

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון : החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 23/09/2024
פרוטוקול מספר 24-0005

ליאור שפירא, עו"ד, אברהם פורז, עו"ד, אורנה ברביבאי, איתמר אבינרי, אלחנן זבולון, אסף זמיר, עו"ד, גיא דניאל אבנר, גל שרעבי דמאיו, דייבי דישטניק, ד"ר, הדס רגולסקי, חיים גורן, חן אריאלי, מיטל להבי, נוח עפרון, פרופ', שולה קשת, שחר לוי. מלי פולישוק.

**חברי ועדה
ונציגי בעלי
דעה מיעוט
נוכחים:**

מר רון חולדאי, דודו לניאדו, מאיה נורי, עו"ד, מוטי רייפ, נוי אלרואי שניצר, עו"ד, ציפי ברנד, חן קראוס, נפתלי לוברט, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רועי אלקבץ, ד"ר, רעות חנה נגר.

נעדרו:

נוכחים:

מהנדס העיר אודי כרמלי, ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום תכנון ורישוי בניה אושרת שפי, עו"ד, סגנית ליועמש ענת הדני, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וס. מהנדס העיר אורלי אראל, מנהלת הרשות לדיור ענת רודניצקי, אדר', מזכיר ועדת בנין עיר פרדי בן צור, עו"ד, עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה יובל רז, עו"ד מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאת ועדה מקומית אלה דוידוף, מתמללת שוש בלו.

תא/מק/9146 – מדיניות דיור
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה שולה קשת ואיתמר אבנרי

1. נשא:

מהלך הדיון מפורט בסטנוגרמה בעמודים 2-11

הצבעה על הצעה של שולה קשת :

בעד : שולה קשת, איתמר אבנרי ואורנה ברביבאי

נגד : ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, אסף זמיר, גיא דניאל אבנר, דייבי דישטניק, נוח עפרון, הדס רגולסקי, אלחנן זבולון ואברהם פורז.

החלטה: (עמוד 12 בסטנוגרמה)

מליאת ועדה מקומית מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של שולה קשת, 3 קולות בעד הצעה של שולה קשת ובאין נמנעים לא להחזיר את הדיון בנושא מדיניות הדיור לועדת המשנה ולהשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 24-0011' החלטה 9 על כנה.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

ועדה מקומית מיום 23.9.2024

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 24-0005
מתאריך 23.9.24, שעת פתיחה 17.15
בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 ת"א,
קומה 12, אולם האירועים.

נוכחים:		
1	עו"ד ליאור שפירא - היו"ר	
וה"ה:		
2	אברהם פורז, עו"ד	
3	גב' אורנה ברביבאי	
4	מר איתמר אבינרי	
5	מר אלחנן זבולון	
6	עו"ד אסף זמיר	
7	מר גיא דניאל אבנר	
8	מר גל שרעבי-דמאיו	
9	ד"ר דייבי דישטניק	
10	גב' הדס רגולסקי	
11	מר חיים גורן	
12	גב' חן אריאלי	
13	גב' מיטל להבי	
14	פרופ' נח עפרון	
15	גב' שולה קשת	
16	מר שחר לוי	
וה"ה:		
	מר אהוד כרמלי	אדר', מהנדס העיר
	עו"ד אשרת שפי	סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת תחום תכנון ורישוי בניה
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בנין עיר
	עו"ד ענת רודניצקי	מנהלת הרשות לדיור
נעדרו:		
	מר דודו לניאדו	
	גב' חן קראוס	
	עו"ד מאיה נורי	
	מר מוטי רייפ	
	עו"ד נוי אלרואי שניצר	
	מר נפתלי לוברט	
	גב' ציפי ברנד	
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	
	ד"ר רועי אלקבץ	
	גב' רעות חנה נגר	

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/9146 מדיניות דיור
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברי המליאה שולה קשת ואיתמר אבנרי.

* * *

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שלום לכולם, אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה – ישיבה 5/24. עכשיו השעה 17.15, היום 23.9.24. לצורך הפרוטוקול אני צריך להקריא את רשימת הנוכחים, כי זה כאן פועל אחרת - מי נמצא באולם:

נמצאים אתנו החברים:
חן אריאלי
אסף זמיר
גל שרעבי
גיא אבנר
דייבי
נוח
הדס
אורנה
אלחנן
שחר
אמיר
שולה
איתמר
אברהם
חיים
מיטל

עו"ד אמיר בדראן:

אני לא פה

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

טוב אתה לא פה.

