

עיריית נתיבות

לשכת מנכ"ל העירייה

פרוטוקול ישיבת מועצה

שלא מן המניין מס' 24

מיום רביעי, ט"ז בכסלו תשע"ח, 4.12.2017

השתתפו ה"ה:

יחיאל זוהר	- ראש העירייה
איליה אטינגר	- חבר המועצה
צ'לצו וונדמגאי	- חבר המועצה
עו"ד שלומי חן	- חבר המועצה
אנטולי אברבוך	- חבר המועצה
יצחק אפשטיין	- חבר המועצה
עידו לוי	- חבר המועצה
אבי מור-יוסף	- חבר המועצה
הרב דוד פורטל	- חבר המועצה
ישראל חניה	- חבר המועצה
משה פרץ	- חבר המועצה
אשר ביטון	- חבר המועצה

מוזמנים קבועים:

משה מימון	- מנכ"ל העירייה
עו"ד טל שלומי	- יועץ משפטי
מזל רוטשטיין	- גזברית העירייה
ברק ישראל	- רואה חשבון
שמעון עזריאל	- מתאם פרויקטים
יוליוס יחימוביץ'	- מהנדס העירייה לשעבר

חסרים:

הרב מעלימי יעקב	- חבר המועצה
עדי חורי	- חברת המועצה
יובל לוגסי	- חבר המועצה

סדר יום:

1. אישרו הסכם הגג בין עיריית נתיבות לרשות מקרקעי ישראל.

1. אישרו הסכם הגג בין עיריית נתיבות לרשות מקרקעי ישראל.

הרב דוד פורטל: אנחנו נמצאים לקראת חג החנוכה, בעצם חג שכל כולו מלא בהודאה. מה המקור של המילה יהודי? זה נלמד מפרשת השבוע האחרונה. כשלאה יולדת ואומרת 'הפעם אודה את השם, על כן קרא שמו יהודה'. יהודה מלשון הודאה. בגמרא כתוב – "מי הקדימני ואשלם". אני ביקשתי ממך לעשות ברית לבן שלך. אבל לפני שביקשתי ממך ברית, נתתי לך בן קודם כל. אז אתה צריך להודות לי על זה שנתתי לך בן, תעשה לו ברית. יש מצווה "ועשית מעשה לגגך". לפני שציוויתי אותך לעשות מעקה לגג, נתתי לך קודם כל בית. אז תודה לי שנתתי לך בית, ואחרי זה תקיים את המצווה של עשית מעקה לגגך. כל העם היהודי נגזר מהמילה 'הודאה'.

אני חושב בעצם שזה העיתוי המיוחד להודות לבורא עולם על ההסכם הנפלא הזה שהביאו לעיר. זה הסכם גג. אז אנחנו נעשה גם מעקה לגג הזה, ונודה לבורא עולם על ההתפתחות היפה שיש בעיר הזאת, שבאמת הקדוש ברוך הוא משרה פה הרבה שפע, הרבה אהבה ואחוה, הרבה שמחה בשנים האחרונות ברוך ה'. שהכל מתנהל בצורה מסודרת, בצורה יפה. נודה לבורא עולם, ושימשיך המקום לשגשג, אמן ואמן.

יחיאל זוהר: תודה. אני רק כמה מילות פתיחה, ואחר כך אני רוצה ששמעון יאמר בראשי פרקים מה עומד כרגע לאישור. ואני מציע לעבור אחר כך לשאלות. יש פה מי שגם יגיב לשאלות. באופן כללי אנחנו כבר הרבה מאוד זמן מתנהלים מול המינהל לפני החתימה על ההסכם. אני חתמתי ראשי פרקים רק על הסכמה ראשונית לשיווק, עוד לא חתמתי על ההסכם, לאחר אישור מועצה אנחנו נחתום. וביום רביעי בערב יהיה איזשהו טקס לא ארוך, שבו ראש הממשלה יהיה פה, ונחתום על ההסכם הכולל.

בעיקרון, למעלה משנה וחצי אנחנו מתנהלים מול מינהל מקרקעי ישראל ומול משרד התחבורה ומול משרדי ממשלה נוספים. לא היה קל, בוא נאמר ככה. הרבה

מאוד כאב לב סביב האישורים. כל שורה פה זה הרבה מאוד כסף, וכל התחייבות כזו ביקשנו אותה בכתב, וכל גמגום פירשנו אותו לכיוונים שאנחנו רוצים לכוון אותו. ובהחלט הגענו להסכם, שאני יכול לומר לך שהוא הסכם טוב. אני לא יודע אם היה ניתן להשיג יותר ממה שהשגנו פה.

אני רוצה לומר בפתיח תודה, תודה ל-2 אנשים שליוו, 3 אנשים, אחד לא נמצא פה, אבל 2 שנמצאים פה: שמעון עזריאל ויולי יחימוביץ, שהיוו איתי במהלך כל הדרך הארוכה הזו, ימים כלילות. אני יכול לומר את זה גם, הרבה מאוד שיחות לילה, והרבה מאוד מפגשי לילה, והרבה מאוד בדיקות אל תוך הלילה התקיימו לנוכח מה שיש כרגע לפנינו. ואני עדיין עדיין משאיר נושא אחד פתוח שאני אבקש את אישורכם להמשיך ולהתדיין איתם ביומיים הקרובים, כדי להגיע לשפר קצת את ההסכם, לתועלת העיר, לתועלת תושביה. אז אני אדבר על המחיר שבסופו של דבר מאשרים לנו לגבות ליח"ד. תיכף, אחרי שנדביר את הכל, תראו שהבקשה שלי נוגעת לעוד 5% אולי תוספת ביח"ד, שבהיקף הגדול מאוד-מאוד שנמצא פה, לא משמעותית, אבל תנו לי גם לנסות ולשנות את זה לטובת השיווקים העתידיים.

