלית אני לא יודע מה עניין החוקיות בדבר הזה כי זה מקום פרטי ואם היועץ המשפטי מאשר וכמובן אם הם ישמחו לארח אותנו, אנו עובדים איתם המון, רק לאחרונה היה שם קונצרט שעשינו יחד, בכל מקום פסטיבל הטיפוס יש חלק של מערכת החינוך שלנו בחלוקת תעודות של הנבחרת, בכל המקומות האלה מרגלית סטארטפ סיטי שותף, מתקשרים מנטורים ומעבירים הרצאות פעילות, החיבור קיים יום יום שעה שעה, אני אשמח לחשוף את כולם לכמה שיותר פעילויות שם שייקחו חלק, כל הגופים שפועלים בנושא הפודטק שהם האשכול, רשות פיתוח, מיגל, תל חי, יש שם אפילו פורום פודטק משותף, מנהלת פודטק אנו נפגשים שם קבוע והשיתופי פעולה מתרחשים תדיר, מי שעוקב אחר הפרסומים יכול לשים לב שהם נמצאים בכל מקום, לגבי צואת הכלבים עשינו קמפיין ודיברנו גם בישיבה פנימית על פנייה ישירה לבעלי הכלבים, יש רישום שכל כלב מחויב בחיסון כדי להגביר את המודעות עשינו קמפיין אשפתונים לשקיות איסוף צואה ברחבי העיר, בסוף זה עניין של כל אחד אישית גם מדיניות אכיפה שנמצא בסדר עדיפות והקושי הוא בביצוע אכיפה עצמה, צריך לתפוס את האדם עם הכלב בשעת מעשה, הסיכוי שיבוא פקח ליד מישהו הוא לא גבוה, עיקר האכיפה מתמקדת בכלבים משוטטים ומאחר שכלב כזה אין מי שאוסף אחריו במקרה כזה הבעלים מקבל קנס וגם לשחרר את הכלב, משלם על כל יום בכלביה, זו הדרך הכי יעילה לצערי שאנו יכולים להתמודד איתה, נפגשתי עם דימי מקצרין אחרי ביקור במעבדה, התחילו את הפיילוט רק עכשיו, עד היום זה היה איסוף נתונים, יצירת מאגר מידע, פיילוט תפעולי ראשון התחיל לפני חודשיים, ברגע שיהיה אישור הפעלה תקני אנו מבין הערים הראשונות שיקבלו את זה, לא רק עם דימי ראש המועצה אלא גם נפגשתי עם מושיקו יפוח אחד מבעלי החממה והלשכה אמורה לקבוע ישיבת עבודה בנושא, הוא ספק יחיד להבנתי, לגבי חומה

בששת הימים מדובר בקיר תומך של בית פרטי שהרשות לא יכולה למעשה לטפל בו בעצמה אלא להוציא התראה לבעלים, לטפל במפגע אם הוא לא יעשה או נעשה ונחייב אותו בעלות, אנחנו עובדים בימים אלה על פתרון יצירתי דרך אזהרה ואז נוכל לבצע את העבודה ואת הפדיון שנוכל לפדות את זה חזרה, לא פשוט להשיג אישורים נכס פרטי, זה לוקח זמן אבל זה לא נעלם מעינינו.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

זה נכס פרטי שגובל עם שטח ציבורי ויש בו סכנה.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

לפנות את השטח הציבורי אני יכול, אך לא ניתן לטפל בחומה, כל הזמן נערם שם ואנו אוספים, זורקים שם לצערי זבל אבל בסוף צריך לטפל בחומה זה לא עניין של המדרכה.