שולה בבקשה. שולה תעלה את הנושא שבגינו אנחנו נמצאים כאן במליאה וענת תשיב ואז נעבור להצבעה. אני מזכיר לכולם שיש לנו עוד כמה וכמה מועצות היום.

גב' שולה קשת:

אני הגשתי את הבקשה לדיון חוזר ביחד עם חבר המועצה איתמר אבנרי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, תודה רבה שאת מזכירה את זה. חברים, מי שבעתיד מתכוון להגיש בקשה למליאה, זה כבר לא כפי שהיה פעם שרק חבר מועצה אחד מגיש, כי יש חובה שיהיו שני חברי מועצה שיגישו. באמת שולה התחילה עם עצמה ובהמלצתנו היא צירפה עוד מישהו ואיתמר תודה.

גב' שולה קשת:

חברות וחברים ערב טוב, נקווה שיהיה טוב.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אמן.

גב' שולה קשת:

לפני כחודשיים החליטה וועדת המשנה לתכנון ובנייה לשנות את מדיניות הדיור העירונית. הוועדה החליטה שבקרקעות עירוניות לא תהיה יותר חובה סטטוטורית להקצאת דיור בהישג יד או מה שנקרא 'דב"י'. כפי שאתן יודעות ויודעים נושא הדיור ההוגן הוא בראש סדר היום שלי. אני מאמינה שהיא חייבת להכיל אוכלוסיות מגוונות ולאפשר לקהילות שונות גם מוחלשות כלכלית להתגורר בה. בית הוא לא רק נכס נדל"ן וקורת גג היא זכות- אבן יסוד בסיסית בחברה מתוקנת. כשמסמך מדיניות הדיור הוצג למועצה

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

לפני הבחירות, הייתה לי ביקורת רבה. בין היתר, המסמך התעלם מתופעת דירות הנופש Airbnb התעלם מהצורך בדיוור ציבורי ולא נכללו בו יעדים מדידים שהיו יכולים לתת אינדיקציה לאפקטיביות של המדיניות.

בשנתיים האחרונות ואני מדברת על מסמך מדיניות הדיוור שהוגש לפני כשנתיים. בשנתיים האחרונות התברר שצדקתי ומדיניות הדיוור נכשלה. היקף הדב"י לא גדל אלא ירד. אין קידום רציני של דיוור ציבורי. הפינויים הכפויים של אלפי משפחות מזרחיות ופלשתינאיות נמשך. המסמך לא הקל את העול הכלכלי המוטל על מעמד הביניים, שלא לדבר על האוכלוסיות המוחלשות כלכלית בעיר.

