

מועצה מקומית אורנית



פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 35

מיום רביעי, כ"ט בטבת תשפ"א, 13.01.21

מועצה מקומית אורנית
ישיבת מועצה מס' 35
מיום רביעי, כ"ט בטבת תשפ"א, 13.01.21

<u>משתתפים:</u>			
מר ניר ברטל	-	ראש המועצה	
מר אודי וילד	-	חבר מועצה	
גב' אורנה רייטר	-	חברת מועצה	
מר אלעד כהן	-	חבר מועצה	
מר בועז בגריש	-	חבר מועצה	
מר דוד כץ	-	חבר מועצה	
גב' אביבית אבורוס	-	חברת מועצה	

<u>מוזמנים:</u>			
מר רועי מוסט	-	מנכ"ל המועצה	
גב' אלישבע ליוש	-	מהנדסת המועצה	
גב' חני בריקמן	-	מבקרת המועצה	
עו"ד שחר בן עמי	-	היועץ המשפטי (ב-Zoom)	

<u>חסרים:</u>			
גב' צדוק תמר	-	חברת מועצה	
מר דורון טישלר	-	חבר מועצה	

על סדר היום:

1. בחינת חלופות – הקמת מבנה קבע למועצה.

1) בחינת חלופות – הקמת מבנה קבע למועצה.

מר ניר ברטל: ערב טוב. שחר, היועץ המשפטי שלנו, נדבק גם. אז אנחנו מנסים להעלות אותו. סגרנו איתו שהוא יעלה בזום. כשהוא ירצה לדבר אני אקרין אותו על המסך, והוא יראה אותנו. פשוט הוא עוד לא התחבר, רועי רגע מנסה להביא אותו, אבל נתחיל. הישיבה הערב זה בעקבות ההחלטה, בערך מלפני חודש, לגבי מבנה המועצה. ההחלטה שקיבלנו היא שנעשה פה סקירה, בעצם אלישבע תעשה סקירה של החלופות האפשריות לגבי מבנה קבע. ואחרי הסקירה נראה איך אנחנו מתקדמים. אז אלישע הכינה מצגת. ניתן לה להעביר אותה. ונמשיך אחר כך.

מר אלעד כהן: שאלה, למה אנחנו לא ... בלייב?

מר ניר ברטל: כי אין חובה חוקית.

מר אלעד כהן: איך? כי אין מה? טוב.

מר ניר ברטל: אנחנו נעלה את הלינק מחר בבוקר. מי שרוצה ייכנס לראות.

מר אלעד כהן: טוב, הגשתי הצעה. נדון בה, כשזה יגיע. ההערה שלי נרשמה? אני פשוט לא יודע מתי התחלת עם הצילום. ההערה שלי נרשמה? הבקשה שלי נרשמה? מצוין, אוקיי, תודה.

מר ניר ברטל: אנחנו נדון בזה בישיבת המליאה הקרובה מן המניין.

גב' אלישבע ליוש: ערב טוב לכולם. אני נתבקשתי לעשות איזושהי סקירת עומק על האופציות שעומדות לרשותנו כמועצה, מגרשים חומים, מגרשים ציבוריים, שניתן שם לתכנן/לבנות בסופו של דבר מבנה מועצה, וההשלכות של זה מבחינת גם לוח הזמנים, מה הכי מהר וההשלכה הכלכלית, כמה כל העסק הזה בסוף עולה למועצה. נתחיל.

יש לנו למעשה חמש אופציות. אופציה אחת היא במרכז המסחרי. אנחנו עוד מעט נראה גם, בהמשך המצגת, מי שראה כבר אז יש תב"עות והכל. בגדול זה במרכז המסחרי, בהמשך לשטח המסחרי הקיים, יש שם מגרש ספורט, ואיפה שהמבנים של מחלקת שפ"ע ומגרש הספורט הקיים.

אופציה שנייה זו האופציה של מרכז אזרחי, קראתי לזה. יש למועצה תב"ע ציבורית שרובה ככולה מיועדת לפונקציות ציבוריות כאלה ואחרות. היא התחילה להתהוות ב-2015. היא תקועה כרגע במנהל. זאת אומרת היא עברה איזושהו שלב, היא לא לגמרי מאפס. אבל היא נתקעה וצריך להחיות אותה מחדש.

מר אלעד כהן: יש לך מושג למה היא נתקעה?

גב' אלישבע ליוש: תלוי את מי שואלים. אני הרמתי טלפון לחייקין,

מר דוד כץ: אני זוכרת שאנחנו אישרנו את זה.

גב' אלישבע ליוש: אבל אני אשמח, אם אכפת לך רק שאלות אחרי זה. זה פשוט קוטע לי את חוט המחשבה. האופציה השלישית זה בלו סקיי. זה בעצם אזור התעשייה הזעיר שיש באזור כפר קאסם. חברת בלו סקיי זכתה במכרז של שלושת המגרשים. שניים מתוך שלושת המגרשים היא אמורה, על פי התב"ע, לייעד למועצה, 7.5% מכל מגרש. והאופציה הרביעית זה תרבות הצפון. תרבות הצפון הכוונה לאזור בהמשך לתרבותא, ישנו יהודי שקנה שטחים פה בהמשך. יש לו איזה רצון להגיש תב"ע. זה בשלב מאוד התחלתי, ושם אמור להפריש שטחים ציבוריים נכבדים, שחלקם יכולים להיות משרדי מועצה.

האופציה החמישית והאחרונה, זה בשכונת עתודות. יש שם מגרש צר ומלבני, צר וארוך, שלכאורה, גם מבחינת מיקום, גם מבחינת הגודל יכול איכשהו להוות אופציה. אנחנו עוד מעט נבחן את זה לעומק.

נתחיל עם המרכז המסחרי. התב"ע האחרונה שחלה על האזור חילקה בעצם בצורה מאוד מוגדרת את האזור שמיועד למסחר והאזור שמיועד לשטח ציבורי, שזה בעצם השטח הכתום. השטח הזה הוא יחסית גדול. הוא שטח מאוד נוח מבחינה טופוגרפית. הוא יחסית מפולש. לא צריך להשקיע שם המון חציבה והכנת השטח. הוא גם נכון מבחינת המפלסיות שלו. יחסית קל להכין אותו למבנה עירייה, כשהוא נגיש מכמה כיוונים. אפשר לנצל את הטופוגרפיה לחנייה תת קרקעית מצד אחד. מצד שני איפה שאנשים באים במילא לאזור המסחרי הם נכנסים גם לאזור של העירייה. עוד מעט אני אפרט את החסרונות והיתרונות.

מר בועז בגריש: קמ למקם איפה אנחנו נמצאים? האם... ביחס למגרש הזה?

גב' אלישבע ליוש: כן, שנייה. לא כל כך רואים את זה. זה מבנה הדואר, אוקיי?

מר ניר ברטל: לא, זו המאפייה.

גב' אלישבע ליוש: זו המאפייה, סליחה. זה מבנה המועצה. אנחנו מדברים על השטח הזה. זה כל מגרש החנייה מול החניות, בחלק התחתון, איפה שפה בית הכנסת. ופה זה החלק של דושי, של אגף שפ"ע, כל המחסנים וקרוונים כאלה יבילים של מחלקת שפ"ע.

מר בועז בגריש: ניר, יש איזשהו שטח שהמושב השתלט שם, באזור קצת יותר למטה.
זה פה?

מר ניר ברטל: הרצל?

לא יודע מי זה הבן אדם. אבל יש מישהו שסידר שם -

מר בועז בגריש:

עשה גינה.

מר ניר ברטל:

כן. זה פה? זה בתוך השטח הזה?

מר בועז בגריש:

לא, לדעתי הוא צפונית.

מר ניר ברטל:

זה מגרש הכדורסל. פה. זו החנייה.

גב' אלישבע ליוש:

זה קווים של מגרש כדורגל.

מר אלעד כהן:

בוא נגיד כשנצטרך אותו אנחנו נשתמש בשטח.

מר ניר ברטל:

הלאה. כמו שאמרתי, חבל שהתחלתי מהחסרונות. עדיף להתחיל

גב' אלישבע ליוש:

מהיתרונות. היתרונות הם שהשטח הזה הוא נוח. נתחיל מזה. הוא נוח, כמו שאמרתי, מבחינה טופוגרפית וההשקעה של חציבות וכאלה. שתיים, הוא נוח מבחינת מיקום. סליחה שאני לא הולכת לפי השקף. המיקום שלו הוא המיקום הכי נכון מבחינת תושב שצריך לקבל שירות, כשהוא בא לסופר והוא בא לדואר והוא בא לכל הפונקציות המרכזיות שמתנהלות ביישוב זה הכי נוח לו. וזה גם נכון מבחינת לתת שירות, במיוחד לאנשים מבוגרים, מגיעים לגבייה, מגיעים למחלקות השונות. זה מבחינת לוקשן זה הכי נכון. מבחינת לו"ז הוא גם יחסית מאוד קרוב למימוש. למה? כי התב"ע היא בתוקף וכל מה שנוותר לנו זה להכין תוכנית בינוי, לאשר אותה בוועדת תכנון ובנייה ומיד אחרי זה אפשר להוציא היתר בנייה. אז מבחינת יכולת מימוש זה הדבר הכי קרוב אלינו. עוד יתרון זה סיפור של עירוב שימושים. זאת אומרת אם והיה רוצים ללכת על איזשהו מתווה של BOT או BDOT,

שמכניסים איזשהו יזם ועושים איתו הסכם, אז ניתן להוסיף פונקציות נוספות מעל. אם זה משרדים, אם זה מסחר, דיור מוגן, דירות לסטודנטים, ווטאבר. צריך לחשוב יצירתי.

מר אלעד כהן: אין לך מגבלה של גובה שם?

גב' אלישבע ליוש: יש מגבלה של גובה, רגע. אם אני רוצה להוסיף שימושים אני בכל מקרה צריכה להוסיף ייעוד, לעשות שינוי תב"ע ולהוסיף ייעוד. אבל אני יכולה לעשות את זה בשלביות, וזה היופי פה. כי פה השטח כבר יחסית גדול. אז גם אם מיציתי רק נגיד 50 או 60 אחוז מאחוזי הבנייה, אני יכולה לעשות את זה בשלבים, כשחלק ממבנה העירייה שאני אבנה בשלב א', 20% ממבנה הציבור, בבררת מחדל הוא כבר שייך לעירייה ולמועצה והיא יכולה לעשות איתו מסחר. כך שאפשר לבנות 20% מסחר מהמגרש, לבנות חניות, והחנויות האלה יכולות בעצם, צריך כמובן לעשות בדיקה כלכלית, להביא חברה שמתמחה בזה וכו', אבל המסחר הזה יכול לכלכל את הפרויקט ולתת איזשהו תזרים כספי, על מנת לאפשר לפרויקט הזה לקרות. השלביות פה היא שם המשחק. ועוד משהו, לגבי חניות. כמו שאמרת, בגלל הטופוגרפיה שאתה בא מלמעלה ואתה יכול לממש את כל הקטע התחתון, עוד מעט נראה את זה בהדמיה שעשה פה משרד אדריכלים, אפשר לנצל את השטח לחנייה. זה גם יוסיף חניות לשטח המסחרי הקיים, שגם ככה יש קצת מצוקת חנייה בשעות היום העמוסות במרכז המסחרי.

מר בועז בגריש: כמה חניות?

גב' אלישבע ליוש: לא, הולך כמה חניות. זה הכל תלוי כמה אתה מתכנן.

מר בועז בגריש: לא, כמה חניות מתוכננות שם?

גב' אלישבע ליוש: אני לא יודעת להגיד. זה תלוי כמה מטרז' וכמה פונקציות אתה

מכניס. החסרונות. החסרונות של זה תקציב. עלות בנייה למטר, משלב פיתוח השטח ועד שלב מסירת מפתח, כולל מזגנים, כולל מערכות כולל הכל, זה נע בין 10,000 ל-11,000 שקלים למטר. תעשו חישוב. המינימום שאנחנו צריכים זה 1,200, שזה לא כולל את המסחר. הנכון הוא ללכת על מינימום של 1,500. אני אסביר למה כשנגיע לשלב של הפרוגרמות. תעשו את החישוב, זו עלות גבוהה. שתיים, זה מאלץ אותנו למצוא מקום למגרש ספורט חלופי. כי אנשים שגרים ברדיוס הזה משתמשים במגרש הזה. אז זה גם מיקום למגרש ספורט וגם עלות של מגרש ספורט. זה לגבי מבנה מסחרי. אלה פרטים טכניים. בסוף יש טבלה מסכמת, אז נראה לי אפשר לוותר על זה. פה זה מבט על. מדובר בעצם על השטח הזה. זה האזור הזה, איפה שהיום יש חנייה, מגרש הספורט וכל הקטע הזה. אנחנו רואים פה איזשהו תכנון שעשה משרד שנקרא פלטיין אדריכלות. הוא משהו נורא ראשוני, רעיוני.

מר ניר ברטל: רגע, אני אגיד מילה. אנחנו שכרנו משרד תכנון שיבוא ויעשה תכנון ראשוני, בכלל להבין איך זה ייראה, כמה אפשר, כי התחלנו לקדם את זה. אז מה שאלישבע תציג, זה לא מחייב שום דבר. זה רק בשביל לקבל איזושהי המחשה ראשונית.

מר אלעד כהן: זו כל התוכנית? או שזה רק שקף אחד מכל התוכנית.

גב' אלישבע ליוש: לא, יש פה את כל המפלסים. אל תקחו מזה, זה רק רעיוני להבהיר איך אפשר לנצל את השטח. גם מבחינת הטופוגרפיה,

מר אלעד כהן: אבל השאלה מה זאת תוכנית. מה שהוא הכין זה מה שמופיע במצגת?

גב' אלישבע ליוש: כן. בנו קודם פרוגרמה ולפי זה כמובן. זה הן, בנות, שתי בנות. זאת קומה תחתונה. זו קומת קרקע, שיש פה אזור מקורה שמחבר בין שני החלקים. זו קומה עליונה. ככה זה נראה בסוג של הדמיה. זה האזור התחתון. זה האזור של המאפייה ושל משרדי המועצה הנוכחיים.

כשאת אומרת האזור התחתון זה האזור גם של החניות,

מר בועז בגריש:

מפלס, כן, סליחה.

גב' אלישבע ליוש:

זה האזור גם של החניות למטה? איפה שיש חניות?

מר בועז בגריש:

כן, כן.

גב' אלישבע ליוש:

איפה שאתה רואה את הרכבים, זה מול מנהטן.

מר ניר ברטל:

והמבנה שם זה כאילו בית הכנסת משקף?

מר אלעד כהן:

לא, לא.

גב' אלישבע ליוש:

בית הכנסת לא ראינו אותו. המבט הוא לכיוון מזרח. או דרום-מזרח.

מר ניר ברטל:

זה עכשיו מגרש הספורט. המבנה הזה הוא איפה שמגרש הספורט. מה שבועז הצביע.

מתקדמת. פה רואים גם את החתך.

גב' אלישבע ליוש:

רגע, אני רוצה להגיד משהו, אפשר? כשהתחלנו רק שזה משהו מאוד

מר רועי מוסט:

רעיוני, גולמי, לא מחייב. אבל פה דיברנו על כל משרדי המועצה, כולל מחלקת השפ"ע, עם אזור

תפעול תחת שנקנס מאחור. כולל הקמת מקלט חירום, כמו שיש לנו מקלט הביטחון שאנחנו שוכרים

אותו היום. כל הפונקציות של המועצה. וגם ל-20 שנה קדימה. כי הגוף הזה שנקרא אורנית יגדל,

בעזרת השם, ויש שכוונות חדשות, ואנשים גדלים, אז גם המועצה גדלה, מן הסתם. ככל שיש יותר

משפחות, יש צורך ברווחה ובחינוך וכדומה. אז נגיד 30 שנה קדימה, לכן המספרים הם, אבל חשוב להבין שיש פה חדר תפעול לשפ"ע והכל כולל הכל.

גב' אלישבע ליוש: חוץ משפ"ח, נדמה לי.

מר רועי מוסט: לא, לא, הכל כולל הכל.

מר אלעד כהן: היה כתוב באיזשהו מקום ששפ"ח לא פה. ראיתי את זה.

מר רועי מוסט: פה? בזה?