התייחסות חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

מצטרפת לברכות לשופט עמי זנתי כבוד גדול לעיר שלנו, מסכימה עם זה שהיה צריך לפתוח עם זה את הישיבה, הצלחה בתפקיד, ציינת שהחשבת המלווה סיימה את תפקידה אך לא ציינת שיש חשב מלווה חדש, בד"כ יש 2 נושאים לחברי האופוזיציה, אחד היה משותף שלי ושל אלי זפריני ואלי ביקש שהוא יישאר, ואחד היה של אלי, זה שאלי שלח את הנושא זה לא אומר שהנושא הוא רק של אלי, אלי לא יכול להגיע היום בשל אירוע משפחתי, בנושא של מגדריות וקריאת רחובות על שם נשים אתם בוחרים להסיר מסדר היום, מדובר בנושא חשוב, לא משנה מי מעלה את הנושא.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

תוקף מינוי של חשבת המלווה נאהידה הסתיים ב-31.3.22 או מאווננים, תוכנית הבראה הסתיימה במלואה, אין עדיין דוחות מבוקרים, אתם יכולים לבדוק באתר משרד הפנים, הם עצמם לא סיימו את ההליך הביקורת על הדוחות ולכן נתנו חשב מלווה זמני ששמו עופר עד 8/22 ובסיום הבדיקה החשב יעזוב לתמיד, אשמח לפרסם זאת, אני גאה בזה, ניסת לצייר כאילו אנו מסתירים, את משתמשת בפופולזים זול, אלי ביקש לדחות נושא ולדון בישיבה הבאה, אף אחד לא מתחמק מדיון, אף אחד לא מתעלם, אם הנושא שלך הוא רחובות נשים אז שהייתי באופוזיציה אני מי זה שאמר לקרוא לרחובות על שמות של נשים, יש פרוטוקולים באתר העיריה והעליתי את הנושא הזה אז, הייתה בקשה שלכם להסיר נושאים והסרנו, אני שמח לפתוח את הישיבה בטקס עובד מצטיין שלנו, עובד חודשי מצטיין בשם עמי עמר, על תפקודך הראוי לשבח, ביצוע מוצלח של כלל המטלות שהוטלו עלייך בעיקר לפני חג הפסח, בטיפוח העיר, מעריכים ומוקירים, תודה ענקית.

2. האצלת סמכויות- אישורי טאבו מוצג ע"י היועץ המשפטי עו"ד אריאל בר יוסף:

לפי פקודת העיריות שמבקשים להעביר זכויות מקרקעין העיריה מאשרת שאין חובות על הנכס, לפי סעיף החוק ראש העיר צריך לחתום על פקודה, ראש העיר רשאי לפי חוק להאציל סמכויותו באישור המועצה, בק"ש קובע הסעיף בטופס שבוצעה האצלה אך לא התרנו את ההאצלה השנה לכן אנו פשוט מבקשים לחדש את האצלה הזו, ההאצלה היא לא רק לגזברית הנוכחית אלא לכל גזבר או גזברית בק"ש, צרפתי טיוטה וככל שמועצת העיר תאשר את זה ראש העיר יחתום וההאצלה תיכנס לתוקף.

החלטה:

הוחלט פה אחד על האצלת סמכויות-אישורי טאבו ע"י חברי המועצה: עו"ד אביחי שטרן, מר אופיר יחזקאלי, מר יהודה חיים, מר אלי ברמי, הגב' חן אדלר לגיסמו, מר ניסים מלכה, ד"ר אביבה זריהן וייצמן ומר יורם מלול.

3. הסדר חוקי - לעניין היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי מוצג ע"י מהנדסת העיר

טל עוזיאל, מהנדסת העיר מציגה באמצעות מצגת.