לצערי הרב, כשלון המדיניות לא הוביל לתיקון אלא להפך. לפני חודשיים, כזכור, הוחלט שדווקא במקום שבו שאנחנו יכולות ויכולים להיות האפקטיביים ביותר כעירייה, כבעלי הקרקע, דווקא שם מתנער מהחובה לדיוור בהישג יד. כדי לסבר את האוזן, אני רוצה להזכיר, שבעת הצגת מסמך המדיניות לפני שנתיים נאמר לנו, שהדיוור בהישג יד בקרקעות עירוניות יהיה הכלי המרכזי ליישום מדיניות הדיוור ואני מצטטת מהמסמך: "נאה דורש נאה מקיים...", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבעלותן... זוהי הנחייה שתאפשר לתושבי העיר להינות מהרחבה משמעותית של מאגר דיוור להשכרה". זה מתוך מסמך הדיוור מה-31.8.2022. אזכיר גם דברים שאמר ראש העירייה לתקשורת, כשפורסם המסמך – "החלטתי שאנחנו חייבים לפעול, לא לתת לכוחות השוק להמשיך לשחק לטובת החזקים ולא להותיר את בני מעמד הביניים והמעמד הנמוך מאחור - ציטוט מ-Ynet מה-6.6.2022. והנה חלפו הבחירות ונראה ששוב הכריעו כוחות השוק את העירייה. למרות חשיבות נושא הדיוור ולמרות שעיריית תל אביב יפו היא בעלת קרקעות בהיקף עצום, פתאום מחליטים שהקצאת דב"י בקרקע עירונית לא תופיע בהוראות המחייבות של תב"עות. דווקא כשמדובר בקרקע עירונית ההקצאה לא תהיה מחייבת, לא תהיה שקופה לציבור ולמעשה לא תהיה שום הנחייה ברורה בנושא. ההקצאה תהיה לשיקול המועצה לפי אינטרסים ולחצים פוליטיים. גם בחומרים לקראת הדיון האחרון במסמך המדיניות, גם בדיון עצמו וגם לקראת הדיון החוזר היום, לא הוצג לנו נימוק אמיתי אחד- מדוע לא ניתן לדרוש דב"י בתוכניות קרקעות העירייה. הדבר היחיד שנאמר ואני מצטטת: "צריך לשמור על גמישות", שזה במילים אחרות – 'נעשה מה שבא לנו'. ואני שואלת כאן שוב שאלות ששאלתי בדיון הקודם ולא קבלתי עליהן מענה- מדוע מה שמקובל בערים אחרות בעולם לא אפשרי בתל אביב יפו? מה היקף יחידות הדב"י שיגרעו מהמאגר הפוטנציאלי העירוני בעקבות ההחלטה הזאת? מה השלכות מתן הפטור בקרקעות העירייה על היכולת לדרוש דב"י מיזמים פרטיים או מהמדינה? הרי אם אצלנו 'בארזים נפלה שלהבת' ואם עיריית תל אביב יפו לא רוצה דב"י על הקרקעות שלה, מה יגיד היום הפרטי? הבעיה העיקרית גם בשינוי המוצע הוא, שמסמך המדיניות החדש לא קובע קריטריונים שלפיהם מועצת העיר תחליט, אם צריך או לא צריך דב"י, וכשאין קריטריונים ההחלטה היא בעצם שהדב"י יהיה 'אות מתה' בתל אביב יפו. לא יהיה דיוור בהישג יד במסה קריטית כי העירייה תמשיך להתנהל כאילו שהיא חברה נדל"ן ולא רשות ציבורית.

אסיים בציטוט נוסף ממסמך המדיניות: "רק מאגר גדול ובר קיימא של דיוור יאפשר שימוש מגוון אוכלוסיות בעיר שיבטיח לאורך זמן את החוסן והחיוניות המאפיינים את תל אביב יפו. וזה נכון, צריך לייצר בדחיפות מאגר דירות גדול בבעלות העירייה לטובת דיוור ציבורי ודיוור בהישג יד. זה אפשרי לפי חוק התכנון והבניה ואפשרי לפי פקודת העיריות וזוהי חובתנו. העירייה איננה רק חברה לייזום נדל"ן אלא רשות ציבורית והעיר אינה רק קרקע המשמשת להעצמת זכויות והשבחתן אלא מקום מחיה, מפגש ויצירה של מאות אלפי אנשים.

מר גל שרעבי:

לא הבנתי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לא להפריע, בבקשה.

גב' שולה קשת:

הם יודעים כבר מה הם יצביעו, בגלל זה אין להם ענין לשמוע.

מר גל שרעבי:

אנחנו שומעים את הנתונים ועם המציאות – אז מה זה משנה?? זו לא פעם ראשונה שהנתונים שאת עומדת ומקריאה במליאה--

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

גב' שולה קשת:

די, נו, אל תיקח את זה ברמה אישית, כפרה, כל פעם.

מר גל שרעבי:

אבל זו לא המציאות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אבל תקשיבי, נותנים למועצה לקבל את ההחלטה ואת לא רוצה. אבל תמשיכי, אני לא רוצה להפריע לך.

גב' שולה קשת:

אתה הקשבת על מה שאני אמרתי עכשיו?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אבל את לא הקשבת לנושא, את פשוט לא מכירה אותו.

גב' שולה קשת:

בוודאי, שאני מכירה אותו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תראי לי איפה אנחנו אמרנו, שהמועצה לא תחליט על גובה הדב"י.

גב' שולה קשת:

אבל אני ציטטתי פה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ואני עונה לך.

גב' שולה קשת:

קודם כל, צריך לשמור על גמישות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, תסיימי.