מה שהסכמתי כבר לצאת לשיווק, היות ואנחנו 3 שנים לא משווקים בעיר שום יחידה, והכל נעצר בגלל שחיכינו להסכם, חוץ מבני ביתך שהם מחוץ להסכם, לא היה שום שיווק בעיר. ולכן, משהו כמו 2,045, זה בדיוק המספר ששיווקו כרגע, שכבר פורסם ליזמים, מספר שהוא בהחלט היה לי, אני חושב שאנחנו נהיה פה בין הראשונים אולי בדרום שגם יצליחו בשיווק. כי לא מעט הסכמים נחלו כשלונות בשיווקים עצמם. יש פה יסוד סביר להניח שהיקפים של 2,045, כאשר 50% מתוך שכונה אחת לפחות זה הסכם שהוא לפחות 50% שיווק רגיל ו-50% למחיר למשתכן.

זו יהיה בני ביתך? !!!

יחיאל זוהר: אין בניתך פה. בני ביתך מחוץ להסכמים. יש לנו קרוב ל-200 בני ביתך, שאנחנו יכולים לשווק בשנה-שנתיים הקרובות. זה יש לנו אותם וחוץ מאשר שכונות חדשות. אני מדבר על השכונות שנמצאות כרגע בביצוע. ולכן, מה שאנחנו מדברים כרגע, זו השלמה של 1,300 יח"ד בשער העיר, כדי לשלים ל-

2,000 ומשהו שיש שם. והשלמה סופית ואחרונה של נתיבות מערב, עוד 705, 700 ומשהו, זה לא כולל שבס. ובשער העיר זה גם לא כולל מתחם נוסף של מסחר, שאנחנו נשווק אותו במהלך השנה, שהוא מרכז מסחרי גדול ומעליו 2-3 מגדלים של יח"ד, שהוא מתוכנן ממש בכניסה לשער העיר. זה בגדול.

ההסכם, כפי שאמרתי, הוא הסכם טוב, למדנו מכל ההסכמים של הערים שנחתמו בארץ. אני לא מכיר עוד הרבה הסכמים יותר טובים מההסכם הזה. גם כשתראו את הסכומים של ערים אחרות, תדעו ששם אין סבסוד, ולכן הסכומים הם יותר גבוהים. פה יש לא רק סבסוד, יש גם 40,000 ₪ ליחידה תוספת של השנה האחרונה, בערים אופקים, נתיבות. יש גם ערי פיתוח גם בצפון הארץ. אבל פה באזור שלנו, זה אופקים, ירוחם, דימונה. קרית גת לא, שדרות, אופקים ונתיבות.

יוליוס יחימוביץ: ירוחם.

יחיאל זוהר: ירוחם כן, אבל לא בבאר שבע ולא בקרית גת. אני רוצה לומר עוד משהו, ואני גם אומר את זה בטקס. אנחנו חותמים על הסכם גג של 13,000 יח"ד ללא שבס. עם שבס זה יתקרב ל-15,000 יח"ד, ויש בתוך העיר עצמה פינוי בינוי, שאני מעריך אותו ב-4,000-3,000 יח"ד נוספות.

ישראל חניה: הפינוי-בינוי באמת יוצא לדרך?

יחיאל זוהר: הפינוי בינוי כן, ייצא לדרך. 10% מתוך ה-3,800 שיש לנו כרגע, משווקים אותם מותנה בקבלת מגרשי השלמה. הגענו עם המינהל לסיכום שאנחנו יכולים לקבל גם 15% מגרשי השלמה, זה פחות או יותר עונה על דרישות היזמים, ואני מאמין שלפחות באלפסי זה ייצא לפועל וייצא מהר מאוד.

אני מציע בשלב הזה לעצור, לתת לשמעון לדבר. ואחרי ששמעון יסכם את מה שיש לו לומר, אנחנו נהיה פתוחים לשאלות שבסופם נבקש את האישור. בבקשה, שמעון.

שמעון עזריאל: אז למזלנו, הרשות בין האחרונות שחותמות על הסכם גג, אם לא האחרונה שבהן. והיתה לנו בעצם הזדמנות ללמוד את כל ההסכמים הקודמים שנחתמו, ולמצות את הלקחים שלהם ולהטמיע אותם בהסכם שלנו. כפי שראש העיר אמר, אנחנו קיימנו עשרות ישיבות רבות מאוד לתוך הלילה. המובילות

שבהן בראשות ראש העיר וראש המינהל עצמו, ולא מעט ישיבות התקיימו בעניין הזה. רק הלב של העניין, כי מי שבאמת ירצה להיכנס לפרטים, יכול למצוא-

יחיאל זוהר: שמעון, עוד מילה אחת ברשותך. השוני בין הסכם הגג שלנו לחלק ניכר מהישובים שאתם שומעים עליהם, זה שאנחנו מבצעים פיתוח בעצמנו. ולכן, כל המורכבות של ההסכם, היא שונה ממקומות אחרים.

ישראל חניה: גם העירייה מרוויחה מהפיתוח.

יחיאל זוהר: תיכף נדבר גם על זה. אבל אנחנו עובדים למשל בשונה משדרות ואופקים, מדימונה. שכולם עובדים באמצעות המינהל או חברות משכנות. אנחנו מבצעים את התשתיות בעצמנו במכרזים פתוחים ומבוקרים, וכמובן בליווי של המינהל עצמו.

שמעון עזריאל: אז אולי אני אשלים את העניין הזה. לא רק שאנחנו עושים את זה בעצמנו, אלא גם כאלה נניח שעושים את זה בעצמם, באמצעות נניח חברות מנהלות, משרד שיכון ואחרים. אנחנו הגענו להסכם מיוחד עם המינהל, שאנחנו לא עובדים עם המינהל על חשבונות. נניח סתם דוגמא אני אקח את יבנה, יצאו למכרז, הגישו חשבון מספר 1 ל-2 מיליון ₪, מגישים את החשבון, מקבלים את ה-2 מיליון ₪, back to back.

אנחנו סיכמנו עם המינהל, מאחר ויש לנו כבר ניסיון של כמה שנים טובות שאנחנו מבצעים את נתיבות מערב בהצלחה, אז הסכימו שבעצם נעבוד בשיטת אבני הדרך. מה זה אומר? שאנחנו בעצם, סתם דוגמא, את ה-600 מיליון ₪ שאנחנו אמורים לקבל ברמות יורם, אנחנו מקבלים את זה במספר אבני דרך. חתמנו על הסכם – מקבלים 10%, הוצאנו צו התחלת עבודה לעבודות עפר – מקבלים 12%, הוצאנו צו התחלת עבודה לתשתיות – עוד 12%. הכסף מגיע אלינו, ואנחנו בעצם מנהלים אותו. אנחנו יוצאים למכרז. מה שחסכנו במכרזים, אז בעצם נשאר אצלנו, ובעצם מגדיל את הגמישות שלנו בעצם לעשות פיתוח ברמה יותר גבוהה. זה כמובן ברור. זה לא ממש בהתחשבות, אלא בניהול די מוביל של העניין הזה.