המועצה צריכה לקבל החלטה, מדברים על חוק חדש במסגרת חוק ההסדרים שהחוק אושר בנובמבר דצמבר האחרון והועבר לכל הרשויות המקומיות שיוכלו לקבל החלטה בתחומה, ההחלטה היא כזו יש דבר שנקרא התחדשות עירונית פינוי בינוי, לפינוי בינוי יש הכרזה משפטית שמשרד השיכון מכריז על פרויקט מסוים כפרויקט פינוי בינוי, יש פרמטרים ספציפיים שלפיהם אפשר להכריז על פרויקט כפרויקט פינוי בינוי, בתוך משרד השיכון יש את הרשות להתחדשות עירונית שרק היא יכולה להכריז על משהו כפרויקט פינוי בינוי ואז הפרויקט מקבל הטבות מדינה שלא קשורות אלינו במיסוי אחר, אנו מדברים על היטלי השבחה שנוגעים לפרויקטים מהסוג הזה, חוק ההסדרים שחוקק לאחרונה במסגרת חוק זה אנו צריכים לקבל החלטה על היטלי השבחה ועל פרויקטים האלה, היטל השבחה זה דבר שגובים מפרויקטים שעברו השבחה של ערך נכנס למשל אם משהו קנה מגרש שהיה ריק ואז הוא הלך ועשה לעצמו תב"ע ונתן לעצמו זכויות בנייה כשהוא יבוא להוציא היתר בנייה אחרי שאושר לו תוכנית בינוי עיר התב"ע, הוא יצטרך לשלם היטל השבחה, היטל השבחה מחושב ע"י שמאי לפי חוקים, אנו מעבירים לפי חוק את תוכנית לשמאי והוא נותן לנו דוח שכותב כמה הבן אדם צריך לשלם ככה זה בכל ההיתרים, בכל העיר בכל המדינה, אנו לא מדברים על היתרים כלליים של כל האנשים בעיר אלא רק על פרויקטים שיוכרוזו רשמית כפרויקטים פינוי בינוי, עד היום הפרויקטים של פינוי בינוי בכל רחבי המדינה היה להם היטל השבחה רגיל של 50% מערך ההשבחה, היום חוק ההסדרים אומר בוא ננסה לשנות את המצב ולהקל גם על היזמים וגם על הרשויות, ז"א מצד אחד אנו ניתן לרשויות אפשרות להחליט כל אחת בתחומה בפרמטרים מסוימים, זה יוצר ודאות ליזם כי ברגע שבא יזם זה פרויקט מאוד ארוך שלוקח 3,4 שנים ואפילו יותר וההיטל השבחה נקבע רק בסוף, אם הוא מוציא היתר בניה בשלבים אז 5 שנים אחרי יכול לקבל את זה, אז המדינה אומרת בוא ננסה לייצר ודאות ליזם וכך ידע מה היטל ההשבחה שלו, החוק ניסה להגיד גם לרשויות המקומיות כל אחת בתחומה אפילו לחלק רשות, רשויות גדולות מחלקות את העיר לחלקים ובכל חלק הרשות יכולה להחליט מה סוג היטל ההשבחה שהיא רוצה לגבות כדי לעודד התחדשות עירונית או להפך אם יש אזור עם הרבה ביקוש והרבה רווח ליזם לקחת הרבה היטל השבחה, יש 3 אופציות מבחינת החוק: לתת 50% היטל השבחה כמו שיש היום ז"א מלא, או 25% היטל השבחה לפרויקטים שהם פחות רווחיים או 0% היטל השבחה זה אומר פטור מלא מההיטל, לכל אחד מהם יש השלכות ומשמעויות, צריך לקבל את ההחלטה עד ה-1.5.22 ואם לא נקבל החלטה אז ברירת מחדל שאנו מקבלים זה כמו המדינה 25%, ההחלטה תהיה תקפה ל-5 שנים, בתקופה הזו אמורים לסדר את חוק ההסדרים מחדש ואז עוד 5 שנים נדע מה לעשות, עשינו בדיקה מקצועית ארוכה ומעמיקה, לכן זה לקח לנו זמן להביא את זה לדיון פה כי היינו צריכים לבדוק הרבה בדיקות מקצועיות בעיר ולבנות את כל מערכת ההתחדשות העירונית כי היא לא הייתה קיימת פה היסטורית אז בנינו את המערכת, עשינו את זה לפי כמה פרמטרים שנדרשנו לפי חוק מה צרכי פיתוח של העיר, מה צפיפות יחידות דיור הקיימת היום לפני שעושים ומה יהיה הצפיפות אחרי שבונים מחדש, עשינו בדיקות