גב' שולה קשת:

תבוא ותגיד אם אני דברתי עם איתמר מקודם, תבוא ותגיד הקריטריונים יהיו מ-50% ומעלה ולא למטה - סחתיין.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, אני יכול היום 60%?

גב' שולה קשת:

לא, אבל צריך להיות, אם קראת--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז עכשיו, אבל שולה הוויכוח הוא לא אישי שלי ושלך, תסיימי את דבריך.

גב' שולה קשת:

לא, סליחה, אני רק רוצה להגיד דבר אחד. אני אמרתי פה- אין קריטריונים בשינוי המוצע.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לא שינינו את הקריטריונים.

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

גב' שולה קשת:

ולכן אפשר גם לבטל לגמרי, אפשר לא לעשות, אפשר להחליט הכל.
לאור כל האמור לעיל, אבקש לבטל את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובנייה ולהחזיר את חובת הדב"י בתב"עות על קרקעות בבעלות העירייה למדיניות הדיור.
תודה רבה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה.
אני מאפשר עוד דקה לענת להשיב, אבל אני רוצה להגיד לך, שולה, על כל השאלות ששאלת:
א. המועצה הזאת החליטה 50% והחלטה הזאת לא השתנתה, אלא אם כן אנחנו נביא ואנחנו נחליט. גם בהצעה הנוספת אם אנחנו רוצים לעשות 60% או 40% או כל אחוז אחר, המועצה תקבל את ההחלטה.

גב' שולה קשת:

ואנחנו אומרות את זה, הבנו שהמועצה--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז אם את לא סומכת על עצמך כדי לקבל החלטה, אז מה אני יכול לעשות?? וחופ' מזה, אהבתי שאת משווה לעולם ולמה לא השווית לכל הערים האחרות במדינת ישראל שיש להם את זה?? כי אז התוצאה הייתה אפס.

גב' שולה קשת:

אתה יודע מה זה מזכיר לי?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

למה את מזלזלת?

גב' שולה קשת:

אמא שלי ז"ל שגרה בסמיכות לתחנה, עם כל הרעש, הגיעה משאית כל יום למחסן המשקאות, וכשהיא ביקשה מהם לכבות את המנוע, אמרו לה: 'מה את רוצה, את גרה ליד התחנה המרכזית החדשה', ולא נשווה לדברים הגרועים יותר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כל מדינת ישראל זה הדברים הגרועים?

גב' שולה קשת:

צריך להעלות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז העלינו.

גב' שולה קשת:

לא.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

סליחה, ענת בבקשה.
אנחנו נגררים לשיח שאת יודעת את תשובתו וזו הייתה באמת מליאה מיותרת. אבל בואי, כן, ענת בבקשה.

גב' ענת רודניצקי:

אז שולה, אני הראשונה להסכים אתך על החשיבות של הדיור והגיוון בעיר, כמו כלל חברי המועצה כאן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כולנו.

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

גב' ענת רודניצקי:

ואני חייבת לומר לך שהעירייה בשום צורה לא נסוגה מהמחויבות שלה לספק דיור בהישג יד במחיר מופחת. כמו שאת יודעת, נכון להיום, אנחנו משכירים בעיר 500 דירות לשכירות במחיר מופחת, כשבתוך כעשור אנחנו צפויים להגיע ל-10,000 דיור בהישג יד במחיר מופחת. המספר הזה של ה-10,000 הוא לא משהו שנפל עלינו. הוא תוצאה, בין היתר, של מדיניות הדיור שאושרה לפני שנתיים ותיכף תרחיב קצת יותר לגבי המספרים, כי את אומרת שמאז שאושרה המדיניות לא היה שום שיפור ושינוי והגדלה של מלאי הדב"י – זה לא נכון. אני אקדים ואומר, רק בשנה האחרונה הוועדה המקומית כאן אישרה 3700 יחידות של דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת. על ה-10,000 שדברנו אני מוסיפה עוד אלפי דירות שהושכרו כאן במחיר שוק. אנחנו יודעות שדיור במחיר שוק, זה לא דיור במחיר מופחת, אבל זה ON TOP, זה מעל ל-10,000 וגם זה מוצר שוק שצריך לראות-

גב' שולה קשת:

אלפי דירות בעיר הזאת?