יחיאל זוהר: שולטים בכסף בלוח הזמנים, וכמובן בפיקוח.

שמעון עזריאל: כן. אז אני אומר, מה בעצם זה כולל? – קודם כל, 13,100 יח"ד במספר שכונות. למעשה אנחנו מכסים או ההסכם מכסה את כל הקו הכחול של הרשות. זאת אומרת, כל התכניות, התב"עות. אנחנו גם במקביל השלמנו את התבעות. למעשה, כל מה שנמצא בתוך הקו הכחול נכלל.

יחיאל זוהר: שטח השיפוט.

שמעון עזריאל: בתוך שטח השיפוט. ככלל בעצם בתוך 13,000 יח"ד. אני מניח שאתם מבינים שזה בעצם כפול 3.8 בערך לזה, זה מביא אותנו למצב של קרוב ל-90,000 נפש, כאשר נסיים את כל ה-. לוח הזמנים בעצם, זאת אומרת, המינהל מדבר על שיווק ב-5 שנים, אנחנו מעריכים שזה ייקח יותר.

יחיאל זוהר: ... את ההסכם, הם תיקנו. משנת 2018, הם אפילו לא חשבו שצריך להוסיף את 2017, כי 2017...

שמעון עזריאל: נכון.

יחיאל זוהר: עד 2024, סוף.

ישראל חניה: 7 שנים.

שמעון עזריאל: אני אומר נשווק ועד שנבנה, אני מניח שאנחנו מדברים בעצם על העשור הבא, זה בעצם 13,000 יח"ד שחלקן כבר יבינו, וברובן בעצם אישרו. במקביל לפיתוח ולבנייה של 13,000 יח"ד, אנחנו גם דאגנו שבעצם אנחנו גם נבנה ונפתח ונקדם את מקורות התעסוקה.

אתם יודעים שיש כאלה שאומרים, במגורים בעצם לא מזינים מספיק את הרשות המקומית, וכלן צריך גם לפתח תעסוקה. ולכן, במקביל לעניין הזה, מלבד אזורי תעסוקה שאנחנו בעצם נכללים בתוך תחום השיפוט, יש גם שטחים נוספים שבעצם עתידים להיכלל בתוך תחום השיפוט, וכך בעצם לדאוג לתעסוקה של כל האוכלוסייה שתגדל.

ישראל חניה: איך מתכננים לבדוק?

יחיאל זוהר: אני אענה. כרגע, מה שעובד לשטח השיפוט שלנו, ועבר

בעצם ומ-1.1 הוא אצלנו עם כל המשמעויות, זה אזור תעשייה נועם, שיש בו 1,000 דונם מאושר תב"ע, 500 מתוכם מפותח ו-500 מתפתח כרגע, ויש עוד 2,400 דונם שנמצאים בתב"ע שהם לא מפותחים. זה אנחנו מפתחים, אנחנו משווקים. כמו שעשינו באזורי תעשייה-

ישראל חניה: אלא אם כן נביא איזה מפעלים גדולים.

יחיאל זוהר: מ-1.1 אזור התעשייה הזה כולו שלנו, למעט החלוקה של הארנונה עצמה. אבל השליטה בפיתוח, בתכנון, בביצוע, היא שלנו. חוקי העזר שלנו... הכל שלנו שם מ-1.1. ולכן, בצד הבנייה של 13,000 יח"ד, צריך לדאוג גם לתעסוקה. התעסוקה, שם זה תעשייה, וקיבלנו עוד 460 דונם שנחנו עכשיו מגישים את התב"ע לשם, יש לנו עוד 100 דונם שאנחנו מפתחים ליד הרכבת. זה מכסה את השנתיים הקרובות. ויש פה גם התחייבות, וההתחייבות היא שהמינהל תומך בתוספת של 1,700 דונם לתעסוקה בנתיבות, בסמוך לאזור התעשייה של נתיבות.

זה אומר שאנחנו עכשיו כבר הולכים להגיש בקשה לוועדת גבולות חדשה. ועדת הגבולות הזאת תענה על הצרכים של ה-1,500 דונם שכולם מסכימים שצריכים להיות במכסה של 13,000. ואנחנו גם הולכים לבקש רזרבה לתכנון למגורים. זה המשולש באזור תקומה או קרקעות אחרים. אבל אנחנו הולכים לבקש גם מגורים. ואגב, ועדת הגבולות האחרונה, שבה אישרו לנו מה שאישרו לנו, גם כתבו שאם יידרש מגורים, אתם יכולים לחזור לוועדה. בסדר? הלאה.

שמעון עזריאל: הרכיב הבא של הסכם הגג, הוא בעצם תשתיות על. אתם תראו גם בהסכם, התשתיות הצמודות זה בעצם כל הכספים שאנחנו משקיעים בתוך הקו הכחול של השכונות. נניח סתם דוגמא נגיד רמות יורם, 5,200 יח"ד, סיכמנו, קבענו יעד, ראש העיר אמר 'אנחנו רוצים להגיע למצב של 120,000 ש"ח ליח"ד, שבעצם הושקעו בפיתוח התשתיות בשכונה. זה תשתיות צמודות, 120,000 ש"ח ליח"ד בממוצע. ובנוסף לזה, אנחנו הגענו לסיכום עם המינהל לאחר דיונים מאוד-מאוד ארוכים, שאנחנו משקיעים עוד 650 מיליון ש"ח תשתיות על. תשתיות על בעצם זה כל מה שאנחנו משקיעים מחוץ לשכונות: כבישים וחניונינים. אני פה רשמתי לעצמי כמה דברים. שבילי אופניים, הסדרת הכניסות לעיר.

יחיאל זוהר: אני אוסיף.

שמעון עזריאל: בעצם יש פה רשימה מאוד ארוכה מופיעה פה דרך אגב,

זה בעצם השקעות שלנו בפרויקטים שמחוץ לשכונות.