כלכליות ושמאיות של אייך זה נראה לכל פרויקט, ועוד שיקולים שכן ק"ש אנו מתייחסים אליה כמקום מיוחד שאנו לא יכולים להגיד לזים תבנה בניין מגדלים של 40 קומות בלי אופי, האופי של ק"ש דורש התייחסות לנוף, לטבע, למרקם העירוני, לזה שק"ש היא עיר שאנו רוצים חיים במפלס הקרקע, פארקים וכו'.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

הקרקע בק"ש היא אפס, שמדברים על מונחים של כדאיות, ליזמים אין כדאיות בק"ש והפרויקטים כמו יעקב מלול זה הכרזה היסטורית של המדינה, להביא כסף כדי לייצר כדאיות אז אם מלכתחילה היזם מתחיל במינוס כמה מיליון ₪ ומוסיף עוד כמה מיליון ₪ להיטלים זה בסוף המשמעות שאין כדאיות באזור שלנו בגלל קרקע כסף.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

אני רוצה שתביא קרקע באפס.

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

אנשים שיש להם קרקע ומוכרים אותה, מבחינתי הוא יכול לבקש מה שהוא רוצה הוא הבעלים, יובלים ותל חי קרקע אפס.

התייחסות מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

צפויה תוספת גדולה מאוד של אוכלוסייה בתוך המרקם הפרטי, יהיה נדרש טיפול בהרבה מאוד מערכות היקפיות, הרשות מקומית והמדינה יצטרכו לטפל בכל התשתיות ההיקפיות כבישים, חשמל, מים, שצ"פ וכו'.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

מי צריך לטפל בזה?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

המדינה והעיריה, הפרויקטים האלה בכמה דרכים: היטל השבחה לפי חוק כלומר ההיטלי ההשבחה שאנו גובים היום, אנו כרשות מקומית גובים הרבה כסף בשנה על היטלי השבחה מאנשים שושים לעצמם דברים משתמשים בזה כדי לממן את הפעילות של הרשות בלי קשר לפינוי בינוי ספציפית, יש לנו חיוב במטלות יזם, מותר לנו לפי החוק על דברים מסוימים של יזמים שבונים הרבה מאוד יחידות דיור לפי חוק מותר לתת להם מטלת יזם כמו לבנות גן, בית כנסת, מקווה ועוד כל מיני דברים אחרים, היטלי פיתוח שאושרו לחממה למשל פרויקט של 60 אלף במטר מרובע בנוי 19 מיליון ₪ להיטלי פיתוח שאנו כרשות מקבלים מהיזם ויכולים להשתמש בזה לתכנן ולבצע את התשתיות ההיקפיות, המדינה צריכה לפצות אותנו וגם המדינה נותנת תקציבים לפיתוח ושיפור כבישים, תשתיות וכו', עשינו ניתוח של מתחמים ראשונים להתחדשות עירונית מהיר, עשינו בדיקה נקודתית של כמה פיזית יכולים להיכנס יחידות דיור, כמה נכנס וכמה יוצא, כמה מטר מרובע הם יכולים לקנות, ואז הגענו לשלב של בדיקות כלכליות, זו בדיקה אמיתית של שמאי, של המדינה במקרה הזה של פרויקט יעקב מלול הוא עשה בדיקה שמאית לראות מה המצב של ההכנסות של הפרויקט הזה, אם אין קרקע אפס כרגע אנו נמצאים במינוס ומשהו 40 מיליון ₪ שמדינת ישראל התחייבה לכסות, התביע בשלבי סיום הפקדה.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

הוא בונה ביעקב מלול, הוא בונה על הבתים הקיימים?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

הורסים ובונים מחדש, הורסים את כל המתחם של יעקב מלול 3 או 4 מבנים, הורסים הכל ובונים מחדש שכונה יפה, בניינים חדשים, שצ"פ, חנויות.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

יותר בניינים מן הקיים?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

לא בהכרח.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

הים יש 5 בניינים עם 60 דירות, בכל בניין יש 12 דירות, הורסים אותם ובונים במקום 4 בניינים של 80 דירות.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

עדין זה לא משתלם לקבלן?

תגובת מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

לא משתלם, הוא במינוס.