גב' ענת רודניצקי:

במחיר שוק. וזה איך קורה? – נכון, זה קורה ברובע שדה דוב, שכמו שאת יודעת, שמתוך 16,000 יח"ד שמתוכננות שם – 3654 יושכרו במחיר מופחת. עוד 1250 יושכרו במחיר שוק. אם אנחנו מוסיפים את מה שהתקבל גם ב-3700 ובהחלטות נוספות של הוועדה להשכרה במחיר שוק שישן – אנחנו מגיעים למספרים הרבה יותר גבוהים.

מה שדובר בוועדת המשנה, זה שההבהרה הזאת, שאליה את מתייחסת ובזכותה בקשת את הדיון הנוסף הזה – ההבהרה כולה מדברת על קרקעות עירוניות סחירות. בתוך כעשור הדב"י על קרקעות עירוניות סחירות יגיע ל-5% ממלאי הדב"י הכולל.

קריאה:

עוד פעם, תסבירי מה אמרת.

גב' ענת רודניצקי:

אני אומרת שהדב"י במחיר מופחת של קרקעות עירייה סחירות. כשנגיע ליום שאנחנו מקווים אליו, לחזון שלנו, ל-10,000, שזה לא חזון, זה ביצוע – זה כבר הכל נמצא או מאושר או בשלבי תכנון סופיים, הדב"י העירוני המופחת יהיה 5% מכלל הדב"י המופחת. איפה יהיו 95% הנוותרים? – 95% הנוותרים יהיו בקרקעות לצורכי ציבור, גם עירוניות, אין שינוי במדיניות. בקרקעות פרטיות – אין שינוי במדיניות, בקרקעות מדינה – אין שינוי במדיניות. כלומר, השינוי ואני אפילו לוקחת את השינוי, כי זאת הבהרה – ההבהרה מתייחסת ל-5% בלבד. וגם אם אנחנו קוראות את ההבהרה הזאת, אנחנו רואות שאנחנו מדברים על זה, שהחלטה לגבי הדב"י תתקבל לקראת שיווק. היא תתקבל על ידי מועצת העיר, על ידכם. זה לא כל כך משנה אם את יושבת בכובע שלך כחברת מועצה במועצת העיר או שאת יושבת במליאת הוועדה המקומית, כי ממילא אתם אותם אנשים. הכל יגיע אליכם לפני השיווק. הדבר הזה יהיה פומבי. כשאומרים שזה לא יהיה פומבי/זה כן – בוודאי שזה יהיה פומבי. זה החלטות מועצת עיר.

גב' שולה קשת:

את לא נוגעת בנקודות. את אומרת את כל הדברים שאני לא מבינה על מה את מדברת.

גב' ענת רודניצקי:

אז רגע, אני נוגעת בנקודות האלה. קודם כל, אני ממסגרת את גבולות המשחק שלנו. ההבהרה מתייחסת ל-5% ממלאי הדב"י. ההבהרה הזאת אומרת שמתווה שיווק הקרקע יקבע---

גב' שולה קשת:

כשאת אומרת 5% - מתוך כמה?

גב' ענת רודניצקי:

מתוך 10,000. זה 500 מתוך 10,000 יח"ד במחיר מופחת.

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

גב' שולה קשת:

10,000 יח"ד בקרקע עירונית?

גב' ענת רודניצקי:

לא, בסה"כ בעיר, בין אם הם דירות מקרקעות ציבור - -

גב' שולה קשת:

אני מדברת על קרקע עירונית.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז אומרת לך שמהקרקע העירונית זה 5%. את מדברת על 500 מתוך 10,000.

גב' שולה קשת:

בסדר, זו החלטה שלכם לעשות רק 5%--

גב' ענת רודניצקי:

לא, זה המלאי שיש. אם אנחנו לוקחות את הקרקעות העירוניות הסחירות, אין לנו הרבה. זה מלאי נגמר. לעומת זאת, יש הרבה מאד דב"י שמתוכנן בקרקעות פרטיות.

גב' שולה קשת:

תלוי מה את רוצה לעשות בהם?

גב' ענת רודניצקי:

בסוף הקרקעות זה משאב מוגבל, אין לנו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תסיימי.