יחיאל זוהר: נפשט את זה יותר טוב. התשתיות הצמודות בשכונות,

מתוך ה-5 מיליארד, זה 1.5 מיליארד, 1.6 מיליארד, 1.7 מיליארד, זה התשתיות

שמושקעות בתוך השכונות עצמן. אתה אומר אתה לוקח שטח חקלאי, מהתב"ע ועד

שאתה בונה בית ועושה גם גינה, והתאורה והחשמל הכל קיים, זה ה-1.6 מיליארד.

בנוסף ל-1.6 מיליארד, יש 650 מיליון ש"ח תשתיות על שזה יכול להיות גשרים וזה

כבישים וזה יכול להיות הרחבה של רחוב ירושלים, וזה החלפת תאורת לדים. כל

מה שיש מסביב, זה עוד 650,000 ש"ח, זה עוד לא נכנסת לנתונים של ישן מול חדש

ומוסדות, שזה גם כן סכום.

שמעון עזריאל: מוסדות ציבור 24,000 ש"ח ליח"ד.

יחיאל זוהר: 37 ביחד.

שמעון עזריאל: כן, 24 מוסדות ציבור, ועוד 13,000 יח"ד ישן מול חדש.

ישן מול חדש זה בעצם סכומים שאנחנו גובים מכל יזם, והם מושקעים ביישוב

הוותיק.

משה מימון: עוד 500 מיליון ש"ח.

יחיאל זוהר: לא, פחות. 37 כפול 13,000.

משה מימון: זה 500 מיליון, נו.

יחיאל זוהר: זה הסכום. זה מושקע בשכונות הוותיקות, בשיקום.

מערכות, אגב כל השכונות הוותיקות זה כולל נטעים, כולל נווה נוי, כולל הכל. כי

שם יש לנו את הצרות הכי גדולות. כולל מלכי ישראל, שבטי ישראל, הכל.

ישראל חניה: יהיה חייב את הכל בכניסה, ברחובות הראשיים.

יחיאל זוהר: היום היה דיון על הכניסה, והתקבלו גם החלטות לגבי

הכניסה, כולל ההרחבה של הכביש.

- ישראל חניה:** 6 נתיבים צריך.
- יחיאל זוהר:** 650 או שזה-?
- שמעון עזריאל:** 650 מיליון ₪ לתשתיות על. הלאה, שמעון.
- שמעון עזריאל:** יש גם 164.7 מיליון ₪, שזה בעצם תקציבים של משרד התחבורה, תמיכות לשכונות, פרויקטים תחבורתיים, גם כן ברחבי העיר. וסעיף אחרון, בעצם כאשר בונים 13,000 יח"ד, עשינו חשבון שאנחנו בסופו של דבר נשקיע בשכונות החדשות כ-750 מיליון ₪ למוסדות חינוך. זאת אומרת, יש מוסדות ציבור שאמרנו מה הסכומים, ודיברנו על מוסדות... 750 מיליון ₪.
- יחיאל זוהר:** אגב, הצלחתי בשעה טובה להביא שבוע שעבר 2 בתי ספר יסודיים חדשים, אחד בשער העיר ואחד בנטעים. זה אפילו לא נכנס להם לחשבון לפני שחתמנו.
- שמעון עזריאל:** אם תרצה אחר כך להיכנס לתשתיות על, מה אנחנו קיבלנו ביחס לאחרים, ניכנס לזה אם נידרש.
- יחיאל זוהר:** אני זה פחות מעניין אותי כרגע. עניין אותי כשהייתי בדיונים מולם. יש עוד סכום של 270 מיליון ₪ מוסדות כלליים, מה שנקרא מוסדות רשות. כל מיני מבנים. מבני ציבור, מתנ"ס פה, מועדון שם, כל מה שצריך תוספות יש אותם. ויש עוד סכום אחד שהוא מחוץ להסכם, של תשתיות שהמדינה תבצע, לא אנחנו נבצע, המדינה תבצע. למשל, כל הכביש מאזור בית הגדי ועד החיבור לכביש 6, הולך להיות דו מסלולי מורחב, זו השקעה גדולה.
- ישראל חניה:** זה מזמן כבר, לא?
- יחיאל זוהר:** אוקיי, אבל זה המדינה מבצעת. זה לא נכנס להסכם. הגשר שנכנסים לתוך נועם, גם כן בחבילה הזו. הזה של המכולות, מסוף מטענים, נכנס לשם, למרות... אנחנו שותים, לא הם.
- ישראל חניה:** בגבעולים שם?
- יחיאל זוהר:** כן. ומה עוד יש שם, סעיף אחרון?

- יוליוס יחימוביץ:** ... מעגלי תנועה.
- יחיאל זוהר:** מעגלי תנועה ביצעו אותם כבר.
- יוליוס יחימוביץ:** שיקום כביש 244.
- יחיאל זוהר:** אה, שיקום הכביש הזה שאנחנו יוצאים איתו למושבאים.
מה עוד, שמעון?
- שמעון עזריאל:** זהו, אלה הדברים העיקריים. יהיו שאלות, אנחנו...
- יחיאל זוהר:** אה, רגע, יש תשלומים נוספים. יש היטל השבחה.
מספרים קטנים, 277 מיליון ש"ח, ועוד 113 מיליון ש"ח, זה כסף קטן. ומנהלת.
- שמעון עזריאל:** ומנהלת, 30 מיליון ש"ח.
- יחיאל זוהר:** 30 מיליון ש"ח למנהלת ל-5 שנים. המנהלת הזאת תעסיק ותחזיק את כל אנשי המקצוע שאנחנו נדרשים כדי לקיים את ההסכם הזה, ואני חושב שלא יכולנו לצפות ליותר ממה שיש פה. ואנחנו עומדים לשאלות.
- אבי מור-יוסף:** קודם כל, אני חושב שההסכם הזה הוא הסכם מאוד מבורך, יביא ברכה ותנופת פיתוח לעיר נתיבות. בעצם הולכים לשלש את העיר נתיבות, בוא נאמר בעשור הקרוב. אבל למשל הסכם כזה, שמדובר על 4.7 מיליארד ש"ח, אני חושב שהתכנית הזו, צריכים לשלוח לפחות חודש מראש לחברי המועצה.
- יחיאל זוהר:** זה לא יכל להישלח לפני חודש, מהסיבה שעוד לא סיכמנו.
- אבי מור-יוסף:** אז אפשר לעשות את הישיבה עוד חודש.
- יחיאל זוהר:** לא, אתה לא יכול. הם קבעו את לוח הזמנים, לא אני קבעתי.
- אבי מור-יוסף:** מה זה לוח זמנים? אתה מדבר פה על תכנית של 4.7 מיליארד ש"ח, זה לא מדובר על 1 מיליון ש"ח או 2 מיליון ש"ח. זו תכנית שאתה הולך לשלש פה את העיר נתיבות, ואני חושב שזה דבר מאוד-מאוד מבורך. אבל יש לזה הרבה מאוד השלכות בנושא הזה. אני לא יודע איך תעמוד העיר נתיבות בעוד 10