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

לא רק שהוא הורס את הדירות האלה ובונה פי 3 או 4 יחידות דיור, הוא גם מקבל מהמדינה קרקע צמודה ציבורית כדי לפצות על עוד פערים שחסר לו ואחרי זה הוא במינוס, ז"א כל הפרויקטים שאנו מדברים עליהם כרגע של התחדשות עירונית בק"ש אין להם היתכנות כלכלית, הכל במינוס של עשרות מיליוני ₪ שהמדינה אמורה לבוא ולפצות.

התייחסות חבר המועצה מר אלי ברמי:

נושא של פינוי בינוי, במכרז הארץ בנו ולא עשו תשתיות והטילו הכל, אני מאוד מקווה שפה זה לא יהיה, אם המדינה תכניס את ידה, אפשר לקבל בניינים על חשבון המדינה של 400 500 דירות אבל תשתית עצמה עולה מיליונים ושם נכנסו למערבולות בערים הגדולות כמו כפר סבא, עפולה, נהריה, והאוכלוסייה עוד לא נכנסה לדירות, שלא יעשו את זה בק"ש כי גם פה יהיה בלגן.

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

אנו נערכים על זה, התחלנו לעבוד באזור מסוים מול משרד השיכון שיעשה לנו תוכנית שלד באזור מסוים בכל התשתיות אזור הנרייטה סאלד, יש כבר יזמים שמתחילים לעשות את הפרויקט הזה ואנו מלווים אותם.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

הם מביאים את השמאי?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

הם מביאים כלכלן שמאי ואנו בודקים את זה, שולחים לכלכלן מטעמנו שבודק את זה. זה דוח כלכלי של יזם שלקח מתחם ברחבי העיר נכנס ככה יחידות, יוצא ככה יחידות, ערך קרקע אפס, צריך לשלם היטלי פיתוח, ושכ"ד לכל התושבים בזמן שבונים להם בית חדש כמה עולה פיתוח וכו', בסופו של דבר כמה הוא מרוויח.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

היטלי פיתוח שמורים להיטלים שמחויבים התושבים לאור היזמים?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

במקרה הזה היזם משלם.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

היטלי פיתוח קשורים להיטלי פיתוח שהתושב ישלם? התושב לא ישלם היטל ביוב, היטל כבישים?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

הדיירים הקיימים שמפנים אותם מהבית והם חוזרים חזרה לא אמורים לשלם, הם מקבלים דירה חדשה, רוב הפעמים זה יוצא אותו גודל אבל משודרג כי קודם לא היה להם מעלית, מרפסת, לובי, חדר מדרגות, ממ"ד, אז הם מקבלים חדש וחנייה, שצ"פ ופיתוח שכונתי, אם יש עיר גדולה למשל במרכז הארץ יש להם היתכנות כלכלית והיזמים שם מרוויחים הרבה כסף אז העיר יש להם היתכנות כלכלית והיזמים שם מרוויחים הרבה כסף אז העיר אומרת אני לוקחת הרבה היטל השבחה, הרשויות החזקות מתחזקות יותר כי הן יכולות לקחת היטלי השבחה והרשויות החלשות יותר הפריפריות אומרות אין לנו כלכליות אז אנו לוקחים אפס, למשל חיפה חילקו את העיר, חלק מהעיר אפס, חלק 25, חלק 50.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

למה אנו לא עושים את זה?

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

אנו באפס בכל העיר מבחינת ערך הקרקע וכל העיר יוצא פרויקטים של מינוס עשרות מיליונים, המיליונים האלה אנו צריכים ללכת יחד עם היזם ולבקש מהמדינה שתשים 40 50 מיליון ₪ מינוס לכל פרויקט כזה.

שאלת חבר המועצה מר יורם מלול:

מי בדק את דוח השמאות? בק"ש המחירים עלו כמו בכל הארץ, באותם אחוזים ואפילו יותר, אני לא בטוח שאנו עדיין בפערים כאלה גדולים, צריך להביא שמאי נגדי ולראות שהם מעריכים בסוף לנקודת אמצע שהיא אמיתית כמה שיותר.