מר אלעד כהן: היה כתוב במצגת איפשהו -

גב' אלישבע ליוש: יכול להיות שאני לא הבנתי נכון. זה גם יכול להיות.

מר ניר ברטל: ההחלטה איזו מחלקה זה מאוד מוקדם. בסוף צריך לדבר על כמה

מ"ר רוצים לבנות. 500, 1,000, 1,500, 2,000 בשביל לייעד אותם למועצה.

מר רועי מוסט: לא, אבל אם הולכים על זה, מבטלים את כל המחסנים מסביב.

מר ניר ברטל: זה על המחסנים.

מר רועי מוסט: כן, אין את השכונה הזאת שיש.

גב' אלישבע ליוש: טוב, אני עוברת לאופציה השנייה. האופציה השנייה, מרכז אזרחי

ברחוב הזית. תב"ע מאוד יפה, דרך אגב. זה המיקום. זה המצב הקיים. זה המצב המוצע. שילוב של מבנים של מוסדות ציבור. יש שם גם מסחר. מוסדות חינוך, שצ"פ, האזורים האלה לחניות. פה אתם רואים את זה ממבט על, בתצ"א. פה מסומן. זה ככה מבט ממש, זה לא מחייב. זו תב"ע שכמו שאמרתי שהיא בהתהוות והיא גם נתקעה. זה אומר שכל מה שנחליט, אם נחשוב לנכון לשנות, אז ניתן לשנות את זה. זה גם מן הסתם גם ישתנה. כי יש שם קצת שינויים מבחינת חיבורים של כבישים וסמיכות של קרקעות, של קו כחול של תב"עות. זה אני נותנת ככה בסוגריים, אחרי שישבתי עם נטליה במנהל האזרחי, זה עוד ניתן לשינוי. אבל בגדול זו תב"ע מאוד יפה. יצוק בתוכה המון פונקציות שנצרכות למועצה לטווח הרחוק. מגני ילדים, מעון, מסחר, חנויות קטנות, קליניקות, אולי אפילו בית קפה, פיצרייה. בעצם זו תוספת של שטחים מסחריים ותעסוקה, מסחר וציבורי. צריך לזכור שזה קרוב מאוד לאזור דור ההמשך, תב"ע דור ההמשך. שהיא מוסיפה כמות נכבדת של תושבים. זה יכול להוות עוד איזה עוגן, חוץ מהמרכז המסחרי הקיים, עוד איזה עוגן מסחרי שמשמש את התושבים הנוספים. אלו בעצם רוב הדברים. עכשיו נדבר על יתרונות וחסרונות.

היתרונות שהתב"ע הזאת כמו שאמרתי יכולה לתת מענה גדול להמון פונקציות שאנחנו זקוקים לה, או נזדקק בהמשך, בעתיד. היא כוללת בתוכה פיתרונות חנייה לכל מי שמגיע לקבל את השירותים, כך שזה לא מפריע לאף תושב קיים. נגיד אם ראינו אז ברחוב התאנה את הסיפור של ההתנגדות של התושבים, פה זה ממש לא, זה פתור מבחינת תחבורה ונקודות גישה וכו', וזה לא מפריע לתושבים הקיימים. כולל לא מפריע לשכונת דור ההמשך, אלא ההיפך, מזין אותה.

החסרונות זה שזה מיקום מעט מרוחק. אם המועצה יושבת שם, זה יחסית מרוחק, אם תחשבו על תושבים מבוגרים. כי אני רואה את זה ביום יום, אצלנו היום במסדרון, רובם מי שמגיע למחלקת גבייה אתה רואה אנשים מבוגרים שעוד לא יודעים באינטרנט וכשהם נזקקים לשירותים של המועצה צריך לחשוב קדימה, על תושבי השכונה הותיקה, זה טיפה רחוק להם. לא שזה לא אפשרי. רובם פה עם מכוניות וכו', אבל מבחינת מיקום זה טיפה יותר מנותק, יותר רחוק. והסיפור של הסיום של הגשת תב"ע, זה ויה דלורוזה. מאוד מעייף, לצערנו. בירוקרטיה מסורבלת. לא שזה לא אפשרי. זה קורה בסוף, רק שזה לוקח המון זמן. צריך לזכור שאחרי שהתב"ע מקבלת תוקף, צריך לעשות תוכנית בינוי ואחרי תוכנית הבינוי היתר. ועד שמתחילים לבנות ואז יוצרים את המכרז ועד

שמוצאים יזם וכו', זה המון זמן.

- מר אלעד כהן:** רגע, אז אולי באותה הזדמנות תעני לי על שאלה למה זה נתקע.
- מר ניר ברטל:** אני אגיד מה אני יודע.
- מר אלעד כהן:** אנחנו אישרנו את זה.
- מר ניר ברטל:** אנחנו זה ועדת תכנון ובנייה של אורנית.
- מר אלעד כהן:** את השלב שלנו זה עבר, למיטב זיכרוני, ב-2017 או משהו כזה.
- מר ניר ברטל:** אני אגיד לך מה אני יודע. במסגרת הסכם הפיתוח עם מילטון, משהו בצמרות, כבר לא זוכר, מ-2014, הוטלו עליו כמה מטלות, לבנות איזה גן, איזה גן משחקים. ולקדם את התב"ע הזאת. אגב, לפני ... דירות יוקרה. שזה היה מותר.
- מר אלעד כהן:** אני מדבר על משהו אחר לגמרי.
- מר ניר ברטל:** רגע, שנייה. ואז מילטון הלכו לקדם את זה. ואז בגלל התביעה של עתודות או -
- מר אלעד כהן:** היזם של עתודות.
- מר ניר ברטל:** כן, לא יודע תחת איזו חברה, אבל אותם אנשים של עתודות, התביעה נגד המועצה לחיוב 10 מיליון שקל על הסטת הכביש. כשזה הגיע למנהל, שוב, זה ככה חצי שמועה,

לא יודע להגיד, הם אמרו שהם עוצרים את הקידום של התביעה עד שלא תתברר התביעה. זה דבר אחד. ודבר שני, יכול להיות שיש שם בעיה של קו כחול.

מר אלעד כהן: אני זוכר שאנחנו אישרנו את זה אצלנו.

גב' אלישבע ליוש: זה לא היה מגיע למנהל, להתחיל את התהליך, אם לא הייתם מאשרים את זה. זה חייב לעבור בוועדת תכנון ובנייה.

מר ניר ברטל: כן, כן. זה עבר, זה הגיע למנהל ושם זה נתקע משתי הסיבות האלה. זה חבל מאוד. אני מאוד מקווה שהתביעה מתקדמת.

מר אלעד כהן: אז אני אומר לך שהתביעה היתה כמה שנים טובות לפני. לא בטוח,

גב' אלישבע ליוש: לא, היא עדיין. אני דיברתי עם חייקין. זה עדיין מתנהל.

מר אלעד כהן: התביעה מתבררת, אני יודע.

מר ניר ברטל: כשזה הגיע למנהל, אז כלומר כבר היתה התביעה.

מר אלעד כהן: טוב, אוקיי.

מר ניר ברטל: דרך אגב, אתה יודע מה המצב של התביעה.

מר אלעד כהן: לא. אני יודע שהיא מתבררת, לא מעבר לזה.

מר ניר ברטל: אז אם כבר נכנסנו, התביעה נגד המועצה של 10 מיליון שקל, בטענה ששנות ה-90' כשבנו שם, החברה הזיזה את הכביש ונוצר עוד שטח. והיתה הבטחה, בתקופת צביקה מה-יפית, שהשטח ששם נמצא יצא למכרז למישהו שיבנה שם מדורגים. ואחת מהדרישות של המכרז תהיה שמי שיזכה בקרקע צריך לשלם על ביצוע הכביש. האמירה הזאת נאמרה. אנחנו ראינו אותה באיזה פרוטוקול של איזו ועדת תכנון ובנייה. וזהו. ועל בסיס האמירה הזאת הם תבעו את המועצה,

מר אלעד כהן: אתה מדבר על משהו עוד בתקופתו של צביקה מה-יפית.

מר ניר ברטל: צביקה מה-יפית, כן. בשנות ה-90'. על בסיס האמירה הזאת הם תבעו את המועצה, שהמועצה חייבת להם 10 מיליון שקל. זה הגיע לבית משפט. התביעה התקבלה לדעתי 14, 15, מה שאני יודע, אבל לא חותם על זה. הרבה זמן זה התגלגל בבית משפט. בית משפט מחוזי בלוד מינה מומחה שייתן חוות דעת כלכלית, כמה שווי עלה לבנות את הכביש, לא לבדוק בכלל את שאלת האחריות, אם כן צריך לשלם, לא צריך לשלם. איזה סכום מדובר. המומחה נתן חוות דעת שהיא בין 2 ל-3 מיליון שקל. למה? כי זה תלוי איך אתה עושה שם את החישוב. והיה דיון לפני חודש, משהו כזה. שהוגשה חוות הדעת. והתובעים הולכים לתקוף ולהגיש שאלות לחוות הדעת ולנסות להעלות את הסכום.

מר אלעד כהן: כן, אבל הויכוח שם הוא ...

מר ניר ברטל: זה לגבי הסכום. אז הסכום יהיה כנראה סביב זה. זה לא 10 מיליון, אלו סכומים יותר נמוכים. ועדיין, יחד עם זאת, עמדתנו היא שאין לנו שום חבות, כי על בסיס, כמו שאני עכשיו אגיד, בוא, המועצה חייבת לך 1,000 שקל, אתה לא יכול לתבוע את המועצה על 1,000 שקל. זו פחות או יותר היתה רמת המחויבות.

מר בועז בגריש: כל חודש.

מר ניר ברטל: כל חודש. זו פחות או יותר היתה רמת המחויבות של המועצה ליזום. על בסיס זה לא מקים חבות. אני מקווה שזה ייגמר. ההערכה של, חייקין מייצג אותנו בתיק הזה. הערכה שלו שזה שנה, שנתיים שהתיק ייגמר.

מר אלעד כהן: יש לי את הכבוד לתת שם ...

מר ניר ברטל: יזמינו אותך. דרך אגב, אתה תוזמן לתת עדות,

מר אלעד כהן: אני יודע. נתתי תצהיר.

מר ניר ברטל: לריסה גם נתנה תצהיר, שלומי נתן תצהיר.

מר בועז בגריש: רק ממני לא ביקשו.

מר ניר ברטל: אתה לא יודע מתי לבוא. תבוא בזמן.

מר אלעד כהן: במקרה, כי השמות האלו הוזכרו.

מר ניר ברטל: יוסי מקוב.

מר אלעד כהן: השמות האלו הוזכרו על ידי הצד השני, אז מן הסתם, טוב. נמלא את חובתנו באשר היא.

גב' אלישבע ליוש: להמשיך?

מר ניר ברטל: בדוחות הכספיים של המועצה חייבים לפרט תביעות. זה מפורט שם, ואני מקווה שלדוח הכספי של 2020 נוכל להפחית את ה-10 מיליון.

מר בועז בגריש: אלישבע, אם עצרנו, אז רק שתי שאלות. אחת, האם גם התוכנית הזאת כוללת את כל המחלקות של המועצה? כולל השפ"ע שנמצא שם במחסנים האלה?

גב' אלישבע ליוש: כן.

מר בועז בגריש: גם פה. זאת אומרת בכל תוכנית שאת מציגה פה, כולל כל המחלקות, כולל השפ"ע.

גב' אלישבע ליוש: כן. לפעמים יש מחשבה שיש בגדול רווחה ושפ"ח לא תמיד זה מתאים שזה יהיה בתוך מועצה. כי לפעמים צריך דיסקרטיות ולא תמיד,

מר בועז בגריש: שפ"ע שאלתי, לא שפ"ח.

מר ניר ברטל: מבחינת כמות השטח הבנוי אפשר להכניס שם הכל. יש פה ים שטח.

מר אלעד כהן: אבל כנראה שהרבה מים יזרמו בנהר עד שנגיע עד אז.

מר בועז בגריש: והדבר השני שרציתי להעיר זה שהשיקול של מבוגרים הוא לא שיקול. מכיוון שמבוגרים יש בכל היישוב. בכל מקום שתשימי זה יהיה רחוק למישהו. לכן אני לא רואה בזה איזשהו שיקול או חיסרון.

מר אלעד כהן:

בכל מקרה יש חובת הנגשה, מעליות.

מר בועז בגריש:

לא קשור. אני לא מדבר על הנגשה. על מרחק.

גב' אלישבע ליוש:

טוב, שכונת עתודות, כולם מכירים. יש שם איזשהו מגרש, בכניסה יחסית, שצד אחד שלו פונה לשטח פתוח, שכרגע בבעלות לא ידוע. וצד אחד פונה אל הכביש. זה המצב, כבר לא, רציתי להגיד המצב הנוכחי של המקום. הוא יותר מפותח. זה שטח של כ-3 דונם. פה יש איזשהו קאטץ'. התב"ע מייעדת את השטח לשטח חום אבל ברשימת התכליות חסר ייעוד/שימוש של משרדי מועצה. שזה אומר שאם אנחנו נרצה לתכנן שם, אז נצטרך לעשות שינוי תב"ע תקנוני, זאת אומרת זה להוסיף ייעוד. זה לא כמו תב"ע מאפס, אבל זה לוקח זמן. ואחרי שהתב"ע הזאת תעבור, אנחנו נוכל להוציא היתר.

מר אלעד כהן:

רגע, רק בהקשר הזה. בכל התוכניות האחרות שהצגת, הופיע

מפורשות משרדים?

גב' אלישבע ליוש:

כן.

מר אלעד כהן:

זאת אומרת איפה שלא מופיע משרדים אי אפשר?

גב' אלישבע ליוש:

לאו דווקא במילה משרדים, אבל כן. צריך שהתכליות וייעודי השימוש מדברים על זה שזה יכול להיות משרדי מועצה. זה בכל מיני שמות כאלה ואחרים, אבל כן.

גב' אלישבע ליוש:

עכשיו ככה. המגרש הוא לא מאוד גדול. ויחסית למגרשים האחרים שראינו זה יחסית קטן. זה 3 דונם. מה עוד שהתכנית שם מוגבלת. קודם כל היתרונות. אז אמרנו שזה פשוט זמין. ויחסית לתב"ע הציבורית שראינו קודם, שזה תהליך של שנים, אז זה יהיה קצת

יותר מהר להסדיר את זה. והמיקום שלו הוא יחסית טוב, הוא בכניסה ליישוב, יחסית מרכזי. תלוי מאיזה נקודה מסתכלים על זה. החסרונות שזה קרוב למגורים. אז יש כאלה שיכולים להביע התנגדות, כי זה ממש צמוד לשכונה שלהם. מה שאמרתי על שינוי תב"ע תקנוני. שזה לוקח זמן.

מר אלעד כהן: תיקון תב"ע זה בין שנה לשנתיים בערך? משהו כזה?

גב' אלישבע ליוש: תב"ע תקנונית לא. אם ממש מריצים את זה ונטליה ממש באה לקראתי, אז זה גם יכול להיות בשמונה, תשעה חודשים. אבל זה ממש הם צריכים לבוא לקראתנו.

מר ניר ברטל: תב"ע תקנונית צריך גם פרסום 60 יום להתנגדויות במסלול הרגיל?

גב' אלישבע ליוש: כן, רק שזה בלי תשריט. אז זה יותר נכנס, זה לא צריך לעבור ...

מר אלעד כהן: בפועל, שנה וחצי, שנתיים כמו כלום.

גב' אלישבע ליוש: לא, לא, לא. עשיתי את זה במודיעין עילית. הצלחנו נגיד בשנה.

מר אלעד כהן: שנה זה הישג.

גב' אלישבע ליוש: חיסרון נוסף זו חנייה תת קרקעית. כרגע השטח פלאט, הוא ממש שטוח. וכדי לספק מספר חניות תואם לתקן שמשרדי מועצה ואולי מסחר שיהיה שם, שאנחנו עונים על הצורך, אז נצטרך לעשות חנייה תת קרקעית. שזה קצת מייקר את הפרויקט, כי אתה צריך לחצוב שם בסלע. יש לזה עלויות. והמגרש הוא לא גדול. וצריך לזכור שזו שכונה חדשה. אנחנו לא יודעים מי האוכלוסייה. ייתכן שנצטרך לשריין שם עבור בית כנסת, עבור גן ילדים, תלוי כמה ילדים יהיו שם, אם זה משפחות צעירות, אם זה משפחות בגילאי הביניים. צריך לראות מי הולך לגור שם, אבל זה

חייב להישמר, צריך להיות משורין שם חלק עבור הציבור שהולך לגור שם. ואז זה מקטין לנו עוד יותר את היכולת משחק בגודל המגרש.