שנים, מבחינת השירותים המוניציפאליים. כי הרי הארנונה היא לא כל כך יקרה מבחינת הזה. אז אלה דברים למשל צריך לתת על זה את הדעת, זה דבר אחד. דבר שני, מבחינת התמהיל, אני לדעתי, היה צריך להיות תמהיל של דירות למשל. אתה מדבר על 13,000 דירות.

שמעון עזריאל: כן. היטל השבחה. אני אומר, היו עושים לפחות, אתה יודע מה, 35% עד 75 מ"ר, 35% מ-
יש, יש.

יחיאל זוהר: יש, יש.

אבי מור-יוסף: רגע, חבר'ה. אתם באופוזיציה או בקואליציה? זה לא קשור, זה סתם כבדיחה אמרתי. חבר'ה, כתוב עד 30, ואפשר פחות מ-30. תאמין לי שאת ההסכם הזה קראתי. יש שם הערת מהנדס וזה, תאמין לי. אז אני באמת לא צריך הרבה מאוד דברים שתחדש לי וכל זה. אני קורא את זה ב-04:00 לפנות בוקר. אבל לא משנה.

יחיאל זוהר: אתה יודע מה מעליב בכל העניין הזה?

אבי מור-יוסף: מעליב? חס וחלילה. לא, לא, יחיאל.

יחיאל זוהר: דקה, תקשיב רגע. לא חלילה שאתה מעליב. אני אומר לך מה מעליב בכל הגישה שאומרת - אנחנו צריכים עוד 10 ימים כדי ללמוד את זה. אנחנו ישבנו, ואני מייצג את כולכם. שמעון וזה... באים ואומרים לנו - תקשיבו, עד עכשיו סחבתם אותנו, אי אפשר להמשיך יותר, אנחנו הולכים לסגור את ההסכמים האלה, לא עושים יותר הסכמים בארץ.

ככה התחילו איתנו בשבועות האחרונים. ואז מצאנו את עצמנו נאלצים או לחתום הסכם, או להיגרר, לך תדע מה תהיה ההחלטה אחר כך. כי יש בעיה קשה מאוד היום, קמו עליו, על שר האוצר, קמו עליו הפקידים באוצר בהרבה מאוד טענות - איך אתם מפזרים כספים בכל הארץ, איזה הסכמי גג, מי צריך את ההסכמים, יש בעיות עם הסכמים, יש דימונה שלא הצליח ופה לא הצליח. ואנחנו היינו צריכים לחשוב איך אנחנו מתקדמים עם זה. אמרתי 'מה לוח הזמנים הקיים. באו, שמו, הנה ביקור ראש הממשלה, הנה המועד הזה. לפני 10 ימים... ומצאתי את עצמי עוד

בלי חוברת. תקשיב טוב, הכנו את החוברת הזאת, ישבו עליה לילה שלם. למחרת בבוקר בדפוס, כדי שאתם תקבלו אותה בלוח זמנים שאתם קיבלתם. אחרת גם זה לא היה מוכן.

30% נדון, ונדונו מיליון ואחת הצעות אחרות. נדון העניין הזה שאני עמדתי על זה בתוקף שאני רוצה 50% מחיר למשתכן, 50% שיווק רגיל. ולמה עשיתי את זה? קודם כל, אני רוצה לשמור על רמה גבוהה של חלק מהדירות. דבר שני, מי אמר לי שה-50% ימצא באזור? אם תיקח את כל האלה שהם זכאים על פי התנאים, אתה תמצא פה בנתיבות 500-600. מאיפה תביא עוד? יבואו מבחוץ, אני מסכים איתך. יבואו מבחוץ, יבואו גם משקיעים, יבוא כל מיני דברים. כל הדברים האלה, כמעט טחנו אותם מיליון פעמים חזרנו עליהם.

אז אני רק דבר אחד מצפה מכם, תשאלו את השאלות איזה שאתם רוצים, אבל תעריכו גם שנעשה פה מאמץ גדול. תאמין לי, מאמץ גדול. על כל פרט פה, 100 דיונים. ואתה יודע מה הם עושים, מה השיטה? – אתה מסכם איתם משהו, אתה מצפה לקבל סיכום, נכון? אתה יושב שעה, שעתיים, שלוש בירושלים, אתה מצפה לקבל סיכום. אין סיכומים. אין סיכומי ביניים. אתה יוצא משם, אתה מגיע עוד יומיים-שלושה, מוכרים לך איזה הסכם שבכלל לא דיברנו עליו. לך תתחיל מהתחלה, זה לא סיכמנו, זה כן קיבלנו, זה לא קיבלנו. לכן הדברים נעשו.

שאלת שאלה עקרונית אחת גדולה. הנושא הזה של הכנסות העירייה, היה ברור לי, מבלי שאני אדאג ל-1,500 דונם האלה, ולוועדת הגבולות, בעיקרון שכמעט מותנית בהסכם, אנחנו יכולים למלא את העיר בבתיים ואולי נפסיד מזה. באתי ואמרתי – מלבד הבתים אני רוצה את כל המוסדות, מלבד הבתים אני רואה את זה. כל דבר שיכולתי להעמיס, העמסתי. אני אגיד לך, קיבלתי 100%? – לא, לא קיבלתי 100%. אבל אתה יודע מה, מ-20% הגענו ל-70%-60% בהישגים שלמה שאנחנו דרשנו, מה שאנחנו עמדנו על זה. לקחנו יועץ לנושא ההכוונה, איזה סוג של אנשים אנחנו רוצים בעיר. לקחנו את הסיפור הזה שאולי ייכנסו לנו משפחות חלשות. כמעט כל דבר נבחן ונבדק ולקחנו יועצים ויועצים. זה מה שהגענו. יש לך שאלות, בבקשה. אבל אני אומר לך שכל הניסיונות שלנו, עשינו.