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

הדוח הראשון שראית זה שמאי של המדינה שעשה של יעקב מלול, האחרים הכנו נוהל יזמים שאישרנו ביחד בוועדה המקומית, אומר שכל דבר כזה אנו שולחים לבדיקה של כלכלן מטעמנו, של התחדשות עירונית של משרד השיכון, כלכלן בדק את זה והוא אמר שזה נכון וסביר.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

המחירים בק"ש היום למשל דירה ברחוב שפרינצק שלא נחשב למקום מפואר היא יקרה, הנדל"ן אצלנו בארץ הוא תזזיתי.

התייחסות מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

אנו מקוים שעם עליית המחירים עם הזמן ברגע שבן אדם ירצה לגמור את הפרויקט אז עליית המחירים בסוף יהיה ערך קרקע.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

היזם בסוף לא יספוג את זה, אם מוסיפים את זה על היזם אז בסוף זה נוסף גם לתושב, מה שעושה משרד השיכון והרשות להתחדשות מכניסים את היד לכיס, מתחם יעקב מלול יגיע עם השמאות, משרד השיכון, הרשות להתחדשות, פיקוד העורף כולם יביאו את הכסף מהמדינה.

התייחסות חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

המדינה דוחפת אותנו לעשות אפס.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

לא רק אותנו, בבאר שבע, בחיפה, בעכו נתנו אפס.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

איך קבעת?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

בק"ש יש רק 2 שכונות חדשות, שם אין מה לעשות התחדשות.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

בעל עסק פרטי?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

זה לא התחדשות עירונית עסק.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

אם יש עסק ורוצים לבנות מחדש את המבנה כי הוא ישן האם זה כולל?!

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

אם השימוש יהיה מגורים, התחדשות מגורים זה רק מגורים, על העסק הוא לא יקבל כלום מאף אחד, על העסק זה לא הערכה בכלל, רק על המגורים הוא יקבל, אי אפשר להכניס את זה לעסק.

תגובת מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

מגורים שעברו התחדשות עירונית והם היו ישנות מספיק.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

אם קרקע שאין עליה כלום ואדם בונה בניין חדש הוא לא בתוך הקריטריונים האלה, הוא ישלם היטל השבחה.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

למה?

תגובת מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

כי זה לא התחדשות עירונית, רק בניינים ישנים, רק שכונות כמו שפרינצק, אילת, הר הצופים, כל השכונות הוותיקות, להרוס ולבנות מחדש, היזם לא ישלם היטל השבחה כדי לשפר את הכדאיות הכלכלית.

התייחסות מהנדסת העיר הגב' טל אדר עוזיאל:

אנו רוצים לאשר אפס, פטור מהיטלי השבחה לרשות.

שאלת חבר המועצה מר אלי ברמי:

אם יעשו זאת אפס, איך נתייחס לנושא התשתיות?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

עד שיהיה יזם, יצטרכו להגיש תוכנית מפורטת לוועדה, לדבר על ההיטל, וכו'.

שאלת חבר המועצה מר אלי ברמי:

ליזם יכולים להטיל את נושא התשתיות או שהמדינה תקבל על עצמה את התשתיות?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

יש חוקי עזר אם זה למשל תיעול נצטרך לשלם תיעול, שצ"פ, זה לא קשור אנו מדברים על היטל השבחה.

התייחסות חבר המועצה מר אלי ברמי:

אם למשל עושים בבניין ברחוב הרצל 3 בניינים פינוי ובינוי, במקום 4 קומות נכניס 10 קומות, העירה צריכה להחליט אז הכמות הדיירים בבניינים אלו יהיו פי 2, פי 2 מכוניות.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

בנושא חניה זה בהיתר בנייה, על כל מטר מבקשים חניה.