אזור תעסוקה בלו סקיי. זה אזור תעסוקה, מי שלא מכיר, אני ככה אגיד מהר מהר. יש פה מגרש קטנצ'יק שבו אנחנו בעצם לא שייכים למשחק. יש מגרש 1 ומגרש 2. בשניהם, כפי שאתם רואים, הפיג'מה, המפוספסת, מייעדת את השטח לשילוב של מסחר ותעסוקה ותעשייה נקייה, נקרא לזה ככה. כשמתוכם, מכל מגרש כזה, היזם אמור להפריש לנו 7.5%. נראה את זה רגע. זו התוכנית בינוי, פיתוח שטח. כל האזור מסביב. זה בעצם מראה לנו את השטחים הציבוריים שהם שלנו. אני לא מראה, אתם לא רואים פה את השטח שלנו, כי עוד לא יצא היתר. זה כרגע על המדוכה, אבל עוד לא נסגרו על איך הבניין ייראה ולכן אני לא יכולה להראות לכם מה בדיוק השטח שלנו. בגדול זה יהיה החלק צמוד הכיכר פה והחלק צמוד הכיכר פה.

אוקיי, אז כמו שאמרנו, התב"ע פה היא בתוקף. גודל מגרשים, עוד מעט נראה את זה אחרי זה בטבלה, אז יהיה הרבה יותר קל, אז אני לא נכנסת לזה. כרגע זה נמצא בשלב היתר, כמו שאמרתי. ולכן הייתרון של זה שזה מימוש מהיר יחסית. זאת אומרת עוד פעם, זו לא תב"ע שצריך לשנות. אפילו לא צריך להוסיף ייעוד. זה הכי מהיר מכל החלופות מבחינת להוציא היתר. בעצם זה כמו המרכז המסחרי, אולי אפילו טיפה יותר מהר, בקטע שלא צריך שום דבר. זה הכי זול למטר בנייה. זה העניין. זה הכי זול למטר בנייה, יותר מכל האפציות האחרות שתראו.

מר אלעד כהן: מה ההסבר, אגב?

גב' אלישבע ליוש: הסיבה היא שבהסכם מול קמ"ט אפוטרופוס, שהוציא את הדבר הזה למכרז, יוסי סגל, אז בהסכם הזה כתוב שהוא תמחר את המטר לבנייה. הוא תמחר את זה שמטר בנייה יעלה,

מר אלעד כהן: יעלה לנו, למועצה?

מעטפת כולל גמרים, כן, אנחנו נצטרך לשלם ליזם. אם הוא יבנה לנו

גב' אלישבע ליוש:

את זה, 5,500 עבור כל מטר בנייה. לעומת מטר בנייה רגיל, שאנחנו יודעים כמה הוא עולה.

באיזה מפרט?

מר בועז בגריש:

מפרט של רמ"י.

מר ניר ברטל:

מפרט של רשות מקרקעי ישראל.

גב' אלישבע ליוש:

למיטב זיכרוני, כשהוצגה התוכנית של בלו סקיי, נאמר שם שיש בכלל

מר אלעד כהן:

מחלוקת אם זכאים, לא זכאים לקבל את העלות של המעטפת. ודובר על זה שאולי ילכו להליכים, בוררות.

פנינו למנהל האזרחי, שבסוף הוא הגורם שהוא היה בעל השטח. הוא

מר ניר ברטל:

מכרז את הקרקע בהסכם מכירה לבלו סקיי, והעמדה שקיבלנו, שהנושא הזה כבר נדון בעבר, שאם יש בנייה ציבורית בשטח פרטי, אז הם קיבלו החלטה על מחירון, מה יהיה המחירון שבו היזם שקנה צריך לבנות. ואז הגורם הציבורי, המועצה, משלמת את המחיר הזה ומקבלת לידיעה את השטח. זה 2,500 שקל, אם רוצים לבנות רק מעטפת. ו-5,500 שקל כולל גמר. והרמה זה לפי מפרט של רמ"י.

והם יכולים להכריח אותנו? הרי זה משולב שם. הם יכולים להכריח

מר אלעד כהן:

אותנו?

יש כמה אפשרויות. אחת, נגיד אם אין לנו כסף, נגיד אנחנו אומרים

מר ניר ברטל:

אנחנו לא רוצים שתבנה, אין לנו מה לעשות עם זה, אז אפשר לבוא ולהגיד להם 'תשאירו לנו משבצת קרקע, שבה לא בונים. אבל לתכנן שבעתיד, לכשנבנה, זה יתממשק עם הבניין, מעליות, חניות,

אזורים מוגנים'. אופציה א'. ואז בעצם יש משבצת. כשיהיה לנו כסף, נחליט מה עושים עם זה. בונים שם. אופציה ב' זה להגיד להם 'תבנו את הכל. אין לנו עכשיו לשלם לכם. נגיד צריך שם 1,500 מטר, כפול 5,500, זה 7, 7.5 מיליון שקל. אין לנו 7 מיליון שקל. תעשו לי את ה-BOT. קחו, תשתמשו, תשכירו את המשרדים וכשיהיה לנו את הכסף אנחנו נשלם. אפשר להגיד אוקיי, אין לנו על הכל, אז בוא נשלם על חלק, נשתמש רק בחלק. את היתר אתם ממשיכים להשתמש ומקבלים איזו הכנסה. וכל שנה המחיר יפחת, כי אתם בעצם עושים מזה רווח'. זה מין BOT. אלו פחות או יותר שתי האופציות מבחינה משפטית האפשריות.

מר אלעד כהן: כן, אבל כרגע, אמנם קצת בדיליי וקצת באופן איטי, אבל הם מתקדמים. מתי מתכוונים לדון בזה? מה המועצה מתכוונת לעשות עם זה? להגיד להם X או Y ?

מר ניר ברטל: בקרוב. וכמובן שזה יגיע לוועדת תכנון, בסוף, כשהם יגישו את ההיתר,

מר אלעד כהן: אתם בדין ודברים איתם על העניין?

גב' אלישבע ליוש: כן, כן, היום ישבנו.

מר ניר ברטל: היום עשינו על זה דיון פנימי. הם רוצים לעשות שם שינוי בכל תכנון. בהתחלה הם תכננו לעשות, מגרש אחד מסחר, חנייה ומשרדים. עכשיו הם רוצים לעשות הכל מחסנים לוגיסטיים, בשני המגרשים. הם הבינו שזה בעצם הדבר שיש לו הכי הרבה ביקוש באזור שלנו. שהוא נגיש תחבורתית יחסית, כביש 5, כביש 6. זה היום, בטח אחרי הקורונה, שמשרדים עומדים ריקים וחנויות כבר גם וקניונים. היום מה שהכי יש לו ביקוש זה מתחמים לוגיסטיים והכוונה שלהם שכל המתחם יהיה מתחם לוגיסטי, עם התכנון שלהם למרתף, למוסך או לסדנת רכב. ועם זאת, ישאירו לנו,

מאזור תעסוקה זה יהפוך להיות אזור אחסנה ... כפר קאסם.

מר אלעד כהן:

נכון.

מר ניר ברטל:

חבל.

מר אלעד כהן:

הם בעלי הבית. הם קנו את השטח. זה בתב"ע, מותר להם.

מר ניר ברטל:

אני רק אעיר שעל אופציה א' אני חושבת מבחינה כללית,

גב' אלישבע ליוש:

תגידי לנו רק מה זה א'.

מר אלעד כהן:

אופציה א' זה שהם משאירים שטח,

גב' אלישבע ליוש:

אה, פתוח, כן.

מר אלעד כהן:

שפשוט לא בונים. זה פשוט בזבזני וזה לא כלכלי. ולנו זה לא כדאי.

גב' אלישבע ליוש:

למועצה לעולם לא יהיה כסף לבנות את זה מאפס. כשהם יכולים לבנות -

אני רק אגיד. אם הם משאירים שטח ריק, אפשר להגיד להם 'אין

מר ניר ברטל:

בעיה, אל תבנו, אבל כשאנחנו יהיה לנו את הכסף לפדות, אתם בונים', אם הם יסכימו, צריך להגיע

איתם להסכמה, אי אפשר לחייב אותם, הם בונים במחיר של רמ"י.

נכון, אבל יש עניין של שימוש בגרעינים.

גב' אלישבע ליוש:

הם לא יסכימו. כי הם כבר נמצאים בכל התשתיות ובנייה וזה.

מר בועז בגריש:

לכן יכול להיות שיהיה להם כדאי לבנות. בטוח, לכולם. לבנות ורק

מר ניר ברטל:

להחליט מתי ואיך אנחנו לוקחים ומממנים את זה.

האם לבנות מלא או לבנות מעטפת.

גב' אורנה רייטר:

נכון.

מר ניר ברטל:

מעטפת לא תיתן לנו כלום. כי מעטפת לא תוכלי לעשות איתם BOT.

מר אלעד כהן:

זאת אומרת אם לא נחליט שהמועצה תהיה שם, אז עדיף או לא לבנות בכלל, או לבנות מלא.

כולל גמר למטר זה 5,500?

גב' אורנה רייטר:

כן. לפני מע"מ. עכשיו, היתרונות אמרנו. זה מימוש מהיר יחסית.

גב' אלישבע ליוש:

כמעט הכי מהיר מכל החלופות. אולי בהשוואה רק למרכז המסחרי. זה הכי זול למטר בנייה. חסרונות, המיקום. המיקום הוא בעייתי. בסוף זה מחוץ למועצה. איך שלא תסתכלו על זה, זה פחות נגיש. לאנשים בלי רכב בכלל, לא יודעת מה, יעשו שאטלים, לא יודעת בדיוק איך זה ייפתר. ויש עוד בעיה, שהשטחים מפוצלים לשני מגרשים. הם לא מרוכזים יחד. זאת אומרת, הם צריכים לתת לי 7% במגרש אחד ו-7.5% במגרש שני. אם אני רוצה לאחד אותם אני צריכה לעשות בשביל זה שינוי תב"ע. אני לא יכולה שמביאים לי את כל האחוזים שהם חייבים לנו במקום אחד, שזה חיסרון משמעותי. זה בעצם לפצל שני מבני עירייה, זה פחות נוח. ובסך הכל מה שהם נותנים לנו זה לא יוצא המון מטרז', ובראייה לטווח רחוק, כשהמועצה תגדל ובהתאם לזה כוח האדם, זה לא באמת נותן מענה. זאת אומרת חלק מהמחלקות יצטרכו להישאר מאחור, בכל מיני פיתרונות כאלה ואחרים.

- מר ניר ברטל:** כמה מטר יש לנו?
- גב' אלישבע ליוש:** יש לנו במקום אחד 540 נניח, ובמקום שני זה 700.
- מר אלעד כהן:** וזה מעט.
- מר ניר ברטל:** זה נטו?
- גב' אלישבע ליוש:** כן.
- מר בועז בגריש:** מה זה נטו? זה ברוטו, בטח קירות וכאלה.
- גב' אלישבע ליוש:** אם זה ברוטו או נטו?
- מר ניר ברטל:** לא, לא, אלישבע, רגע. ה-538 מטר זה קרקע. זה לא זכויות בנייה. עשית 7.5% -
- גב' אלישבע ליוש:** נכון. אז חכה, עשיתי חישוב מדויק. עוד מעט נגיע רגע לטבלה, תראו את זה מדויק. נטו, ברוטו, הכל.
- מר ניר ברטל:** לא, לא, זה קרקע.
- גב' אלישבע ליוש:** נכון. זה 700 מטר מעל לקרקע. נכון. סליחה.

אז אם משאירים משבצת קרקע,

מר ניר ברטל:

אז זה יותר.

מר אלעד כהן:

בפרוגרמה שעשו, לא אני, קודמי בתפקיד, מול פלטין אדריכלות, זה

גב' אלישבע ליוש:

היה ב-2019, אז המספרים שהתקבלו זה נטו, זה 1,120, חוץ משפ"ח. זה כל המחלקות. אם אנחנו עושים את זה ברוטו זה יוצא 1,790, נעגל את זה נגיד ל-1,800 פלוס 20% מסחר, אמרנו שמותר לנו בשטח ציבורי. והמסחר הזה אמור איפשהו לכלכל את הפרויקט. אז אנחנו מדברים על 2,237.5 מטר.

זה נכון למרכז המסחרי.

מר ניר ברטל:

נכון. זה נכון למרכז המסחרי אבל בכל מקום שתעשה, למעט בלו

גב' אלישבע ליוש:

סקיי, אתה צריך לחשוב על המסחר. כי המסחר אמור איכשהו לכלכל לך את הפרויקט.

במרכז המסחרי, ככל שאני זוכר, אפשר, לרמות שזכויות, התבי"ע לא

מר ניר ברטל:

סוגרת עד הסוף, אבל אפשר לבנות פיזית יותר מ-2,200 מטר.

נכון.

גב' אלישבע ליוש:

הבעיה שמה שמגביל אותנו זה ה-20%. אם היינו יכולים להפוך את

מר ניר ברטל:

ה-20 ל-20, אחוז, היינו יכולים יותר מסחר. אפשר לעשות את זה, אבל צריך לפדות את הקרקע. לשלם למנהל. אתה לוקח קרקע למבני ציבור ואתה רוצה להפוך אותה למסחר, אז יש פה עניין של משחק כלכלי.

מה זאת אומרת? זה לא שטח שהוקצע למועצה?

מר אלעד כהן:

מר ניר ברטל: הוקצע, בתב"ע של 20% למסחר. זה לא שטח שהוקצע למועצה עבור, אתה לא יכול לבנות שם 100% מסחר.

מר אלעד כהן: אז למה אנחנו אמורים לשלם עבור שינוי ייעוד?

גב' אלישבע ליוש: לא, אם אתה מוסיף מסחר מעבר ל-20%, שבברירת מחדל אתה יכול 20%. עשית מעל 20%, אתה צריך לשלם דמי היוון למנהל. אלו סכומים נכבדים.

מר ניר ברטל: כן? זהו, אני לא יודע מה המספרים.

גב' אלישבע ליוש: כן, כן.

מר אלעד כהן: מה שנקרא כמו חליף היטל השבחה?

גב' אלישבע ליוש: כן.

מר ניר ברטל: כי קיבלת שטח למבנה ציבור, עכשיו אתה רוצה לעשות ממנו קניון, אז המנהל, המדינה רוצה להשתתף.

מר בועז בגריש: צריך לראות כמה זה.

גב' אלישבע ליוש: כן, צריך לעשות את החישוב הכלכלי. בכל מקרה, כל חלופה שלא תבחרו, תצטרך להיכנס חברה שבודקת את זה מבחינה כלכלית את ההשלכות ואת הפריסות של התשלומים ואיך עושים את זה. ואם BOT או לא, וכו'. אני מגיעה לאיזשהו שקף סיכום. יש פה

טבלה. מרכזת בעצם מה השטח של כל מגרש בדונם, מה הזכויות, סך כל זכויות הבנייה הציבוריות באותו מגרש, מה סך כל מטר לבנייה ציבורית,

מר בועז בגריש: רגע, רגע. לא מסתדר לי שם שטח המגרש של אזור התעסוקה הוא 10.3? מה, הוא יותר גדול מהכל?

גב' אורנה רייטר: לא, זה סך כל השטח של הכל.

מר אלעד כהן: מתחת זה 7.5.

גב' אלישבע ליוש: סך הכל בנייה ציבורית זה מה שאתה מקבל.

מר ניר ברטל: זה שני השטחים של בלו סקיי. שבבעלות בלו סקיי.

גב' אורנה רייטר: זה לא שלנו.

מר אלעד כהן: אל תשכח, בועז. אבל זה רק המגרש. אתה לא בונה קומה אחת. על אותו מטר אתה עולה למעלה.

מר ניר ברטל: כן, יש להם 160% מעל לקרקע, 200% מתחת לקרקע. אם אני זוכר נכון.