גב' ענת רודניצקי:

טוב, בסדר, אני מסיימת. ולכן, מועצת העיר תקבל את ההחלטה הזאת בסמוך לשיווק הקרקע כדי באמת לאפשר את הגמישות הזאת, כשאני יכולה גם לומר, שמאד חשוב לנו לקבל את ההחלטה המושכלת הזאת. היא תהיה יותר מושכלת כשהיא תהיה לפני שיווק, כי היא תדע יותר נכון לראות את צרכי השטח. היא תהיה לקראת שיווק ובין היתר, היא יכולה גם לעלות מעבר ל-50%. הנחת המוצא שזה תמיד ירד – היא הנחת מוצא שהיא שגויה.

גב' שולה קשת:

זה יכול להיות פחות?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן,

גב' ענת רודניצקי:

בפנייה שלך, בין היתר את מפרטת ואומרת שהעירייה אמרה שאין דב"י במגדלים – זאת טעות. בוודאי שיש דב"י במגדלים. כבר היום יש דב"י במגדלים. אנחנו לא מתנערים מהחובה הזאת. להפך, יש הרבה מאד דב"י במגדלים.

מר אברהם פורז:

איך בכלל מקבלים במגדל, מול מחיר השוק?

גב' ענת רודניצקי:

זו שאלה מצוינת. על פי החוק ניתן לתת בקרקעות פרטיות וככל שמדובר ביזמים פרטיים, הנחה שנעה בין 20% ל-40%. הדיפולט של המחוקק זה 20%. מועצת העיר החליטה לפני שנתיים לתת את שיעור ההנחה

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

המקסימלי שהחוק התיר לה, כלומר 40% ממחיר שוק. אבל החוק הזה שאנחנו מדברים עליו, התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, יתרון מאד משמעותי שיש לו – הוא קבע תקרה לגובה דמי השכירות. כלומר, אם נניח שמחיר השוק הוא 15,000 ₪ לחודש – לא גוזרים 40% וזה המחיר, כי יש תקרה. החוק קובע תקרה והוא מגדיר איזושהי נוסחה מתמטית שכך מגיעים לתקרה.

גב' אורנה ברביבאי:

תני דוגמה, לצורך העניין, רק כדי להבין.

גב' ענת רודניצקי:

התקרה לפי חוק התכנון והבניה, התוספת השישית, קובעת, שתקרת דמי השכירות לא תעלה על המחיר הממוצע של דירה, שהטיפוס שלה הוא 4.5-5 חדרים (יש טיפוס כזה), על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המספר הזה נקבע לפני האכלוס. היום זה בערך 6.5 אלף ₪. כלומר, גם אם אנחנו מדברים על מספרים גבוהים – 40% לא יכול לעלות על 6.5 אלף ₪. זו תקרה שאנחנו מברכים עליה.

גב' שולה קשת:

בחודשיים האחרונים המועצה ביטלה 70 דירות--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

זה לא הנושא שלך היום.

גב' ענת רודניצקי:

אז אני רוצה לומר, שמועצת העיר לא ביטלה 70 דירות. שולה, ה-70 דירות שאת מתייחסת אליהן – לנו לא ידוע על 70 דירות. אני חושבת שמה שהתייחסת בין היתר, זה ל-40 דירות בפרויקט הכנרת. פרויקט הכנרת אני מזכירה שוב לסדר הטוב – פרויקט הכנרת הוא בקרקע בבעלות מדינה. אלה דירות בבעלות מדינה. הסיכום אתם במקור היה עם המדינה, שאותן 40 דירות ישמשו לדב"י. העניין הוא, שבגלל שהתב"ע של פרויקט הכנרת אושר לפני התוספת השישית, לפני שנת 2018, תקרת ההנחה לא חלה בפרויקט הכנרת. מה שאומר ששם, לצערנו, יהיה לנו דב"י לעשירים בלבד. ולכן התקדים של הכנרת לא יחזור על עצמו. כל התב"עות שאושרו – אושרו אחר כך, אחרי 2018 ולכן תמיד תחול תקרת דמי השכירות והכנרת לא יחזור על עצמו. ומה עשינו בכנרת? ואני מאמינה שזה האיזון החברתי הראוי.

קריאה:

הכנרת זה דה וינצ'י?