שאלת חבר המועצה מר אלי ברמי

איפה עניין של התשתית עצמה כדי שהנושא של כניסה ויציאה של כמות המכוניות שיהיו שם?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

תשתית חניה זה חלק מהיתר, תשתית ביוב זה חלק מהיתר.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

שיזם מוציא היתר בוחנים את ההיתר, את הסביבה, רואים מה קורה ומה מתאים לאופי של העיר, ככל והדברים מתאימים ויש חנייה הוא גם ישלם בהוצאת ההיתר על סלילת כבישים, שצ"פים, תאגיד מים וביוב כדי לטפל בכל התשתיות מסביב, זה חלק מההיתר, הדבר שאנו נותנים פה הוא נושא של היטל השבחה שזה מרכיב אחר, הנושא של התחדשות עירונית אחד הדברים הכי מאתגרים בשנים הקרובות, עם כמה שזה קשה ומורכב אנו חושבים שזה יכול לקרות, אנו רואים את היזמים שמגיעים, כדי לעודד את הדבר הזה כדאי ועדיף שניתן את חלקינו, נוותר על היטל ההשבחה, זה ל-5 שנים.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

אין ספק שצריך להוריד את היטל ההשבחה לאפס, צריך לראות במקביל איך המדינה עוזרת יותר, צריך לרתום חברי כנסת, יש לנו ערך מוסף, מי שגר בפריפריה ולא זוכה לכל העושר הנדלני במרכז הארץ, צריך לחוקק חוק, לתת תיעודף למקומות המרוחקים, זה יביא כסף ויזמים, צריך לפקח על נושא השמאות שהיא נכונה ובסוף כולנו רוצים שיתחדשו המבנים בק"ש, לקחת את כל התקציבים של חיזוק מבנים רעידות אדמה ולבקש מהמדינה, מעבר לזה שהבניינים ישנים, צריך להזכיר לכולם שקש יושבת על שבר סורי אפריקאי במקום מסוכן ביותר וכך שיש כאן שקט לא מעט זמן והלוואי וימשך עד אין סוף, מצב בטחוני וגם בעניין התחדשות עירונית לייצר סל אחד מיוחד בק"ש.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

נניח שאין חוקי עזר, אז יזם שבונה בניין הוא גם לא משלם היטלי פיתוח.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

לגבי יזמים אני מסכים צריך לעשות הפרדה, לגבי יזם שבא לעשות פינוי בינוי צריך להתייחס אליו כיוזם, וגם פרטי שבא אם יש לו כסף או אין לו כסף האם הוא מוציא את הכסף ששווה פחות במקומות אחרים.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

ההיטל הוא בהתאם, עושים לפי מטר בנייה, לפי זה גזרו נוסחה מסוימת, ההיטל נגזר לפי פר מטר בנייה אז אין הבחנה בין פרטי ליוזם.

התייחסות חבר המועצה מר יורם מלול:

ליוזם אין ספק שצריך לחייב.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

יזם פרטי בנה דירת קרקע ולא 20 קומות אז ההיטל שלו יהיה בהתאם.

שאלת חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

אדם פרטי שגר בשכונה שהבית עומד ליפול ורוצה לשפץ את הבית?

תגובת ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

אם הוא נכנס לפרויקט של התחדשות אז הוא יקבל את המענקים של התחדשות, אם הוא אדם פרטי הוא צריך לעמוד בקריטריונים אז הוא לא יקבל אפס.

התייחסות חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

עשרות ומאות אלפי ש"ח שאנשים משלמים.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

תלוי כמה מטר הם בנו, אם הם בנו מאות ועשרות מטרים אז הם לא יגיעו לעשרות ומאות, השאלה מה הם בנו כי זה נגזר מהבנייה.

התייחסות חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

קבלן שבנה הרבה קומות צריך שיבנה מספיק חניות.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

את מדברת עכשיו על חנייה.

התייחסות ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

את עוברת מהיטל השבחה להיטל חנייה.

התייחסות חברת המועצה ד"ר אביבה זריהן וייצמן:

אנו מבינים כולנו את האזרח מה זה מס השבחה אפס כדי לעודד את השכונות הוותיקות מאוד, המתפרקות לייצר שם שינוי אבל יש התייחסות מקילה, התושב צריך להוציא הרבה כסף מכיסו ובקבלן מתחשבים בו.