אבי מור-יוסף: יחיאל, קודם כל, אני מאוד מעריך, שלא תחשוב, באמת, בצורה מאוד כנה, אתה והצוות שלך, על העבודה, והשקעתם ימים כלילות. השאלה תשמע, אם אתה אומר לי – תשמע, ראה כזה וקדש, תבוא, תשאל וזה מה שיש – אז אין שום בעיה.

יחיאל זוהר: לא.

אבי מור-יוסף: השאלה, אתה רוצה לקיים דיון ענייני.

יחיאל זוהר: אני מקיים דיון.

אבי מור-יוסף: אני אגיד לך... לקיים דיון ענייני.

יחיאל זוהר: אני מקיים דיון ענייני.

אבי מור-יוסף: בשעה, שעתיים ויום אחד על דבר כזה, אני מבחינתי אני יכול להגיד לך, זה לא רציני. אבל זה לא אומר חס וחלילה שלא השקעתם.

יחיאל זוהר: אוקיי. אז מה עכשיו אתה רוצה, שיידחו את הכנס...?

אבי מור-יוסף: לא, אני לא רוצה שום דבר.

יחיאל זוהר: אז מה? מה התשובה?

אבי מור-יוסף: סך הכל, תשמע, אני חלילה לא רוצה שיידחו ולא רוצה לקלקל, ואני מאמין בעזרת ה' שביום רביעי הנושא הזה....

יחיאל זוהר: אז מה אנחנו עושים, אנחנו דוחים את הטיול?

אבי מור-יוסף: רק אני אומר, כל פעם מבחינת תכנית אסטרטגית וכל זה, למה לא נותנים על זה את הדעת?

יחיאל זוהר: אני אסביר.

אבי מור-יוסף: למה לא נותנים על זה את הדעת? אני הערתי עשרות פעמים, גם בקדנציה שעברה.

יחיאל זוהר: אני אסביר עוד פעם.

אבי מור-יוסף: וכאילו אתה יודע מה, זה 4.7 מיליארד ₪.

יחיאל זוהר: אני אסביר עוד פעם. אם היינו עובדים בלוח זמנים מסודר, והיינו יכולים לשבת פה לדיון לא של שעה ולא שעתיים, וגם לקחת את זה... חודש, וגם לשאול ולהביא יועצים ולשאול את הכל – אז זה היה אפשרי בלוח זמנים אחר. בלוח הזמנים שבו אנחנו היום נדרשים לאשר או לדחות, ואתה יודע, יהיו הרבה מאוד שישמחו אם נתיבות תוותר על ההסכם. יהיו הרבה.

מצד שני, נכון, אין לנו מספיק זמן לשבת ולחשוב על כל פשט. אבל תזכרו רק מה, חלק מכם, על מה תקפו אותנו? על זה שאנחנו לא מזדרזים לחתום, על זה שאנחנו לא גומרים את ההסכם, על זה שלא מוציאים שיווקים. בדיוק הפוך ממה שאתה אומר כרגע. אני בא אומר לך, יש כבר תוצאה, אז בואו, עזבו את התוצאה, זה נכון, אני מסכים איתך, בלוח זמנים הקצר, אם אתה הספקת ואני יודעת שאתה קראת את הכל, עם לוח הזמנים הקצר, אתה היחידי אולי שקרא הכל מילה במילה. בוא תמקד את השאלות בדברים שאי אפשר לתקן אותם. אם אתה תגיד לי 'אני צריך לתקן לוח זמנים', אין לי אפשרות לתקן.

אבי מור-יוסף: נושא של תמהיל. תראה, אני למשל רוצה להציע, ש-35% מהתמהיל של הדירות יהיה עד 75 מ"ר, 35% נוספים יהיה מ-75 מ"ר עד 100 מ"ר, ו-30% יהיה מעל 100 מ"ר. בוא אני אגיד לך למה. דיברנו הרבה פעמים, לא יצא לי בחודשים האחרונים להשתתף בוועדה לתכנון ובנייה, זה מבחינת העבודה, כי זה לא יוצא לי, באמת, וזה עוד דבר נוסף שעושים את הוועדה בשעות כאלה, זה בלתי אפשרי להשתתף.

ואז, גם כשדיברנו על הנושא הזה למשל של שבס ונותנים ועניינים, חבר'ה, בואו, צריך לעזור אני אומר לזוגות הצעירים. אני רוצה לתת הזדמנות שזוג צעיר למשל יכול לקנות דירה של 3 חדרים.

יחיאל זוהר: אתה רוצה תשובה? בוא.

ישראל חניה: בשביל זה יש את המשתכן.

יחיאל זוהר: קח תשובה, סך הכל זכאים בעיר, הנה, אני אומר לך את המספר, פחות מ-300.

- משה מימון:** 256-257, בדקנו אחד-אחד.
- יחיאל זוהר:** אתה יכול להגיד זוגות צעירים כמה שאתה רוצה, יש לי עכשיו למכור 1,300, אין לי מאיפה להביא אותם. על מה אתם מדברים? אין מספיק צעירים בעיר, זכאים, אין. פשוט אין. עכשיו אתה מדבר זכאים לפי הגדרה של המדינה, זו בעיה.
- אבי מור-יוסף:** ... מחיר למשתכן?
- יחיאל זוהר:** כן.
- משה מימון:** רוצה עכשיו 1,000 מחיר למשתכן, 1,000.
- יחיאל זוהר:** עכשיו יש לך 1,000 מחיר למשתכן.
- משה מימון:** יש רק 256 זכאים.
- יחיאל זוהר:** מה תעשה? כל הזכאים של נתיבות יכולים לזכות.
- משה מימון:** כל השאר ייצאו החוצה.
- יחיאל זוהר:** בוא אני אגיד לך עוד משהו, אין מושג כזה 75 מ"ר, כי 75 זה 100 זה 120 מ"ר, כי זה ברוטו מול הנטו. בית של 100 מ"ר שהקבלן מוכר 4 חדרים שהוא מוכר אותו היום ב-1 מיליון ש"ח, הוא 120 מ"ר לפי החישוב.
- יוליוס יחימוביץ:** זה כתוב גם בהסכם.
- יחיאל זוהר:** כתוב לך גם בהסכמים. אין מושגים של 75, לא קיים במדינה.
- יוליוס יחימוביץ:** 30% דירות קטנות כתוב בהיתר.
- יחיאל זוהר:** ה-75 הופך להיות 105 מ"ר, אז ממילא אנחנו משווקים 100 מ"ר.
- אבי מור-יוסף:** לא, למה 75?
- יחיאל זוהר:** ככה, כי יש 20 או 20 ומשהו מ"ר, זה הכניסה, זה המחסן.