גב' אלישבע ליוש: יש פה סקירה של מצב סטטוטורי בעצם של כל החלופות. יש פה עלות למטר, שבעצם הכי זול אמרנו זה בלו סקיי. כל השאר עומד על אותו תמחור. והערכת זמן. הזמנים זה גם פונקציה מאוד קריטית. כשאתם לוקחים את ההחלטה, תשקללו גם את העניין התקציבי וגם

את העניין של הלויז', של כמה זמן זה ייקח. ובהתאם לזה, צריך למצוא פיתרון עד -

מר ניר ברטל: רגע, לגבי בלו סקיי יש פה כמה דברים, לדעתי שתיקנו אותם. ופשוט לא תוקנו במצגת.

גב' אלישבע ליוש: אה, זה ה-7.5. אז הנה, יש פה המצגת המתוקנת. רוצה להעלות אותה?

מר ניר ברטל: כן.

גב' אורנה רייטר: אפשר לשאול כמה שאלות?

גב' אלישבע ליוש: כן.

גב' אורנה רייטר: אחד, מאוד מרשים, תודה. לגבי עלויות למטר. ההתייחסות היא לבנייה מסוג מסוים?

גב' אלישבע ליוש: בסטנדרט שהיום בונים, מבנה עירייה לצורך העניין. עכשיו נבנה בניין עירייה למועצה אזורית בנימין. עכשיו, לפני חודש חנכו אותו. כנ"ל בבית אל עכשיו בונים מבנה מועצה. המחירים הם, ממנהלי פרויקטים שבונים עכשיו, או שחנכו מבנים הרגע. זו בנייה סטנדרטית, לא פנסי.

גב' אורנה רייטר: לא, לא בקטע של פנסי. דווקא בקטע של אולי להשתמש בדברים יותר מתקדמים. מתועש, יש היום כל מיני בניות אחרות,

גב' אלישבע ליוש: זה לא משנה את העלות. הדבר היחיד, שאם הולכים על בנייה קלה, מהסוג שאז רועי ניסה, ניסינו לדבר על זה, זה מוריד בטוטאל הכללי זה מוריד 20% מהעלות. בהסתכלות לטווח הארוך, אם אתם רוצים מבנה שיעמוד פה לשנים, זה לא נכון. כי זה הרבה דליפות והוא פחות עמיד, יש לו בלאי יותר גדול וה-20% האלה שחשכתם בעלות הכללית לא שווה לטווח הרחוק, בעיני.

גב' אורנה רייטר: אוקיי. זה דבר אחד. דבר שני, הערכה של המטרים. רועי שלח איזשהו מסמך שהוא קרא לו פרוגרמה. דרך אגב, אני ממש לא מהתחום ויכול להיות שאני טועה במה שאני אומרת, ואני פשוט בדקתי באינטרנט על פרוגרמה והבנתי שפרוגרמה זה משהו שונה. זה לא רשימת התפקידים והמטרה שלהם. אלא זה משהו הרבה יותר עמוק, שנכנס פנימה, בודק את הצרכים, בודק את הממשקים בין המחלקות, וגם עושה איזשהם קריטריונים לתפקיד כזה וכזה, או סוג תפקידים כאלה וכאלה. אופן ספייס, לא אופן ספייס, וכו'. יש לי פה דוגמה של פרוגרמה, שנייה, שנייה.

גב' אלישבע ליוש: רגע, רועי. יש לי פרוגרמה, אני במקרה הכינותי מראש. הבאתי לכם פרוגרמות מבית אל ומבנימין שתראו. וזה לא נכון שזה משהו שהוא פר המקרה. זה נכון שאתה צריך לשבת,

גב' אורנה רייטר: לא, תנו לי לסיים. אני עוד לא סיימת. יש לי פה מול העיניים, עוד לא סיימת, סליחה, איפיון ייעוץ הנדסי. עיריית קרית ביאליק, פרוגרמה לעירייה, הצעה לישיבת מועצה שדנו בנושא של מבנה עירייה. אז יש פה כמה דברים. אחד, לא משנה, זה מסמך של 40 עמודים, זה לא קשור אבל למהות. יש פה כל מיני דרישות, כל מיני אספקטים, איזושהי מטריצה שאומרת אם מנהל החינוך צריך לשבת ליד הגזבר, כי הוא פוגש אותו שמונה פעמים ביום, אני סתם נותנת דוגמה. ומדבר על שטחי גומלין, על שטחים תפעוליים, יש פה הנחות יסוד. איזה גופים לא יעברו, אפרופו. רכבי שירות, דפוסי תנועה, מיליון ואחד דברים. רציתי פה להגיע למטריצה הזאת. דגשים כלליים,

כמה חדרים למנהלים. עכשיו, כשעושים כזה תהליך גם מסתכלים על הארגון בכלל ועל התפקוד של הארגון. כי לדוגמה, פה הם כתבו שבמקום שתהיה מזכירה למנהל, הם ריכזו שני מנהלים עם מזכירה אחת, לצורך העניין. אז יש פה תהליכים שקורים.

ודבר נוסף שראיתי, שיש פה הכפלה בפרוגרמה שאתם שלחתם, שרועי שלח, יש פה הכפלה ב-1.6. בחלק מהמקרים זה גם 1.4. ראיתי שני מקרים של 1.4 ואחד של 1.6. אז עוד פעם, אני לא יודעת מה נכון, מה לא נכון, אין לי שמץ. מה שאני רוצה להגיד שה-1,500, לדעתי, צריך לעבור איזושהי הסתכלות מחודשת.

מר ניר ברטל: כי זה נמוך מדי או הרבה מדי?

גב' אורנה רייטר: זה נמוך.

מר ניר ברטל: זה נמוך?!

גב' אורנה רייטר: לראש המועצה יש פה מקלחת ושירותים.

מר ניר ברטל: לא שמעתי. ה-1,500 זה הרבה מדי?

גב' אורנה רייטר: לדעתי זה הרבה.

מר אלעד כהן: זה יותר מפי שניים ...

מר רועי מוסט: רגע, אני רוצה לענות. אני רוצה לענות.

גב' אורנה רייטר: אתה תענה, רועי. אני לא -

את מסיקה מסקנה שלא נעשתה עבודה מקצועית. שסתם רשמתי,

מר רועי מוסט:

שנייה, תן לה לסיים.

מר ניר ברטל:

מה שאני אומרת, יכול להיות שה-1,500 מאוד ריאלי. כי מסתכלים על

גב' אורנה רייטר:

צמיחה עתידית, לצורך העניין. ואם מחלקת החינוך עומדים להיכנס משפחות צעירות, אז אולי צריך עוד מישהו לרשום ילדים לגנים או לבית הספר. וכו' וכו'. אני אומרת שצריכים לשבת ולהסתכל על זה. להסתכל על זה שוב. כי המסמך שאני קיבלתי, רועי, זה לא מסמך שמדבר על זה. יכול להיות שבמסמכים קודמים, פשוט לא שלחת אותם. אבל מה שאתה שלחת, שלחת תפקיד ומטרוז'.

שנייה, אני רק אגיד שבשביל זה אדריכל יושב ולומד חמש שנים

גב' אלישבע ליוש:

ועושה שלוש שנים סטאז', ואחרי זה נבחן במבחן מעשי ומבחן, הדברים האלה יש להם תקנים. כמה רוחב מסדרון, וכמה שירותים וכמה מזכירה וכמה ארכיב, חדר לאחד צריך להיות ככה וחדר לשניים צריך להיות ככה. אלה לא דברים מומצאים. זה איזשהו משהו אוניברסאלי. זה אפילו לא של מדינת ישראל. אלו חוקים אוניברסאליים של תכנון ובנייה. וחוץ מזה, בוודאי -

שנייה, שנייה. אני מתנצלת, אני לא מדברת על החוקים של תכנון

גב' אורנה רייטר:

ובנייה. אני מדברת על איפיון הצרכים הארגוניים. מה הכוונה?

חבר'ה, שנייה רגע. אורנה, אני אתן לך. שתיכן צודקות.

מר ניר ברטל:

אני רק רוצה לתת דוגמה.

מר אלעד כהן:

זה חשוב לי מאוד להדגיש מה אני מתכוונת.

גב' אורנה רייטר:

מר ניר ברטל: אבל שנייה רגע, אורנה. רק נשים את זה בקונטקסט, כי סתם עולה פה המתח על הדברים. כשעושים באמת בניין לטווח ארוך, זה נכון. חייבים לעשות את זה. אני מסתכל, עוד 10 ו-20 שנה, אם אתה עושה מבנה קבע, איזו מחלקה צריכה להיות, לא צריכה להיות, שפי"ע, רווחה וכדומה. זו רמת פרוגרמה שאתה עושה תכנון ממש מבנה קו אפס,

גב' אורנה רייטר: מבנה קבע.

מר ניר ברטל: נכון, אנחנו עוד לא עשינו את הפרוגרמה.

גב' אורנה רייטר: אני לא אמרתי שעשינו, לא עשינו. אמרתי שצריך לעשות.

מר אלעד כהן: לא, אבל יש הערות לפרוגרמה.

מר ניר ברטל: רגע, חבר'ה. אבל עוד לא נעשתה פרוגרמה למבנה הקבע.

גב' אורנה רייטר: מאה אחוז. אז אני לגמרי מסכימה. למבנה הקבע שתיעשה, מעולה. תודה רבה.

מר אלעד כהן: אבל אפשר בכל זאת להראות על מה שיש כרגע. הפרוגרמה הראשונית.

מר ניר ברטל: אין שום פרוגרמה למבנה קבע כרגע.

מר אלעד כהן: סליחה, אלישבע אומרת שכל התוכניות מבוססות על ההנחה שהיתה

פרוגרמה שהכינו אותה ב-2019,

מר ניר ברטל: לא, לא.

מר אלעד כהן: רגע, שנייה. מה לא? זה גם כתוב במצגת,

גב' אלישבע ליוש: לא, התוכניות במרכז המסחרי שהראיתי, התוכניות העקרוניות התבססו על הפרוגרמה הזאת. אבל אני אומרת שלא המציאו את הגלגל. כי הפרוגרמה הזאת היא שוות ערך לפרוגרמה שיש פה. אתם יכולים להסתכל, במודיעין עילית, בבנימין, בבית אל.

מר אלעד כהן: אז בואו רגע נדבר על הפרוגרמה.

מר ניר ברטל: אלישבע, הכל בסדר, שנייה רגע.

מר אלעד כהן: כמה הערות על הפרוגרמה, אפשר? אלא אם כן לא קוראים לזה פרוגרמה. שזה גם טוב.

מר ניר ברטל: שנייה רגע. פרוגרמה זו מילה מאוד גדולה. בא מתכנן אלינו, אמרנו לו 'בוא תתכנן את המרכז המסחרי'. אומרים סבבה. כמה בערך, אני רוצה לתכנן, תן לי סדר גודל, כמה אתה רוצה למועצה? 500, 1,000, 2,000, 3,000 מ"ר, אז אני כבר לא זוכר מה עשינו, אמרנו לו לך תראה. בגדול הגענו למספר של מה שאלישבע עשתה, 1,700 ברוטו זה היה, משהו כזה. זו היתה הרמה. לא מדדנו את החדר בסרגל לכל מזכירה ומזכירה ועשינו חישוב. זה אתה עושה בשלב יותר מתקדם, כי יש לזה עלויות וכסף וזמן. אז זה היה רעיון ראשוני, בגדול כמה צריך. אחרי זה, אם אתה צריך 1,200, פתאום תגלה שאתה צריך 1,700. סבבה.

מר אלעד כהן:

אז בוא רגע נדבר על העניין הזה, ברשותכם.

מר ניר ברטל:

אז תן רק לרועי, הוא פה מתאפק. ותמשיך אתה. בבקשה, רועי.

מר רועי מוסט:

קודם כל, אורנה, אני רוצה להגיד לך שנעשתה עבודה מאוד רצינית.

עם כל מיני ... ביחד. ישבנו שעות. אני מדבר על הפרוגרמה ששלחתי לך.

מר ניר ברטל:

לא, אבל מה ששלחת לה זה לא, אני אבהיר, שלא תהיה אחרי זה אי

הבנה. אורנה מדברת, לדעתי, על הפרוגרמה שאתה שלחת. הפרוגרמה שאתה שלחת לה היא לא למבנה הקבע, היא לפה.

מר רועי מוסט:

נכון, אני רוצה להסביר. שנעשתה עבודה של שעות. יכול להראות את

התהליך של לא יודע, לא ערבבו ולא שיתפו, זה משהו אחר. זה אפשר לעשות בדיון בנפרד. אבל נעשתה עבודה מקצועית. המשרד הזה ש... חמד של בן אדם. עושה המון שנים של מבני ציבור. יש כללי אצבע, מה שאומרת אלישבע. ואני מקשיב לאנשי מקצוע, כי אני לא איש בינוי. אבל אני שומע, והלכתי גם לראות ושמעתי והתייעצתי. המנהלים פה ביחד עשינו את הפרוגרמה עם הצרכים של תרבותא, שרשמתי לכם. יש פה גם אילוצים. זה לא אידיאלי. ועשינו משהו שישבנו עם כל מנהל, באמת. והיו דיונים ארוכים ומריבות ואיזה משרד, איפה המזכירה תשב וכאן ושם. זה היה שעות, עד שהגיע לאיזה, אני אשלח לכם את התוכנית הסופית, שהיא לדעתי ה-best we can do במצב זה המבנה הזה ובמצב של המועצה. אז אחד, נעשתה עבודה מקצועית.

לגבי השטח הגדול של ה-1,500, לדעתי הדיון הוא לא נכון. המהות. אגיד לך גם למה. אם אתה מסתכל על 1,500, אני כשהסתכלתי, כשדיברנו על צרכים של מועצה ל-30 שנה קדימה, אני לא מצפה לגידול. אני נסעתי למשרד החינוך בירושלים, בדבורה הנביאה. שם יש קונספט מדהים. והגעתי לסגנית בזמנו. כשאני רואה מבנה מועצה, אני רואה אותו מבנה קהילתי. בסדר? אם אתם בונים, זו כבר שירת הברבור שלי,

אולי תחזור לעוד קדנציה?

מר אלעד כהן:

מר רועי מוסט: יכול להיות שאני אבוא לבנות. לא יודע. כשאני מדבר על מבנה מועצה בשנת 2020, ל-30 שנה קדימה, אני רואה מבנה קהילתי. שהמועצה בארבע אחרי צהריים נסגרת, אפשר להשתמש במבנה הזה. כי יש שם חדרי שירות, אל תעשי ככה. אני הייתי בירושלים, במבנה חינוך שעושים שם סדנאות והדרכות והרצאות, ויש שם חדר ישיבות מודולארי מדהים. אתה עושה ככה, אבל אני חשבתי מחוץ לקופסה.

בבוקר זה יהיה מבנה מועצה, ואחר הצהריים יתחילו להגיע תושבים

מר אלעד כהן:

מאוד יקרים לכולנו, ויתחילו להסתובב באולם -

רגע, שנייה. אבל אם אתה מתכנן את זה נכון, רגע, אבל אם אתה

מר רועי מוסט:

תעשה שם -

רגע, האוטובוס עוד לא הגיע.

גב' אורנה רייטר:

לא, אני אומר שהחשיבה שלי היתה לפחות. אני מציע לכם לחשוב על

מר רועי מוסט:

זה. לתכנן את זה בפרוגרמה. שלא נכנסים לחדר של הגזבר ויושבים על המחשב. אבל אם עושים חדרי ישיבות ועושים חדרים אולי של אופן ספייס והרצאות. היום מועצה זה מבנה של 1,500 מטר שבחמש הוא נסגר. וזה בזבוז. צריך לחשוב על איך משתפים את הציבור בזה. יש פה חוסר במקומות של הרצאות.

אפשר לפתוח פאב בחדר מנכ"ל.

מר ניר ברטל:

מר רועי מוסט:

לא, לא יודע. אגב, אני בעד.

גב' אורנה רייטר:

רועי, שיהיה לך בהצלחה.

מר רועי מוסט:

תודה רבה, אורנה.

גב' אורנה רייטר:

לא חשבתי שאתה עושה עבודה לא טובה. באמת שלא.

מר רועי מוסט:

תודה.