התייחסות מ"מ וסגן ראש העיר מר אופיר יחזקאלי:

אנו עוזרים לעשרות תושבים, כל תושב שרוצה לקדם היתר בנייה, מה שחוקי ואנו מצליחים לעשות ומה שלא אז לא, היטלי פיתוח כולם משלמים, היום ועדה למקומית לתכנון ובנייה מתכנסת כל חודש עם סדר יום מסודר, עם דיונים מקצועיים ועניינים, מחליטה ומקדמת פרויקטים, מוציאה עשרות היתרים בשנה, תעודת כבוד לכולנו, אין הקלה ליזמים שלא ישלמו היטלים או כל תשלום אחר שהם צריכים לשלם, היטלי השבחה אם זה לא פינוי בינוי כולם משלמים, גם יזם וגם תושב, היטל השבחה זה בחוק, פה ספציפית חוק לגבי פינוי בינוי, לגבי תקציבים שמגיעים מכל מיני מקומות להתחדשות עירונית אני חושב שבמשך 3 שנים אחרונות מי שהוביל את השיח על משאבים בין משרדי ממשלה הייתה עיריית ק"ש, הפעם הראשונה שפיקוד העורף ומשרד בינוי ושיכון ישבו ביחד זה אחרי שאנו הצפנו את הדבר הזה ודאגנו שמנכ"ל משרד בינוי ושיכון ישב עם פיקוד עורף שיפסיקו לשים זה שם כסף לבד וזה שם כסף לבד ובסוף אתה מקבל מוצר שהוא טוב, אנו הרשות היחידה בצפון שיש לה התחלה של מנהלת פרויקטורית להתחדשות עירונית ואנו הרשות היחידה בצפון שיש לה באתר להתחדשות עירונית אזור

שלם של מתחמי התחדשות עירונית, עבודה מאוד מקצועית מורכבת גם העבודה של טל עוזיאל מהנדסת העיר, אינה ברונשטיין סגנית המהנדס, אורטל שושני ומאיה אלון של פרויקט התחדשות עירונית, אין דברים כאלו.

החלטה:

הוחלט **פה אחד לאשר** הסדר חוקי חדש לעניין היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי ע"י חברי המועצה: עו"ד אביחי שטרן, מר אופיר יחזקאלי, מר אלי ברמי, מר יהודה חיים, הגב' חן לגיסמו אדלר, ד"ר אביבה זריהן וייצמן ומר יורם מלול.

4. נציגה לדירקטוריון החברה הכלכלית מוצג ע"י ראש העיר עו"ד אביחי שטרן:

נהוג במשך שנים שהנציג הרשות בדירקטוריון זה הגזבר, גזברית העיריה מיכל בן סימון אמרה בשל העומס היא מעדיפה שנציגת הגזברות תהייה נטע גוסין, נטע מהתב"רים, מהגזברות ראווה ועומדת בתנאים, מבקשים למנות אותה כדירקטורית בחברה הכלכלית, נציגת הרשות וגם נציגה באגף הכספים.

התייחסות גזברית העיריה הגב' מיכל בן סימון:

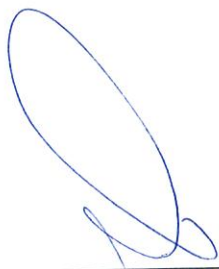
אני עמוסה וביקשתי לפטור אותי מהמינוי ונטע בהחלט ראווה, עומדת בקריטריונים, יש לה תואר בכלכלה, נציגה מטעם הגזברות והיא תעדכן מה שקורה וזה כמובן בהסכמתה.

החלטה:

הוחלט **פה אחד לאשר** את הגב' נטע גוסין נציגה לדירקטוריון החברה הכלכלית ע"י חברי המועצה: עו"ד אביחי שטרן, מר אופיר יחזקאלי, מר אלי ברמי, מר יהודה חיים, הגב' חן לגיסמו אדלר, ד"ר אביבה זריהן וייצמן ומר יורם מלול.

הישיבה ננעלה!

רשמה: גב קרן גוזלקר.



עו"ד יורם ביטון
מנכ"ל העירייה



עו"ד אביחי שטרן
ראש העיר