משה מימון: כתוב דירות קטנות 30%. תגיד לו מה...

יחיאל זוהר: למה עשו 30% ולא יותר מזה? כי גם קמה התנגדות במדינה הזאת, ואחרי שהבינו שהרבה מאוד יזמים כבר לא ניגשים למכרזים האלה, התשובה היא הייתה אחת – במקומות שיש שיווקים, הלכו על 30%. אני אגיד לך יותר מזה, היה והקבלן או היזם יבנה 30% דירות קטנות, והוא לא מצליח... מה עושים? אתה יודע בכמה הוא ימכור אותן? במחיר מלא, לפי ההסכם. לא כל דבר שאנחנו חושבים שאנחנו צודקים, אנחנו צודקים. בפועל צריך לעשות את החשבון עם מינון נכון, שאנחנו לא פוגעים במדינה, לא פוגעים בעיר, לא פוגעים בעיר, לא פוגעים בעוד כמה דברים, ומשיגים את הדבר הכי טוב.

אומר 30%, קלעו לדעתך. באה המדינה ואמרה 'עד 30%'. יהיו רשויות שאין להן מספיק זוגות צעירים שמשתתפים בזה, הקבלן יהיה רשאי למכור את ה-30% האלה במחיר מלא. זאת אומרת, אם אתה עכשיו קבלן, אתה מחייב אותו לבנות 30% דירות קטנות בנתיבות, הוא הלך איתך. ומתוך ה-1,300, כמה זה 30%?

ישראל חניה: 420.

יחיאל זוהר: 400 מתוך ה-1,300 בנתיבות הן דירות קטנות. מוציאים את זה להגרלה, בלילה אחד אתה מקבל את התוצאות. הלכו לך על כל הדירות הגדולות, זה מה שסביר שיעשו של ה-100 מ"ר, והלכו חצי רק על הדירות הקטנות. מה עושה הקבלן? מתאבד. באה המדינה באותו רגע, אנחנו נפצה אותך. מה הפיצוי? אתה תקנה ממני? – אומר, לא, אני לא קונה ממך, אבל אתה תהיה רשאי למכור אותם למחרת במחיר מלא. אז מה עשינו בזה? אתה יודע כמה אנשים מרוויחים מזה בדרך? לא כל מה שאנחנו חושבים שאנחנו גם צודקים, הוא גם בפועל דבר טוב.

אבי מור-יוסף: לא, אבל זה גם יכול לשמש. זה לא רק לא לאלה שהם זכאים, יחיאל. יכול להיות מי שלא יכול לקנות דירה ב-1 מיליון ₪.

יחיאל זוהר: אבל זה לא מיועד להם.

אבי מור-יוסף: יכול לקנות דירה ב-700,000 ₪...

- משה מימון:** הוא לא יכול לקנות אותה.
- יחיאל זוהר:** אבל הוא לא יכול.
- אבי מור-יוסף:** אני לא מדבר על מחיר למשתכן.
- יחיאל זוהר:** אבל רק במחיר למשתכן יש לך...
- משה מימון:** מה שלא מחיר למשתכן, זה מחיר שוק.
- אבי מור-יוסף:** אבל בהסכם הגג אתה יכול לקבוע, אני מדבר בהסכמים, אתה יכול לקבוע תמהיל. עזוב את הנושא של המחיר למשתכן, עזוב.
- משה מימון:** כתוב לך 30% דירות קטנות.
- אבי מור-יוסף:** בסדר. דירות קטנות... להפחית ואחר כך... כי פה אני אומר לך, יש פה פרצה בחוק שזה לא יהיה.
- יוליוס יחימוביץ:** מהנדס העיר חתום על זה שהוא חייב שיהיה.
- אבי מור-יוסף:** אתה יודע מה? ואם זה פחות מ-30%? אז מה תעשה?
- יחיאל זוהר:** אבל אתה לא נותן לו היתר בנייה.
- אבי מור-יוסף:** הוא יבוא לוועדה וסטייה ניכרת ותיתן לו.
- יוליוס יחימוביץ:** אין סטייה ניכרת.
- אבי מור-יוסף:** נו באמת. כל העניין רבותיי יהיה שצריך לקבוע איזשהו תמהיל נכון לדירות.
- יחיאל זוהר:** אבל אתה לא קובע את התמהיל, המדינה קובעת את התמהיל.
- אבי מור-יוסף:** אפשר, אדוני, אני יכול לקבוע.
- יחיאל זוהר:** מיי? אני לא רוצה בכלל. אתה יודע? אני בניגוד לדעתך, אני לא רוצה דירות קטנות, אני רוצה רק 10%.
- אבי מור-יוסף:** בסדר, אז תגיד.
- יחיאל זוהר:** אני רוצה רק שילדי נתיבות יביאו להם אפשרות לקנות.