גב' אורנה רייטר:

אני יודעת שהתכנון היה לפה ולא היה תכנון מבנה קבע. רק רציתי לוודא את זה. ואני לא דיברתי באמת על הסטנדרטים. דיברתי להסתכל על המכלול. לראות מה הצרכים, ואיך זה צריך באמת להיות. שפ"ע בפנים, שפ"ע לא בפנים. שפ"ח, דרך אגב, בתוכנית הספציפית הזאת, השפ"ח נמצא בתוך מבנה המועצה, קומה ראשונה מאחור, כניסה נפרדת. שלא רואים. אולי מוסתר איכשהו. אז אתה יודע.

גב' אלישבע ליוש:

אתם צריכים להבין, זה לא הזמן לדבר על זה.

גב' אורנה רייטר:

ברור, ברור. רק רציתי -

מר אלעד כהן:

אבל זה הזמן לדבר על העקרונות.

גב' אלישבע ליוש:

קודם תקבלו החלטה איזו מהוריאציות, ואז נרד לעומק, לרזולוציה. אני אקח אתכם בשמחה לראות מבנים קיימים, שאפשר לקחת מהם דוגמאות. וכמו שהוא אומר, לחשוב יצירתי, על מבנים, חללים רב תכליתיים שאחר צהריים יכולים לשמש את הנוער או את

החוגים או לא יודעת מה. אם אתה יצירתי, אתה יכול לעוף. השמיים הם הגבול. הכל עניין של כסף, זמן, ומה תחליטו, מה הכי נכון למועצה.

מר אלעד כהן: אני רוצה להגיד כמה דברים, ברשותך. א', אני שמח שהדיון מתקיים. ואני שמח שהדיון מתקיים במצב שבו אנחנו יכולים לחשוב מה שנקרא מאפס, בלי אילוצים, בלי לחצים ובלי דברים שנכפים עלינו ולא נחזור על מה שהיה. אני חושב שאנחנו צריכים לצאת, עד כמה שהדברים תלויים בי, עם החלטה שאומרת לשלב הבא, מה שנקרא, עולות שתי חלופות במקסימום. חלופה אחת שהיא כנראה שבה צריך לתת את תשומת הלב, ואולי עוד איזושהי חלופה נוספת, ותיכף אני אגיד מה דעתי. איזו חלופה צריך לכוון אליה.

גב' אורנה רייטר: אפשר שאלה אחת, שכחתי משהו. יש לי שאלה כי אני סתם רוצה לדעת. כשאת רושמת שש שנים, אם נגיד הולכים על שלב א', ונגיד שלב א', לא יודעת, תגידי, זה לא קומה על קומה, אבל יהיה שלב א'. יכול להיות שזה יהיה פחות?

גב' אלישבע ליוש: שלב א'? על מה את מתכוונת שלב א'? לאיזה וריאנט?

גב' אורנה רייטר: למשל מתכננים שלב א', 1,000 מטר. יכול להיות שזה ייקח פחות משש שנים?

גב' אלישבע ליוש: לא, כי זה לא העניין -

גב' אורנה רייטר: של הבנייה עצמה?

גב' אלישבע ליוש: זה בעיקר העניין הסטטוטורי. הבירוקרטיה הסטטוטורית לעבור.

יש את סטטוטורי ויש תב"ע מאושרת במרכז המסחרי, למשל.

מר אלעד כהן:

מבינה? תלוי על מה אנחנו מדברים. אבל אם את מדברת על שלב א',

גב' אלישבע ליוש:

לצורך העניין, למרכז המסחרי, אז זה לא מפחית את השש שנים. כי אתה צריך לצאת -

השש שנים, צריך להבין ממה הוא מורכב. אני לא זוכר, צריך פה שינוי

מר ניר ברטל:

תב"ע?

לא צריך. אם לא הולכים על מסחרי, לא.

מר אלעד כהן:

חבר'ה, שנייה, שאלתי את המהנדסת. צריך שם או לא?

מר ניר ברטל:

למבנה מועצה ומסחר 20% לא צריך. אם אתה רוצה להוסיף

גב' אלישבע ליוש:

פונקציות למעלה, כן.

שש שנים, השלב של הבינוי, זה השלב האחרון של שנתיים נגיד, ארבע

מר ניר ברטל:

שנים המקדימות לזה, תכנון, לא יודע, תגידי כמה, חצי שנה, שנה, שנתיים, בגלל שיש פה 20%

מסחר, וזה עולה מה שפחות או יותר אלישבע כתבה פה, 16 מיליון שקל, זה רק ה-1,500 מטר של

המועצה. עם מבנה של 2,500 מטר, כולל המסחר, זה כבר מגיע ל-20, ו-25 מיליון שקל. יש פה אירוע

של 25 מיליון שקל, אז נצטרך לעשות פה BOT. האופציות, או שלוקחים הלוואה מהבנק 25 מיליון

שקל, אני לא בעד. כי אין לנו איך לממן את ההחזר. גם ה-20% לא בטוח שיצליחו לממן במלואם את

ה-80%. אז מה שאפשר לעשות זה BOT. א אפילו אפשר לעשות DBOT. מכירים. היזם שבונה נכנס

בשלב התכנון. הוא גם עושה את התכנון. ו-BOT לעשות זה גם הליך שלוקח את הזמן, בעיקר מול

משרד הפנים. אני שמעתי על אנשים שעשו BOT, לקח להם רק לקבל את האישור של משרד הפנים

שנה וחצי, שנתיים. זה אם רוצים לעשות את זה ב-BOT. אם רוצים לממן את זה בדרך אחרת, זה יחסוך את השלב הזה מול משרד הפנים, אבל צריך לראות מה המקור הכספי. בסופו של דבר, האישו הגדול פה זה מאיפה מביאים את הכסף. זה הסיפור. יותר חשוב מהשתיים, שלוש מזכירות יהיו בנפרד או לא בנפרד. זה חשוב, אבל אתה צריך לבנות פה את המודל הכלכלי. כי כל אחת מהאופציות, יש לה יתרונות וחסרונות. בסוף, אם במרכז אתה רוצה לבנות 2,500 מטר, 20% מסחר, 500 מטר הלך למסחר. נגיד אתה משכיר, כמה עולה היום מ"ר שכירות? 80, 100 שקל לחודש, תעשו את המכפלות. זה אמור לממן לך את ההלוואה שאתה לקחת או שהיזם לקח, בשביל לממן את ה-80% האחרים. וזה לא בטוח שזה נסגר. זה הקושי הגדול. לתפור את המימון.

מר אלעד כהן: טוב, אני רוצה להמשיך. טוב, אני חשוב שהשורה התחתונה שצריכה לצאת היום, כמובן השורה התחתונה העקרונית, כי ברור שאי אפשר לאשר משהו שהוא לא תוכנית ולא מסודר. עקרונות, לא מעבר לזה, זה באמת לצאת עם חלופה או שתיים. עד כמה שזה תלוי בי, אני חושב שהמרכז המסחרי זו החלופה הכי טובה מבין כולם. ועליה אני לפחות אמליץ. אבל כמה דברים, ברשותכם, בצורה קצת יותר כללית. תראו, מדברים פה על 1,500, 2,000 וכו' וכו'. אני רוצה להזכיר לכולם שהמועצה יושבת היום על סדר גודל של בערך בין 600 ל-700 מטר. באים ואומרים צריך להסתכל קדימה. הכל טוב ויפה.

גב' אלישבע ליוש: רגע, 700 מטר לא כולל שפ"ע, לא כולל שפ"ח, לא כולל, מה עוד? ביטחון.

מר אלעד כהן: יש דברים שכנראה גם ככה לא יעברו, כנראה. תנו לי.

גב' אלישבע ליוש: באידיאל הכל עובר, למעט דברים שהם בעייתיים.

מר אלעד כהן: תנו לי רק להתקדם ואז תבינו.

מר ניר ברטל:

אני טוב בלקטוע את חוט המחשבה. זה עובד תמיד.

מר אלעד כהן:

לא, זה לא עובד. תתפלא. עכשיו, אני רק ככה, כדי קצת לצנן את ההתלהבות, למיטב זיכרוני מבחינת אוכלוסיית היישוב, האוכלוסייה שלנו גדלה, כמעט הכפילה את עצמה, מבערך 2007, 2006, עד היום. תשאלו את עצמכם אם מבחינת הצרכים של המועצה, כשאני אומר מועצה זה כמובן עובדי מועצה ומשרדים, אם באמת היה הכרח להכפיל פי שניים את מספר החדרים או מספר העובדים וכו'. בפרט בעידן שבו, מה לעשות, בעידן הדיגיטאלי ובעידן המודרני, יש כבר התכנסות מבחינת הכרח של מספר עובדים ומקומות לעובד וכו'. ולא במקרה, אגב, אתה הזכרת את זה אמנם בהקשר של בלו סקיי, מקומות מתכנסים לאו דווקא בשביל קיצוצים, ומתייעלים, כי המציאות השתנתה. מה שפעם שלושה עובדים היו עושים, היום כבר עובד אחד עם מערכות או תוכנות יודע לעשות. ולכן, כל המספרים שמדברים פה מבחינת המטרז'ים, הם לדעתי לא ריאליים. וכדי לאפשר הסתכלות עתידית למקרה שהיישוב יגדל, מעבר לזה שגם כשהיישוב מכפיל את עצמו ראינו, אין הכפלה. זה לא ליניארי, ממש לא. אבל כדי לאפשר אופק התרחבות, אני חושב שהפרויקט הזה, בפרט שאנחנו מדברים על מציאות שבה, מה לעשות, אין לנו תקציבים עודפים והכסף לא זורם כמים כנהר שופע, צריך להיות מבוצע בצורה כזו שפשוט יהיו לו מספר שלבים ומה שצריך לעשות היום ייעשה. וזה יתוכנן בצורה כזו שאם נרצה להרחיב ולהתרחב בעוד מספר שנים, לא רואה שזה קורה כל כך בקלות, אזי נוכל לעשות את זה.

עכשיו, יש המון מקרים שבהם זה מתוכנן בצורה הזו. לא צריך ללכת רחוק. מי שמסתכל על בית ספר שחקים, עד כמה שאני זוכר, הוא גם פחות או יותר תוכנן בצורה כזאת. לא הלכו ובנו הכל בהתחלה. בנו את זה בשלבים. קניונים בונים בצורה כזאת. מגדלי משרדים בונים בצורה כזאת. היום שיטות הבנייה הם כאלה שאם רוצים, אפשר לתכנן מראש את השלבויות. למה השלבויות היא חשובה? כי אם אנחנו כמועצה ידינו כרגע לא משגת, לא יודעת, אולי כשנחל רבה יהיה, הפרויקטים האלו, אז באמת כבר יהיו לנו תקציבים קצת יותר רבים, אז בוא לפחות נעשה כרגע את מה שאנחנו צריכים. ואם נגיע למצב שבו אנחנו צריכים באמת שטחים נוספים, נעבור לשלב ב', כאשר את שלב ב' יהיה אפשר לבצע

במקביל לשהותנו בשלב א'. אותי לימדו, או לפחות למדתי מאנשים, שכשזוג צעיר נכנס לבית הוא לא נכנס לבית של חמישה חדרים, כי אולי בעתיד, בעוד איזה חמש, שש, עשר שנים, יהיו לו שלושה ילדים ויצטרכו את כל החדרים. עושים את זה פשוט בהדרגה. שם, במקרה שנתתי, אז עוברים בית. אין לנו כוונה לעבור בית. זה יהיה הבית שלנו, אני מקווה, וכולנו נתגאה בו כשהבית יהיה מוכן.

מר ניר ברטל: אלעד, זה בהחלט אפשרי.

מר אלעד כהן: רגע. אבל בוא נתכנן את זה מלכתחילה בערכים ריאליים שנדרשים היום, ותיכף אתן לכם כמה דוגמאות מהפרוגרמה. ונתכנן את זה בצורה כזאת שאם נרצה, נוכל לעשות את זה. זו הערה מספר אחת. עכשיו נדבר קצת על הפרוגרמה. כי היום שם כמה דברים מוזרים.

מר רועי מוסט: רק שנייה, אני יכול להגיד משהו?

מר אלעד כהן: בסוף, ברשותך. בסדר? זה באמת קוטע קצת את חוט המחשבה. סתם ככה בשביל להראות שהפרוגרמה לא כל כך מתאימה למציאות. בעיני. למשל, בפרוגרמה מופיע ארכיב הנדסה 30 מטר. על מה אנחנו מדברים?

מר ניר ברטל: אף אחד לא הגיע לזה.

מר אלעד כהן: אבל סליחה, אבל בוא, מציגים תוכנית שמבוססת על פרוגרמה, שיש בה מספר.

מר ניר ברטל: יש משהו שקורה לי הרבה אתכם, הרבה אתך. אתה מצד אחד אומר 'אני רוצה בשלב המאוד מוקדם להיות מעורב בתהליך, בשביל שאני אוכל לראות שהוא הולך בכיוון

הנכון'. ואז אתה בא ואומר 'אבל לא עשיתם את כל העבודה ולא הצגתם לי עבודה גמורה'. יש פה בגדול, אלישבע אמרה, הנחת העבודה כשהיא עשתה את החישובים, 1,500. בשנייה אפשר לעשות את המצגת ש-1,000 למועצת או אפילו 500 מטר למועצה.

מר רועי מוסט: רגע, אבל אני יכול לענות. אתה שואל שאלה, אני עונה.

מר אלעד כהן: אני לא שואל שאלה, אני אומר, קודם כל.

מר רועי מוסט: לא, אתה אומר שזה לא הגיוני. אז אראה לך למה זה כן הגיוני.

מר אלעד כהן: שנייה, אני נותן דוגמאות למה הפרוגרמה הזאת -

מר רועי מוסט: רגע, עכשיו אני אקח דף ועט, כי אני גם רוצה לרשום.

מר אלעד כהן: אין בעיה, בכיף. רועי, אנחנו לא מנהלים -

מר רועי מוסט: לא, אם אתה אומר משהו, אני ...

מר אלעד כהן: אנחנו לא מנהלים פינג פונג של, אני רק נותן לך דוגמאות. 30 מטר

ארכיב להנדסה. למיטב זיכרוני, אנחנו הולכים בכלל על קונספט של -

מר ניר ברטל: אלעד, עזוב. אף אחד לא באמת חשב על זה לעומק.

מר אלעד כהן: אה, בסדר. אני רק רוצה לתת דוגמאות למה אני מתכוון.

אבל אתה נותן דוגמאות למשהו שהוא לא נדון בכלל.

מר בועז בגריש:

אתה יורד למשהו, אתה נותן דוגמאות למשהו מאוד רעיוני.

גב' אלישבע ליוש:

תנו לי בבקשה לתת לו -

מר רועי מוסט:

בדיוק. אני אתן עוד דוגמה. מדברים על -

מר אלעד כהן:

כדאי לך שאלישבע תענה לך. רועי זה יותר קשוח.

מר ניר ברטל:

מי שירצה לענות שיענה, לברכה. מדברים על מטבח וחדר אוכל

מר אלעד כהן:

לעובדי מועצה, 76 מטר. דברים שהם, או שאני לא יודע לקרוא אותם, וזה כנראה לא המקרה. או שהפרוגרמה היא קצת בעייתית. ולכן אני חושב שאנחנו צריכים לצאת פה עם אמירה שמדברת על כך שהפרויקט הזה צריך להיות מבוצע בשלבים. צריך להשתמש פחות או יותר במה שנקרא היקפי השימוש הקיימים היום במועצה, ואם אפשר לקצץ אז זו לא בושה גם לקצץ. ולבנות את זה בשלבים, כדי שאם נצטרך יותר, נעבור לשלב הבא. זו נקודה אחת.

נקודה שנייה, דיברת על העניין של, קראנו לזה מבנים תעשייתיים. תראו, אני לא מהנדס ולא אדריכל. אבל מבירורים ממש ראשונים שעשיתי, הצביעו על כך שאפשר להגיע לבנייה תעשייתית מאוד מכובדת גם ב-6,000 שקל למטר. אז אני רק אומר לך, מבקש ממך שתבדקי את זה. נקבו לי בכל מיני שמות של חברות. אני לא מתכוון להיות היחצ"ן שלהם והמשווק שלהם. אין לי שום אינטרס. לכן אני גם לא אגיד את השמות. אני מבקש ממך שכשאת מתקדמת הלאה, אנא ממך תבדקי את הדברים האלה. ואני בכוונה לא אומר את השמות שאמרו לי. זה לגבי העניין הזה.