גב' ענת רודניצקי:

כן, הכנרת זה דה וינצ'י. מה עשינו בכנרת? – המרנו את הדב"י לעשירים לדור ציבורי, ששולה את הראשונה ואני השנייה ואנחנו ביחד בעניין הזה של להגדיל את היצע הדירות הציבורי בעיר. במאמר מוסגר לצד דור ציבורי בעיר, אני אגיד – בכל פגישה עם מקבלי ההחלטות, אנחנו מבקשים ודורשים--

גב' שולה קשת:

בוטלו דירות בהישג יד.

גב' ענת רודניצקי:

לא בוטלו. אם בוטלו – תראי לי. ושוב אני אומרת- הטענה שהיקף הדב"י בעיר קטן – לא נכונה. רק בשנה האחרונה אישרה הוועדה פה 3700 יח"ד במחיר מופחת ואנחנו נמצאים במאמצים בלתי פוסקים מול המדינה, ואני שמחה לומר שיש גם אוזן קשבת לדאוג לכך שהדב"י יהיה כמה שיותר איכותי. בין היתר, ראש העיר פנה לשר הבינוי והשיכון וביקש ממנו, בפרויקטים של דירה להשכיר, המדינה נוהגת לעשות 20% הנחה ממחיר שוק, על אף שלפי חוק היא יכולה לתת כל שיעור הנחה, היא לא מוגבלת בכלום. פנה ראש העיר ואמר- 20% הנחה ממחיר שוק, דב"י לעשירים, שם אין תקרת דמי שכירות ולכן זה לא טוב. תעשו 40%, תקבעו תקרה שכירות ותקבעו מבחני הכנסה. כלומר, אנחנו מאד מאד ממוקדים, ממוקדים וזאת הציפייה שלנו, לייצר בעיר כמה שיותר דור בהישג יד, במחיר מופחת שיהיה דור איכותי לתושבות ולתושבים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כ"ז אלול תשפ"ד
30 ספט 2024

אני לא הזכרתי, אבל ענת היא המנהלת לרשות הדיור העירוני.
שולה, את רוצה למשוך את הבקשה, אחרי שקבלת את ההסברים המלומדים?

גב' שולה קשת:

לא, לא, אני לא רוצה למשוך בכלל. היא לא ענתה על השאלות שלי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אולי לא הבנת את התשובות.

גב' שולה קשת:

אין מינימום, אין קודים, אין כלום.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

""את צודקת"" , ""את צודקת"" . (נאמר בלשון סגי נהור).

אנחנו עכשיו עושים את ההצעה. כל מי שהוא בעד ההצעה של שולה - להחזיר את זה לדיון בוועדה.
יצביע בעד רק מי שהוא בעד ההצעה של שולה להחזיר את הדיון לוועדה?
ומי נגד ההצעה של שולה?

להלן ההצבעה:

על פי ההצבעה להלן:

מס'	בעד ההצעה של שולה	נגד ההצעה של שולה
1	איתמר אבינרי	ליאור שפירא
2	שולה קשת	גל שרעבי
3	אורנה ברביבאי	חן אריאלי
4		אסף זמיר
5		גיא דניאל אבנר
6		דייבי דישטניק
7		נוח עפרון
8		הדס רגולסקי
9		אלחנן זבולון
10		אברהם פורז

החלטה:

מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד 3 קולות של ההצעה של הגב' שולה קשת ובאין נמנעים, לא להחזיר את הדיון בנושא מדיניות הדיור לוועדה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני מודה לכולם ונועל בזאת את ישיבת המליאה. בעוד 20 דקות תחל ישיבת המועצה.

***** הישיבה נעולה *****

תא/מק/9146 מדיניות דיור
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברי המועצה שולה קשת ואיתמר אבנרי.

מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד 3 קולות של ההצעה של הגב' שולה קשת ובאין נמנעים, לא להחזיר את הדיון בנושא מדיניות הדיור לוועדה.

מס'	בעד ההצעה של שולה	נגד ההצעה של שולה
1	איתמר אבינרי	ליאור שפירא
2	שולה קשת	גל שרעבי
3	אורנה ברביבאי	חן אריאלי
4		אסף זמיר
5		גיא דניאל אבנר
6		דייבי דישטניק
7		נוח עפרון
8		הדס רגולסקי
9		אלחנן זבולון
10		אברהם פורז

* * *