עכשיו, הקטע של המבנה התעשייתי הוא גם חשוב בקטע שהוא יכול לאפשר את אותו מדרג דירוג שדיברתי עליו. כי ברגע שאתה בונה מבנה תעשייתי אחד, והוא עומד בפני עצמו, ואחר כך אתה רוצה להוסיף עוד מבנה תעשייתי, כי אתה רוצה להתרחב, אז אתה מוביל עוד מבנה תעשייתי, שזמן הייצור

שלו זה חודשיים, שלושה, ארבעה, משהו בסגנון. ואני כמובן מדבר על מבנים תעשייתיים מכובדים, ולא קרוונים דולפים, אפרופו מי שזוכר. דברים מאוד מכובדים. עכשיו, הקטע של השימוש המסחרי. אני לא הייתי רוצה שבעקבות, עד כמה שהדברים תלויים בי, הרצון לעשות מה שנקרא, לאגום הכנסות מאותו פרויקט בדרך של השכרת המבנים, אנחנו נצטרך להיכנס פה לעלויות של בנייה מסחרית שא', לדעתי, תסבך את כל התהליך. ב', אני לא יודע עד כמה כלכלית זה באמת -

מר ניר ברטל: רק בשביל להבין. לוותר על ה-20%?

מר אלעד כהן: אני אומר, קודם כל בוא נתכנן את זה לצרכים של המועצה כרגע, והצרכים של המועצה כרגע לשיטתי זה בין 600, ל-700 מטר. אם נצליח ללכת על מבנים תעשייתיים, א', זה הרבה יותר זול. לפחות לפי המספרים שאני מכיר. רגע, חכה עוד איזה חצי דקה, תראה את התמונה השלמה. אם נצליח ללכת על מבנים תעשייתיים אז זה כמובן מבורך. אם באמת יש פערי עלויות שאני מכיר, לפחות. גם מבחינת לוחות זמנים, אין מה להשוות בין בנייה תעשייתית לבנייה רגילה. אני לא כל כך הבנתי. השש שנים זה נראה לי קצת הרבה, מה שנקרא, שש שנים לביצוע. קצת קצת מופרז. עכשיו, ברגע שאנחנו כמועצה נקבל החלטה שאומרת חברים, זה נמצא פחות או יותר, כמעט בטופ פריוריטי של התכנון, ומאחר וכל עוד אנחנו לא מבקשים שום שינוי תוכנית פה, שמכפיפה אותנו ללוחות זמנים ולאילוצים של גורמים חיצוניים, זה אומר שזה תלוי רק בנו. וכשזה תלוי בנו, זה כמובן תלוי במחלקת ההנדסה וזה כמובן תלוי במנכ"ל, וזה כמובן תלוי ביועץ שיצטרך להכין את זה. אפשר בהחלט לתת פה פרס רציני, כדי לעמוד מבחינת לוחות זמנים בלוחות זמנים,

מר ניר ברטל: אני אעזור לך, אלעד. אפשר תוך חצי שנה להעמיד שם מבנה.

מר אלעד כהן: בו, לא צריך להקצין את זה. אני רוצה שמצד אחד שזה יהיה כמה שיותר מהיר בזמן. מצד שני, שתיעשה פה כמה שיותר עבודה רצינית. אין פה מקום לטעויות. ברור לי

שיותר מדי לרוץ קדימה עלול לעלות לנו ביותר. אז לא צריך ללכת לקיצוניות, אבל להערכתי פרויקט כזה,

מר ניר ברטל: עזוב רגע את הזמן. אם זה שנה, שנה וחצי או שנתיים,

מר אלעד כהן: לא, אבל זה כסף.

מר ניר ברטל: כן, כן. בעצם מה שאתה בא ואומר, בוא ניקח טרקטור, נגלח שם את כל הקרוונים הדולפים, הם באמת דולפים, של השפייע. נוצרים לנו שם 2 דונם. נבוא ונעשה שם מבנים, לא יודע איזה חומר, נדבר על זה אחר כך. רק לראות שהבנתי. זה הכיוון.

מר אלעד כהן: אם אתה אומר את זה בציניות,

מר ניר ברטל: לא, לא, לא בציניות.

מר אלעד כהן: הרי ברור לך מה שאין קשר בין מה שאתה אומר כרגע לבין מה שאמרתי.

מר ניר ברטל: אז תסביר לי.

מר אלעד כהן: א', הסברתי. אם יש צורך, אני אסביר עוד פעם. עוד פעם, צריך באופן ודאי לעשות פה תכנון רציני, ויסודי.

מר ניר ברטל: למה? ל-600 או ל-2,500?

מר אלעד כהן: קודם כל לכל הפרויקט. וצריך לדעתי להגדיר מראש שאנחנו הולכים בשלב ראשון על משהו כמו 600, 700 מטר. זה לא מספר קדוש. זה יכול להיות גם 550, זה גם יכול להיות 750. אני מדבר בגדול. כאשר התכנון והביצוע צריכים להיות כאלה שאנחנו נעשה את זה בשלבים, כדי לתת מענה לגידול, אם וכאשר נצטרך. אגב, אני מסופק אם כל כך מהר נצטרך. אבל גם אם כן, יש לנו איזושהי בטוחה מסוימת, ערובה, בקטע הזה.

וצריך באותה מידה, מאחר ויש לנו אינטרס מובהק לקדם את זה כמה שיותר מהר, לקחת את הפרויקט הזה ולהעמיד את זה כאחד מהפרויקטים שנותנים לגביהם את העדיפות העליונה. כי אם אנחנו נלך על המתווה שאני מדבר עליו, שלא מבקש את השינוי של ה-20%, שמחייב את כל האישורים הסטטוטוריים, רגע, אזי זה אומר שכל התכנון וכל הביצוע של הפרויקט הזה הוא במגרש שלנו. ואם זה במגרש שלנו, אז זה אומר שזה בידינו. אז בין מה שאתה אומר, טרקטורים,

גב' אלישבע ליוש: במידה ואתה מממן את זה לעצמך.

מר ניר ברטל: לא, אלעד, אני אתך לגמרי.

גב' אלישבע ליוש: אבל אם אתה צריך שמישהו יממן, אתה צריך להיכנס ל-BOT. BOT זה תהליך מתיש ובירוקרטי.

מר אלעד כהן: לא סיימתי את דברי. חלק מהדברים, מההערות שכתבתי, זה כמובן שכשמישהו, כשאתם תכינו תוכנית, לא יודע מי יכין את זה, אני הייתי מבקש שהתוכנית קודם כל תהיה בצורה כזו שתיתן לנו כמה אופציות. אופציה אחת זה באמת מה שאני מדבר עליו, שזה ה-600, 700 מטר. אופציה שנייה, אפשרות של תוספת של מסחר. כולל הנגזרות הרציניות. שנייה, ניר. אבל תן לי לסיים ואחר כך תשאל, או תשאל שאלות או תגיד. אבל תן לי לסיים.

מר ניר ברטל: אז תסיים.

מר אלעד כהן: תיתן מענה גם לעניין הזה. כי בסופו של דבר, המשפט, מה שנקרא נוסף שימושים מסחריים כדי שנקבל הכנסות, זה נשמע קורץ. אבל צריך לראות על מה זה מבוסס ואנחנו לא יודעים על מה זה מבוסס. וכו' וכו'. ובגדול, בגדול, בוא נראה רק שאין לי איזשהן הערות נוספות. כן, עכשיו ברגע שזה גם יוגש לנו כאופציות, וכמובן הייתי מבקש שכשמכניס תוכנית, זו תוכנית ראשונית, אין לי בעיה. שזו תהיה תוכנית כתובה, מבוססת, מפורטת כמו שצריך. שתיתן מענה לכל מיני היבטים כלכליים. מקדם איזון, בלה בלה, כולם מכירים את העקרונות האלו. אז כל אחד יצטרך בסופו של דבר לבוא ולהחליט האם הוא תומך בחלופה X, חלופה Y, חלופה Z. כי יכול להיות שאני, יכול להיות שאני גם טועה, או אנשים אחרים כרגע חושבים שהחלופה הטובה יותר מבין החלופה שתיבחר, תת חלופה, היא X ולא Y, אבל זה אמירות בעלמא, ואין לנו שום מידע רציני. ולכן לסיכום. אני בהחלט תומך באופציה של המרכז המסחרי. אפשר, בשביל ההשוואה, להוסיף חלופה נוספת. על פניו אני חושב שזו החלופה שנראית הכי טובה. הייתי מאוד שמח וממליץ וחושב שנגביל את עצמנו למטרז' הקיים כיום, עם התוספת, הכוכבית הזו שהתכנון יבוצע בצורה כזו שבכל שלב, אם נרצה, נוכל להתקדם הלאה. שהתוכנית שתוצג לנו תיתן מענה גם לעניין של מה שנקרא מבנים תעשייתיים, וגם לבחינת האפשרות של להוסיף לזה שימושים מסחריים. וזו דעתי.

מר ניר ברטל: בשביל לראות שהבנתי, אתה אומר שצריך לעשות תכנון, התכנון, לא הביצוע, מלא. נכון? אתה רוצה לתכנן מלא. כי אתה לא תבנה, תעשה רק 600, או 1,000 ואחרי זה תגלה שאתה לא יכול להגדיל את זה ל-2,000 כי בנית לא טוב.

מר אלעד כהן: הדגשתי, חזרתי על זה לפחות שבע פעמים.

מר ניר ברטל: אתה חוזרת על זה כל כך הרבה פעמים שכבר לא היה ברור מה.

מר אלעד כהן: יש לך כנראה בעיה בהבנה אם אתה אומר שלא הייתי ברור.

יש לי בעיה בהבנה ולך יש בעיה בלהסביר. עכשיו תענה. בשביל שיהיה

מר ניר ברטל:

ברור.

אל תרים את הקול, זה לא מכובד.

מר רונן נדבורני:

ואתה אל תגיד לי שיש לי בעיה בהבנה ותתנהג באופן מכובד. לא

מר ניר ברטל:

תזלזל, ואתה נותן פה נאום וחוזר על עצמך שלוש פעמים ובסוף אף אחד לא מבין. אז עכשיו תענה.

אתה אולי לא מבין. אבל עם כל הכבוד, לא הרמתי עליך את הקול

מר אלעד כהן:

ולא זלזלתי. דבר בכבוד,

כרגע אמרת אני לא מבין, וזה זלזול. עכשיו תענה.

מר ניר ברטל:

יאללה, בוא נתקדם.

מר אלעד כהן:

נכון, אני מנסה. טוב, עזוב, לא משנה לא אמרת. לא חשוב. אתה לא

מר ניר ברטל:

רוצה שיבינו.

לא, אני אומר, בוא נתקדם. בבקשה, תמשיך להשמיע את דעתך. אין

מר אלעד כהן:

לי בעיה.

תודה שאתה מרשה לי באמת, אלעד. עוד מישהו רוצה להגיד משהו?

מר ניר ברטל:

אני אפילו לא אטרח להבין מה אמרת.

אין בעיה.

מר אלעד כהן:

מר רועי מוסט: אני רוצה לענות. אז אחד, עשיתי, לפני שאלישבע הגיעה, נפגשתי עם כמה חברות, שלחתי לכם גם את החומרים. לא אגיד את השמות שלהן, כי לא אעשה פרסום. נפגשתי עם חברות שהן חזקות מאוד בנושא התעשייתי שאלעד אמר. הלכתי לראות פיזית. ראיתי, פגשתי, הסתכלתי גם בחלק מהמקומות שכן עשו את זה. אני רוצה להגיד משהו על המספר של ה-600, 700 מטר שנמצא היום. בשום קונסטלציה, כשישבתי עם החברות האלה, עם האדריכלים שלהם ועם המנכ"לים שלהם, צרכי המועצה שאנחנו מדברים עליהם לא נכנסים ל-700 מטר. לא נכנסים. אגיד לכם, המועצה היום, כתושבים אני אומר לכם, כנציגי התושבים, זה מביש עבור התושבים. הרווחה היום יושבים ילדים שמטופלים, משפחות שמטופלות, במסדרון. כל אחד שעובר ורואה. המשרד שלי ביום שני פנוי, כי אני יוצא ממנו, כי אין מקום ברווחה. וכל אנשי הרווחה, שירותים חברתיים, אין להם מקום. אין לנו מקום לעובדים שלנו. יש שם חמש עובדות סוציאליות, ועוד שתי סטודנטיות. אני אומר לכם, זה מביש כעובד, כמנכ"ל הארגון, ובטח לתושבים.

שניים, החינוך בשנה בלי קורונה, בסדר? עושה כ-130 ועדות עקב חוק שינוי ... 130 ועדות זכאות, שמגיעים נציגים מבחוץ, יושבים בחדר ישיבות של החינוך שלנו. הילדים במסדרון. ההורים עומדים במסדרון. מביך. אומר לך, לא אותנו ולא את הילדים של התושבים שלנו. אז להגיד 600, 700 מטר, לא נכנס בשום קונסטלציה. אני לא מדבר איתך אם אתה רוצה להכניס את השפ"ח בפנים, את הרווחה בפנים.

גם צריך להכניס את השטח.

מר ניר ברטל:

מר רועי מוסט: אני אומר לך, ישבתי איתם על מספרים. כי בועז ביקש ממני לעשות עבודה. עשיתי עבודה, גם תכנונית, ראשונית מאוד. לא נכנס, אי אפשר להגיד מספר סתם, כי זה לא נכנס. זה לא ריאלי לשלוח את אלישבע לעשות עבודה שלדעתי היא לא נכונה. כי ישבנו על המספרים. אז עכשיו אפשר להגיד רועי רוצה, לא יודע, המנכ"ל רוצה. המנכ"ל לא רוצה. המנכ"ל רוצה שיהיה

מקום שירותי לתושב, ושיהיה מקום מכבד לעובד. צריך למצוא את עמק השווה בין שני הדברים ו-700 מטר זה לא קורה. זה לא קורה לא היום. ואני אומר לכם, מי שיבוא למועצה, ולא בקורונה, כי קורונה דיללה את האנשים. בואו תראו מה קורה. אני יושב במשרד לשירותים חברתיים. אני מתבייש. עבור הילדים, עבור המשפחות. בטח לפני החגים, לקבל תלויים. זה מזעזע. אז בואו לפחות נחשוב,

גב' אורנה רייטר: אחת האופציות ששירותים חברתיים לא נמצא בבניין המועצה, אלא נמצא במקום אחר.

מר רועי מוסט: בסדר, לא, אני רק אומר ש-700 מטר היום -

גב' אורנה רייטר: אני אומרת שאנחנו דנים על משהו -

מר רועי מוסט: אני אומר ש-700 הוא מספר, אני אומר לכם כמנכ"ל המועצה, שמכיר את נבכי הארגון הזה. ואפילו חלק מהתושבים פה לא מעט. 700 מטר הוא לא על השולחן. הוא לא ריאלי. בטח לא לצרכים של המועצה היום. שצריך מקום מכבד, גם אנשים חיצוניים. שתיים, אם אנחנו מדברים על פיתוח, ודיברנו על זה, וישבתי על זה גם אז עם אודי, ואחר כך היתה ישיבה בנושא הזה, גם אם זה 6,000 שקל, אגב, המחירים לא כוללים מע"מ, ו-600 מטר, אני אמנם ... אבל חשבון לא הצד החזק שלי, 6 מיליון שקל רק המבנה. אנחנו לא מדברים -

מר ניר ברטל: עוד פעם, איזה מבנה?

מר רועי מוסט: מבנה מתועש, של 600 מטר, 6,000 שקל, ... 6 מיליון, עוד לפני פיתוח, לפני זה. עכשיו, אני מכבד את דעתה של אלישבע. אני גם חושב שהמחירים ... במתועש. אבל ללונדראן, שווה לעשות בית כמו שאנחנו אוהבים, שיהיה בית שלנו. זוג צעיר לא בונה מתועש. הוא בונה

בית שלושה חדרים. אני מסכים איתך על המודולארי, אבל צריך לחשוב על זה. ודבר אחרון שאני רוצה להגיד לתשומת לבכם, שאני למדתי על בשרי, שתכנון עולה כסף. תכנון עולה לא מעט כסף. גם לקחת אדריכל, שמתמחה בנושא, וכמו שאורנה אומרת, יושב עם כל המכלול ומכיר את הדברים, ויש אגב ממ"דים וממ"קים וצריך הג"א, ויש המון חוקים בנושא הזה, אז גם ב-600 מטר אגב, אין הג"א ואין לנו בכלל היתר לאירוע הזה. זה בלי ... אז צריך להביא אדריכל ואדריכל עולה כסף. ולכן אני חושב שכשאומרים אופציה 1, אופציה 2, צריך להבין את המשמעות הכלכלית. צריך להתכנס, לדעתי, למשהו אחד, שהוא יהיה ריאלי. אז אם אתה אומר 600, 700 מטר, אני חושב לפחות על 1,000. להגדיל מהמחלקות שנכנסים פנימה. ואני מדבר על נטו, כי זה לא ברוטו. 1.6 צריך להכפיל, כי זה הברוטו מול הנטו.

או 1.4. יש גישות.

גב' אורנה רייטר:

מר רועי מוסט: בסדר, אני לא אומר, סתם אני אומר דוגמה. אז כנראה זה מבנה של לא יודע כמה, של 1,200, 1,300 מטר, שזה ריאלי. כי בסוף יש צרכים לארגון הזה. צריך לתת שירות לתושבים. זה לא ארגון שהוא היי-טקיסטי. כי גם כשאנחנו רוצים להתקדם, בעזרת השם השנה נעשה מערכות מידע חדשות, ויהיה שיפור לשירות, בסוף בן אדם מבוגר רוצה לשבת ולשבת במקום מכובד, כשהוא מחכה לשירותים החברתיים, לחינוך או להנדסה. ולא במסדרון המביך הזה היום. לכן אני לא נגד, אבל אני חושב שזה לא נכון. לבנות את זה נכון. אבל תכנון עולה לא מעט כסף. זה יכול להגיע ל-200,000 שקל, זה יכול להגיע ל-150,000 שקל. אם נותנים משימה לבן אדם, צריך לתת לו את הכלים גם שיצליח במשימה הזאת. אז צריך לקחת בחשבון, צריך להפעיל איזה תב"ר, צריך ... תב"ר, כי אם רוצים לקבוע לוחות זמנים, תלוי מה הגודל שרוצים לבנות, אבל תכנון בדרך כלל נגזר או מעלות הבנייה והגודל שלו, או איזה משהו פאושלי. וזה לפני יועצים, שצריך לקחת בחשבון שיש יועצים, שזה המון ארגון. יועצי מיזוג, יועצי נגישות, יועצי בטיחות, יועצי קונסטרוקציה. הכל נגזרת רק של התכנון, התכנון המפורט, למבנה של 1,500 מטר, זה אירוע.

מר ניר ברטל: כמה עולה?

מר רועי מוסט: כלל אצבע,

מר ניר ברטל: 10% אמרנו, לא? תכנון.

מר רועי מוסט: לפחות. 10, 12 אחוז, לפחות.

מר ניר ברטל: רק התכנון המפורט מיליון שקל? ...

מר רועי מוסט: 10% מהאירוע, לדעתי.

מר ניר ברטל: נו, אז אתה בונה 1,500 מטר, פחות או יותר עם פיתוח והכל זה 10,000 שקל למטר? פלוס מינוס, 15 מיליון שקל האירוע? 10%, 1.5 מיליון שקל, רק תכנון. נשמע לי הרבה. אבל כן, בסדר.

מר רועי מוסט: בסדר, תכנון נגיד מיליון שקל, וזה ילך 30%, כמו שאומר... פרוגרמה ראשונית וזה. אחר כך 50% זה היועצים. יש שלבים. אבל צריך לקחת איש מקצוע, אם רוצים, ... איש מקצוע, מנהל הפרויקט שיודע לעשות את זה. אמרת בית אל, אמרת פסגות, שעכשיו עשה, ולראות. בוא נראה מספרים, בוא נבין. כי אני חושב שצריך להתיישר עם המספרים ועם הצרכים. אני אומר לכם, עשינו הרבה עבודה על זה בשנה האחרונה. אפשר לתת ביקורת וזה בסדר. אבל אני יכול לתת כל הסבר על ה-30 מטר וה-70 מטר. אני יכול לתת לך הסבר, כי יש הרבה מחשבה אחרי הנושא הזה.

מר אלעד כהן: אני רוצה להגיב למה שאמר -

מר ניר ברטל:

רגע, שנייה. אתה כבר דיברת. אודי, בועז.

מר בועז בגריש:

קודם כל, אלישבע, אני רוצה להגיד לך. באמת שאפו. אני לא מכיר אותך. זאת אומרת גם לא בעבודה פה ובפרויקטים במועצה. אני יכול להגיד לך, אני סומך עליך. אני חושב שאם אנחנו הולכים לתכנון של מבנה קבע למועצה, אז קודם כל, אני לא יודע לגבי 1,500 מטר או 1,300 מטר, אבל חד משמעית הייתי הולך למקום שאנחנו כבר צריכים לראות קדימה ולראות באמת צרכים. אני הייתי רוצה לצאת מהישיבה הזאת לפחות, שאנחנו יוצאים עם איזשהו דפ"ן. שאנחנו באים ואומרים בואו ניקח עכשיו, דרך הפעולה הנבחרת. צבא, צבא.

מר רועי מוסט:

צבא ירוק, צבא ירוק.

מר בועז בגריש:

וכשאנחנו נחליט בסופו של דבר על מה אנחנו רוצים ללכת, כן הייתי רוצה להיכנס לרזולוציות כמובן של תכנון מפורט. עם אבני דרך לפרויקט. ואז היינו דנים בכל שלב על כל מיני דברים וכן, אני גם הייתי רוצה להיות מעורב, במידת האפשר, בפרויקט הזה. מידת האפשר גם מהצד שלי וגם מהצד של המועצה. אבל אני אומר, לא הייתי נכנס עכשיו לדיון בגודל. לא הייתי נכנס עכשיו לדיון גם בנושא של העלויות. אני הייתי הולך למקום כרגע של לבוא להחליט על איזו אופציה היא האופציה הנבחרת. וברמה של המבנה, אני רוצה להגיד לכם שלא הייתי הולך למבנה תעשייתי. אם אתם תלכו למועצות אזוריות בעיקר, ואתם תראו שם את המבנים התעשייתיים אחרי 20 שנה, 15 שנה, זה נראה זוועה. ואם אנחנו הולכים כבר למבנה מועצה, אני הייתי הולך למבנה קבע כמו שצריך. וכן הייתי הולך למה שאתה אומר, אלעד, למודולארי. צריך לעשות פה בסוף את הקלקולציה. האם לעשות את המסחר. שווה עכשיו? לא שווה עכשיו? לא יודע. אם הנושא של הכסף הוא כאילו, יש פה כל כך הרבה היבטים, אני לא נכנס אליהם בשלב הזה. מבחינתי זה טו מאץ' כדי להיכנס לזה בשלב הזה. זה עוד מאוד בוסרי. ואני מאמין שעשית עבודה, באמת אני אומר, רועי, עשית עבודה.

כשאנחנו דיברנו על מבנה זמני למועצה, מבחינתי זה אירוע אחד. שם הכי קטן, הכי מצומצם, הכי זמני, הכי לא לבזבז את הכסף. כשהולכים למבנה שהוא מבנה קבע של המועצה, אני לא מדבר על לבזבז כסף, אני מדבר לעשות את זה הכי נכון. בתכנון, עם אנשי מקצוע. להגיע באמת לצרכים שיתנו את המענה הראוי. בין אם זה לבוא ולתת את הפיתרונות לאנשים שלא צריכים להיות חשופים, לבין אנשים שיהיו בהמתנה. וכשהולכים כבר ומתכננים את זה, זה צריך להיות באמת בסופו של דבר לתת איזשהו איזון בין כל הצרכים. חד משמעית ללכת לכיוון.

עכשיו אני לא יודע. נגיד שבסופו של דבר נחליט שאחרי הבחינה של כל הזה, הנושא של ה-BOT הוא הדבר שהכי כדאי לנו לעשות אותו. אני אומר בואו ניקח בחשבון שיש פה עוד אזור תעסוקה קטן. אבל יש גם אזור תעסוקה גדול. אז בישיבה מס' 2 או 3, אני כבר אז דיברתי על זה, שזה מתישהו זה יקרה. אני לא יודע באיזה שלב זה נמצא עכשיו. אבל זה משהו שיקרה. בטווח של ה-10 שנים הקרובות, זה יקרה. זאת אומרת יהיו התקציבים למועצה. אז איך מגשרים על הפער אני לא יודע. אני לא נכנס עכשיו לכל הרזולוציה הזאת.

לא הבנתי איזה משמעות אתה מייחס לזה שיש אזור תעשייה גדול.

מר ניר ברטל:

כסף. כסף.

מר בועז בגריש:

הבנתי.

מר ניר ברטל:

ולכן אני אומר, אני לא במקום של חשש מהעניין של התקציב. אלא

מר בועז בגריש:

רק לבוא ולראות איך עושים אותו. לא מפחיד אותי 25 מיליון שקל. ויכול להיות שזה צריך להיות 15 ויכול להיות שצריך להיות 10. אין לי מושג היום. זה הכל ברמה של מאוד באוויר. אבל כן, אני אומר אם אנחנו נחליט על אופציה אחת, או שתי אופציות שאנחנו רוצים לבחון אותן, ולהתחיל לעשות בשלב הבא. אם זו תהיה אופציה אחת, בוא נלך כבר לעשות את הבחינה עד הסוף.

מה זה הבחינה? כשאני אומר את הבחינה, זה כבר להתחיל לבוא ולתת איזשהם כלים שנוכל לבוא

ולבחון בצורה עניינית עד הסוף, לבוא ולהגיד, מבחינת פרוגרמה ומבחינת תקציבים. וכן ללכת לכאלה שכן עשו עכשיו פרויקטים כאלה ולקחת משם וללמוד מהם את מה הם עשו, לפחות בשביל לקבל את ההחלטות. כדי לראות את הפרופורציות. יש מספיק אנשים חכמים שישבו וחשבו על הדברים האלה, ולעשות איזשהו בנץ' מארק בין שניים, שלושה כאלה שעשו בתקופה האחרונה, יכול לבוא ולתת כבר איזשהו. כי אם אלה המספרים שהם דומים במקומות אחרים, כנראה שיש איזשהו שכל. עכשיו אנחנו נבחן את זה אחרי זה למול הצרכים שלנו כמועצה, לא יודע איזה עוד אינטרסים. אבל בסופו של דבר נבוא ונבחן את הדבר הזה, כדי לראות. אז אני הייתי רוצה לצאת מפה מבחינתי עם איזושהי החלטה על הדרך פעולה שאנחנו בסופו של דבר מחליטים. איזה מבין האופציות. כבר יש לי -

גב' אורנה רייטר: על המיקום.

מר בועז בגריש: על המיקום. רק על המיקום. אני מבחינתי, זה מה שאני רוצה.

מר ניר ברטל: חייבים לסגור את המ"ר של חדר המהנדסת ומשאבי אנוש.

מר בועז בגריש: אני חושב שהיא יכולה להיות איפה שהשפ"ע.

גב' אורנה רייטר: אפשר לשאול שאלה? הסכומים פה כוללים מע"מ. ואם עושים את

הפרויקט הזה אפשר לעשות את זה דרך החברה הכלכלית?

מר בועז בגריש: שאלה מצוינת. 17%.

גב' אורנה רייטר: לא בטוח.

אתה רוצה לענות או אני אענה? אני אענה.

מר ניר ברטל:

אין מניעה לעשות את זה דרך החברה הכלכלית.

מר רועי מוסט:

לא מניעה, יתרון. יש?

מר בועז בגריש:

צריך לבדוק את הנושאים הכלכליים האלה עד הסוף.

מר רועי מוסט:

למה?

מר בועז בגריש:

אני אסביר לך.

מר ניר ברטל:

... הפיתוח בכלל בחברה הכלכלית?

מר אלעד כהן:

אני אסביר לך. החברה הכלכלית מתקזזת על מע"מ. מע"מ, אי-בי

מר ניר ברטל:

בכלכלה, כשאתה משלם אתה מוסיף את המע"מ, ואחרי זה, אם יש לך, נתת חשבונית, אתה יכול לקזז את המע"מ. ואז חסכת לעצמך את ה-17%. השאלה הגדולה בחברה הכלכלית זה איך מגיע אליה הכסף. למשל את עתודות לא עשו דרך החברה הכלכלית. עשו דרך תב"ר של המועצה. יכלו להגיד בזבזנו הרי 1,700,000 על מע"מ. זה מה ששילמנו שם מע"מ. אם אתה אבל לוקח כסף מהמועצה, המועצה קיבלה כסף לפתח את עתודות מהיטלים נגיד, וזה מגיע למועצה. אם המועצה מעבירה את זה לחברה הכלכלית, היא משלמת מע"מ. ואז כשהחברה הכלכלית משלמת מע"מ, היא מתקזזת. לא הרווחת שום דבר. כי אתה משלם את המע"מ. כשהמועצה מעבירה את הכסף לחברה.

וואלה היה מסובך לי.

מר בועז בגריש:

מר ניר ברטל: אם המועצה מעבירה כסף לחברה הכלכלית, החברה הכלכלית מוציאה למועצה חשבונית. אם החברה הכלכלית עושה עבודה למועצה, נגיד החברה הכלכלית עכשיו משפצת או בונה משהו, היא מגישה למועצה חשבונית, עשיתי 10 מיליון שקל, תשלם לי 10, אז החשבונית היא עם מע"מ. ואז הכסף שעובר מהמועצה לחברה הכלכלית כולל מע"מ, והחברה הכלכלית משלמת למס הכנסה. בסדר?

מר אלעד כהן: החברה הכלכלית צריכה בעצמה -

מר ניר ברטל: הדרך היחידה לעקוף את זה, זה שהמועצה נותנת הלוואה לחברה הכלכלית. ואז אם המועצה נותנת הלוואה לחברה הכלכלית, אתה מעביר כסף מהמועצה לחברה הכלכלית בלי לשלם מע"מ. אבל אתה לא יכול לעשות את זה סתם. כשאתה נותן הלוואה לחברה הכלכלית,

מר אלעד כהן: ריבית.

מר ניר ברטל: לא, גם הריבית זה לא העניין. אתה חייב להראות, כי אם המועצה נותנת הלוואה למישהו, שלמישהו יש את יכולת החזר של ההלוואה. יכול להיות שמחר המועצה תיתן הלוואה לסתם מישהו, והוא לוקח את הכסף והולך. והמועצה ידעה את זה מראש שאין לו יכולת לשלם את הכסף. אז אם אתה נותן כסף לחברה כלכלית, אתה צריך להראות שלחברה הכלכלית יש יכולת להחזיר את הכסף. למשל, המועצה נתנה לחברה הכלכלית בשביל להפעיל את תרבותא עד היום סדר גודל של 3.5 מיליון שקל. כי זה להופעות תרבות וכדומה. אני לא יודע אם המועצה אי פעם תראה את הכסף הזה. שהחברה הכלכלית תעשה פעילות ותרוויה, שתוכל להחזיר את ההלוואה חזרה למועצה. אתה יודע, זה כנראה לא שמו לב. אבל אם אתה עכשיו לוקח 10, 20 מיליון שקל, מעביר לחברה הכלכלית.

אופציה נוספת זה שהחברה הכלכלית תיקח בעצמה הלוואה. אני לא יודע, אני חושב שזה אפשרי, ואז

המועצה נותנת לזה ערבות. ואז ההלוואה שהיא מקבלת על הכסף שנכנס, אתה לא משלם עליה ... אבל כשאתה מוציא כסף, אתה משלם מע"מ, אבל אין לך קיזוז למע"מ. בקצרה.

והשאלה אם משרד הפנים -

גב' אורנה רייטר:

אני תסביר לי פשוט. פשוט פשוט. אפשר לעשות את זה בלי לשלם את

מר בועז בגריש:

המע"מ?

התשובה היא, כרגע לא.

מר ניר ברטל:

אם החברה הכלכלית היתה גובה מע"מ, אז היה לה על מה להתקזז.

מר אלעד כהן:

אבל ברגע שהיא לא גובה מע"מ,

הבנתי. אותי מעניין בסוף, אפשר? אם לא, אז למה יש חברות

מר בועז בגריש:

כלכליות?

אני אסביר לך למה. אתה יכול לשאול את אותו דבר על תרבותא. אם

מר ניר ברטל:

יש לך הכנסה, אז אתה יכול. אתה יכול לקזז הכנסה -

הכנסה שיש עליה מע"מ. אם הכנסה שאין עליה מע"מ, אז אין יתרון.

מר אלעד כהן:

אני אתן לך למשל משהו שאנחנו חושבים לעשות היום. עתודות נבנה.

מר ניר ברטל:

אנחנו מחייבים כל מי שבונה שם ומשתמש בפועלים מהשטחים, שומר חמוש עם נשק שומר עליהם.

מי שלא יודע, כל בוקר נכנסים לאורנית 100 פועלים מהשטחים היום. שכס, ג'נין, מקומות אחרים.

כל יום. אנחנו מחייבים שיהיו שם מאבטחים עם נשק. בסוף יוצא שיש לנו בשכונה היום איזה

שלושה, ארבעה מאבטחים. אמרנו בואו נעשה וויין-וויין לכולם. החברה הכלכלית תיקח מאבטח אחד, אנחנו נאסוף כסף מכולם, והוא יאבטח את השכונה. ואז הם ישלמו פחות, כי מתחלקים. היום יש שם איזה 30 אנשים שבונים. 30 בתים לבנייה. הם ישלמו פחות. אנחנו ננהל את המאבטח, כי היום אני כל בוקר צריך לעשות ביקורת. המאבטח שלהם לא הגיע, כן הגיע וכדומה. הוא עושה את העבודה, לא עושה את העבודה. הוא לא שלי. זה טוב לכולם. אז הם ישלמו לחברה הכלכלית, והחברה הכלכלית תשלם למאבטח. אז יש פה הכנסה שחייבת במע"מ, ויש הוצאה שהיא חייבת במע"מ. זה כלכלי. ואז אתה מתקזז על המע"מ. אבל אם יש לך רק צד אחד. רק הוצאה, ואין לך מקור הכנסה,

מר בועז בגריש: הבנתי. השאלה אם יש לנו דרך לעשות -

מר אלעד כהן: יש פה שאלה מעניינת. השאלה אם נהנה גם מהלוואת הפיתוח, אם אתה מבצע את זה דרך החברה הכלכלית ולא דרך המועצה.

מר ניר ברטל: בשביל מענק האיזון אתה מתכוון. בשביל זה אתה צריך להעביר את זה דרך המועצה. אתה צריך שהמועצה תיקח הלוואה, תקבל את מענק האיזון ותעביר את זה לחברה הכלכלית. והחברה הכלכלית אתה משלם על זה מע"מ. אז לא הרווחת שום דבר.

מר אלעד כהן: שורה התחתונה, אם אין לך הכנסה שאתה גבית מע"מ, ואתה אמור להעביר את המע"מ, אין לך מול מה להתקזז. זה לא נסגר לך.

מר ניר ברטל: החברה הכלכלית זה טוב שיש לך הכנסה והוצאה. אודי, אתה הרמת את היד.

מר אודי וילד: אני אגיד לך. אני חושב שההחלטה... שאנחנו מתרכזים במקום אחד,

אם מקובל על כולם שזה המרכז המסחרי, אז זה ההישג הכי גדול שאפשר להוציא הערב. ולפחות אלישבע יודעת במה היא מתפקדת, על מה היא עובדת. ומעכשיו והלאה, כמו שאמרת, בועז, אנחנו מאוד סומכים על המקצועיות של אלישבע, שתראה לנו תוצאה. איך עושים את זה הכי נכון, הכי יעיל והכי זול. עכשיו, לגבי השלביות, אלעד. אני כן מתחבר עם מה שאתה אומר. לא בהיבט של הבנייה דווקא, דווקא בהיבט של הכנת השטח. למשל, את השפ"ע, שרצינו כבר מזמן להוציא אותו, זה חלק מהתהליך שאפשר להתחיל אותו ואפשר להתניע אותו כבר קודם. זה עולה כסף. זה לא יקרה סתם. זה לא יכול לקרות בלי איזשהן עלויות. אבל את זה אפשר כבר לתקתק. אפשר להתחיל לעשות את זה, זה לא סכומים בשמים. ואפשר להכשיר את השטח בינתיים, אנחנו רוצים עוד חניות. בואו ננצל את הזמן. למשל, זו השלביות.

גב' אורנה רייטר: אבל איפה השטח? צריכים גם להעביר אותו לאן שהוא. צריכים להתלבש פה על תכנון.

מר אודי וילד: כן, ודאי. לגבי הבנייה עצמה, אני דווקא כן בדעה שאנחנו כן צריכים להסתכל על פרויקט מלא וכשבונים, בונים. וללכת איתו בצורה די מלאה. ולא להתחיל לעשות פאץ' על פאץ' על פאץ'. זה פרויקט שייקח 20 שנה, לא חמש או שש שנים. ואתה אף פעם לא תדע איך זה נגמר. אף פעם אתה לא רואה את המבנה הסופי. למה? כי עכשיו יש לי מיליון שקל, אז אני בונה עוד קצת. עכשיו יש לי 5 מיליון, אני בונה יותר. זה לדעתי צריך להסתכל על זה כפרויקט. יש לך את היכולת לממן, תתחיל אותו. אי לך יכולת, אל תתחיל. תנסה להגיע -

מר אלעד כהן: השאלה למה אתה צריך לממן מהתחלה את כולו.

מר אודי וילד: לא, אני אומר. עד שאתה לא מצליח לראות איך אתה מממן אותו, אל תתחיל. אל תתחיל. זה נראה אולי, אולי ייקח יותר זמן. אבל לפחות כשאתה מתחיל, אתה יודע שיש לך פרויקט. כי זה גם יהיה יותר זול, בסופו של דבר. פעם אחת התחלת, קבלן עובד, בשנתיים גמר,

זהו. נגמר הסיפור. כשנעשה את זה בפאזים, זה רק עולה יותר ויותר. אבל אני חושב שאפשר להצביע, לא, ניר? או שעוד רוצים להתייחס.

מר ניר ברטל: רגע, שנייה. דוד.

מר דוד כץ: בגדול, כחלק מכל תוכנית של מקום, של מועצה, של יישוב, של פרויקט, אין ספק שהפוקוס הזה על התכנון הוא ... מהניסיון הקצר שלי, העלות של זה משתלמת בסופו של יום.

מר בועז בגריש: של מה? לא הבנתי.

מר דוד כץ: כל נושא התכנון, העלות שלו, גם אם השקעת בזה עוד ועוד ועוד, זה משתלם בסוף. אתה רוצה ... אתה כן יכול לדעת בצורה די מובהקת מה יקרה בסוף, כשאתה מתכנן כמו שצריך. אני לא מתחבר לסיפור של הטלאי על טלאי. זו איזושהי פריבילגיה שאפשר לעשות כאדם פרטי אבל לא כגוף ציבורי. ולכן גם העובדה שהלכו פה על תכנון, ... הקרובות או השנה הקרובה, תושקע באירוע הזה של התכנון כדי באמת לכסות כל אספקט בפרויקט הזה. וגם אם הוא לא יצא לדרך בזמן שקבענו אותו, לפחות אנחנו יודעים שהבסיס קיים ואותו אפשר לעשות.

מר ניר ברטל: אני מחכה פה לתשובה משחר, לאיזו שאלה. נעשה רגע הפסקה, ברשותכם. חמש דקות.

***** הפסקת ההקלטה לבקשת יו"ר המועצה *****

מר ניר ברטל: אני רגע אגיד מה אני הבנתי. בגדול יש פה די תמימות דעים שהכיוון הוא לשטח במרכז המסחרי. אנחנו רוצים להתמקד שם. עכשיו יש את האופציות. שלביות, אתה

אמרת, בועז ואודי אמרו אם כבר בונים, בונים הכל. ומתכננים את זה טוב. כנראה שלא צריך, קשה להכריע בזה היום. אני גם מסכים, דרך אגב, למרכז המסחרי. התכנון הזה שראיתם הוא ממרץ 19'. כל הדיון הזה כבר עשינו בדיוק במרכז. מה לבנות ואם לעשות את זה בשלביות וה-20%, מה שאתה אמרת, אם אני מבין נכון כבר יש לנו אותם. לא צריך שינוי תב"ע. אז זה הכי כדאי לבנות. הלוואי ויכולתי לבנות רק את ה-20%. מחר אני בונה שם 1,000 מטר, משכיר ועושה מזה כסף.

מר אלעד כהן: שוב, אבל כשאין נתונים עוד לא יודעים. אז כשיהיו נתונים, יכול להיות שזה באמת יתחדד.

מר ניר ברטל: נכון. לכן חסר. קשה בערב אחד לקבל החלטה עם זה ממ"ק, ממ"ד, כן 20%, לא 20%. וצריך פה לעשות עבודה רצינית, כמו שאנחנו רוצים. לעשות תכנון, לבדוק את האופציה של שלביות, אם זה כלכלי, אם זה אפשרי הנדסית. לבדוק את האופציה לעשות תכנון גדול ואולי הבנייה היא בשלביות. כן גמר, לא גמר. אבל אם רוצים לעשות את זה כמו שאנחנו רוצים, ועל רמת הפרוגרמה והמזכירה, זה עולה כסף. לכן אם אנחנו רציניים בעניין הזה, אני מציע שכבר נתקצב את זה. נעלה עכשיו להצבעה לפתוח,

מר אלעד כהן: אתה לא יכול לעשות את זה.

מר ניר ברטל: אני כן יכול. אם כולם מסכימים, כן.

מר אלעד כהן: יש לך פה בעיה, כי יש פה שני חברי מועצה שלא נמצאים. וברגע שלא היה על סדר היום,

מר ניר ברטל: רק שנייה. תן לי להציע, אחרי זה, אם אחד לא ירצה, זה לא יקרה. ההצעה שלי, לפתוח תב"ר היום, תב"ר מהקרנות, ממבני ציבור. לשים שם סכום יחסית לא גבוה.

בשביל כן להתחיל להניע את המהלך. להתקשר עם איזשהו, לא יודע, מי שאלישבע תגיד. פרויקטור או אדריכל, מה שצריך. כמובן שכנראה הסכום הזה לא יספיק. אז בהמשך אחרי זה, אם נצטרך להגדיל את התב"ר, כמה שנצטרך בשביל להשלים את התכנון. אם כולם מסכימים פה,

מר אלעד כהן: שאל את שחר, הוא יגיד לך. שבגלל שיש פה שני חברי מועצה שלא נמצאים, וזה לא היה על סדר היום, זה לא יקרה.

מר ניר ברטל: רגע, אלעד, שנייה. אם כולם פה מסכימים, לדעתי מבחינה משפטית זה אפשר. אתה לא חייב שכל חברי המועצה באשר הם יסכימו, אלא רק הנוכחים. עכשיו, אם אתה לא מסכים, אז בסדר. זה ירד.

מר אלעד כהן: לא, אני מסכים. אבל אני אומר לך משפטית.

מר ניר ברטל: אז נבדוק את זה.

מר אלעד כהן: זה הזמן לשאול אותו. ברגע שיש שני חברי מועצה שלא נמצאים, הם לא היו כשהיה נושא -

גב' אורנה רייטר: מה הבעיה לבדוק את זה ומחר -

מר אלעד כהן: לא, אני גם אומר, נפגשים ממילא ביום רביעי.

גב' אורנה רייטר: מחר יש לנו פגישה -

מר אלעד כהן: מה העיכוב הגדול?

- מר בועז בגריש:** דיברנו שאולי נדחה אותה.
- מר אלעד כהן:** אבל בועז, יום רביעי -
- גב' אורנה רייטר:** סליחה, בועז. אתה לא ביקשת את הפגישה.
- מר בועז בגריש:** נכון, אז אמרנו -
- גב' אורנה רייטר:** ראש המועצה היה צריך לקבוע אותה אחרי שבעה ימים וקבע אותה אחרי עשרה ימים.
- מר אלעד כהן:** בועז, אתה ממילא נפגש פה ב-19 לחודש בישיבה. אז מה העיכוב הגדול היום ליום רביעי?
- מר ניר ברטל:** אין בעיה, אין בעיה.
- מר אלעד כהן:** שוב פעם, אם יבוא היועמ"ש ויגיד שזה אפשרי,
- מר ניר ברטל:** אין בעיה. בסדר. תורכי תורכי. אין בעיה.
- מר אלעד כהן:** מבחינתי אני מסכים. זה לא אפשרי.
- מר ניר ברטל:** בעקבות ההחלטה פה, נעלה לישיבה, נוסיף לסדר היום שאנחנו רוצים לפתוח תב"ר. אנחנו נעשה חישוב כמה כסף צריך.

גם תצטרכו לבוא קצת עם הערכות כי צריך לתחום את התב"ר

מר אלעד כהן:

בסכום.

תב"ר תמיד זה בסכום.

מר ניר ברטל:

תכנון ראשוני.

גב' אלישבע ליוש:

לא נשתגע. אני מניח שזה יהיה סביב המיליון. לא משהו מעבר לזה.

מר ניר ברטל:

אבל נראה, בסדר. תעשו הערכה ונבוא עם מספרים.

למתי רוצים לדחות את הישיבה מחר? אני פשוט צריכה לשאול

גב' אורנה רייטר:

אותם.

רגע, בואו נסגור את הנושא. נצביע. הצעת החלטה: המועצה, תנסח,

מר ניר ברטל:

אתה טוב ממני בזה.

לאחר דיון בחלופות שהוצגו, מליאת המועצה סגורה שהאופציה

מר אלעד כהן:

הטובה ביותר מבין האופציות שהוצגו הינה המרכז המסחרי, ולכן מתקבלת החלטה עקרונית להתקדם בתכנון של חלופה זו.

מה שאלעד אמר.

מר ניר ברטל:

רגע, למה להתקדם בתכנון? זה היה עד כה.

מר בועז בגריש:

עקרונית. כי אתה לא יכול לאשר משהו שהוא לא -

מר אלעד כהן:

בסדר. אבל זה מה שאנחנו בוחרים. לא עקרונית.

מר בועז בגריש:

כן, זה זה, בועז. זה זה בשפה לא של בני אדם.

גב' אורנה רייטר:

התוספת של המילה הגיונית היא רק בגלל שאין לך תוכנית קונקרטית

מר אלעד כהן:

שאתה יכול לאשר. זה הכל.

סבה.

מר בועז בגריש:

פה אחד.

מר רועי מוסט:

החלטה: לאחר דיון בחלופות שהוצגו, מליאת המועצה סגורה שהאופציה הטובה ביותר מבין האופציות שהוצגו הינה המרכז המסחרי, ולכן מתקבלת החלטה עקרונית להתקדם בתכנון של חלופה זו.

המבקרת מאשרת.

מר ניר ברטל:

מאשרת.

גב' חני בריקמן:

בנוגע לפגישה מחר, אני אוכל להגיד מחר בבוקר. אבל למתי? הם לא

גב' אורנה רייטר:

עונים לי, תמר -

למתי לדחות?

מר ניר ברטל:

- גב' אורנה רייטר:** כן.
- מר ניר ברטל:** מתי את רוצה?
- גב' אורנה רייטר:** מה זה אני?
- מר בועז בגריש:** יש ישיבה בשבוע הבא?
- גב' אורנה רייטר:** כן, ישיבה שלא מן המניין. אפשר לעשות באותו יום?
- מר רועי מוסט:** אפשר לפתוח ולסגור. אפשר לסגור את הישיבה ולהתחיל חדשה.
- מר אלעד כהן:** רגע, אני לא יודע. יש הרבה נושאים -
- גב' אורנה רייטר:** טוב, אבל אני לא יכולה. אני צריכה לשאול את תמר.
- מר ניר ברטל:** חבר'ה, סיימנו את הישיבה. אפשר לסיים?
- מר אלעד כהן:** רק דבר אחד. איזה ארבעה טכניים והחמישי קצת יותר -
- מר ניר ברטל:** חבר'ה, בואו נסיים את הישיבה. תודה.


רועי מוסט
מנכ"ל המועצה


ניר ברטל
ראש המועצה