- אבי מור-יוסף:** אין בעיה, אז תגיד.
- יחיאל זוהר:** מה אני אומר, אני לא יכול. אני רוצה 50% דירות קטנות, אני יכול? לא. יש תמהיל שהמדינה קובעת אותו, לא אתה קובע אותו.
- אבי מור-יוסף:** ... ערים אחרות שקבעו את התמהיל הזה.
- יחיאל זוהר:** איזה תמהיל? איפה? איפה?
- אבי מור-יוסף:** ואני אומר לך, אשדוד קבע את התמהיל הזה.
- יחיאל זוהר:** באשדוד לא מכרו דירה אחת עד היום.
- אבי מור-יוסף:** בסדר, אבל נקבע.
- יחיאל זוהר:** אשדוד אין להם מגרש אחד לבנייה. אתה יודע מה עשו להם עכשיו באשדוד? פתחו להם בגן יבנה 2,500 יח"ד בשיווק. אתה יודע למה? כי באשדוד אין דירות, אין מגרשים בכלל. אז למה סתם לזרוק?
- אבי מור-יוסף:** לא סתם, אני לא זורק סתם.
- יחיאל זוהר:** ... נתונים.
- אבי מור-יוסף:** אני לא זורק נתונים. אני אומר שבסמכותה של העירייה לקבוע. זה כזה ראה וקדש?
- יחיאל זוהר:** אני לא אומר לך, אני עונה לך על השאלות.
- אבי מור-יוסף:** לא, גם אתה, אתה יכול לקבוע, ודאי שאתה יכול לקבוע. אתה יכול לקבוע את התמהיל.
- יחיאל זוהר:** אני מסתפק באפשרות-
- אבי מור-יוסף:** אבל בסדר, אם אתה אומר שאתה לא רוצה דירות קטנות, זה משהו אחר.
- יחיאל זוהר:** לא שאני לא, אתה רואה? אתה לקחת מה שאתה רוצה לקחת.
- אבי מור-יוסף:** לא, זה מה שאתה אומר לי.

יחיאל זוהר: אני אומר לך שההסכם מדבר על זה מ-20 או מ-10 עד

30. נכון? אני אומר לך שמספר הזכאים שיכולים לרכוש, יכול להיות שיש גם כאלה שלא יכולים לרכוש, שיכולים לרכוש דירה בפוטנציאל, זה 270. כל סוגי הדירות ביחד. עכשיו אני בא ואומר לך 'אתה יודע מה, לא 300, קח 500 זכאים. נניח שהם פותחים את זה גם אפילו לפחות מ... הגעת ל-500. 500 אתה עדיין ב... של 30%. 400 אתה ענית על 90%, 99%. אז למה אני אלך לבקש משהו שהוא בלתי סביר?

אבי מור-יוסף: לא, בוא אני אגיד לך, זה נותן אופציה. עזוב, מי שזכאי

– זכאי... גם לאלה לא. אבל גם לאחרים. גם אלה שלא זכאים... לגור בדירה של 3 חדרים, רוצה לגור 5 שנים...

יחיאל זוהר: חבר'ה, אנחנו על ה-2,000 יח"ד ראשונות, לעמוד על זה

שכמעט 400 יח"ד ילכו לדירות קטנות – זה מספיק. אני חושב שבשיווקים הבאים נמשיך לעמוד על 30%, יהיה לנו פתרון לכל העיר ואולי לאחרים.

אבי מור-יוסף: מה תעשה... שיווקים? צריך לשווק 2,000 יח"ד, 2,000

בשנה... אתם תצטרכו לשווק 2,000 בשנה. מה עם הנושא של מסחר וכלכלה וכל הזה? איך תעשה? עוד לא יעשו וישווקו עוד פעם?

יחיאל זוהר: אז אני אגיד לך. היות ואנחנו לא המצאנו את הגלגל,

היות והסכמי גג כאלה נחתמו כבר איזה 40-50 בארץ, אנחנו לפחות עטפנו את זה במעטפת, שאם אתה לא מבצע את זה, לא יתבצע זה. אני הולך לומר בקולי-

אבי מור-יוסף: כלומר אחד תלוי בשני?

יחיאל זוהר: תקשיב טוב. אני אומר לך בקולי, ואתה תשמע את זה

ביום רביעי. אני אחת לשנתיים מסתכל אחורה ובוחר את כל ההסכם מחדש. אגב, אם קראת את ההסכם, כל צד יכול לצאת מההסכם.

אבי מור-יוסף: זה נכון.

יחיאל זוהר: תודה רבה.

אבי מור-יוסף: כל חצי שנה.

יחיאל זוהר: אם היית אומר לי יתשמע טוב, בוא אני אלך איתך למשהו קיצוני, שיש לי מחר' -

אבי מור-יוסף: לא, אתה יכול לוותר רק על העתיד. מה שהיה, כבר יש.

יחיאל זוהר: נפילה בשיווק הזה של 2,000 – נפילה אגדי. אין בעיה שתצלם, אבל אי אפשר לצלם ישיבת מועצה. זה לאף אחד לא נוח, תאמין לי. שמשדרים את זה החוצה, וכל אחד נשען, ואפילו לא ראו אותך. תצלם, תעמוד עם מצלמה.

אבי מור-יוסף: מגרד באף או עושה משהו, לא נעים.

ישראל חניה: הוא לא צלם, הוא כתב.

יחיאל זוהר: אין בעיה, תצלם, תכתוב. אבל זה צילום סטילס. אם אתה עומד לנו ככה עם צילום, אז אני צריך לעמוד לך ככה. זה לא וידאו?

???: זה בכלל בלייב.

יחיאל זוהר: וידאו. אני צריך לעמוד ולחייך, ומשה פתאום עושה ככה עם השיער שלו. מה אתה רוצה? אנשים לא רגילים.

???: לפחות תתריע כשאתה מתחיל לצלם.

ישראל חניה: יחיאל, אני חושב ההסכם הזה הוא היסטורי, לדעת חברי, ואין פה אופוזיציה או קואליציה.

יחיאל זוהר: לא, לא. אני לא ראיתי פה אופוזיציה.

ישראל חניה: לא, הוא אומר אופוזיציה.

אבי מור-יוסף: זה היה בצחוק.

יחיאל זוהר: גם בשביל ההגינות, הוא שאל שאלות נכונות.

ישראל חניה: תשמע, מה שמפחיד אותי באמת, זה אם תהיה תעסוקה, זה הדבר היחיד. שאתה מביא 13,000 אנשי, 13,000 בתי אב. זה הדבר היחיד.

יחיאל זוהר: אני אשאל אותך שאלה, אתה כבר נמצא בתחום, איך

עיריית נתיבות
ישיבת מועצה (שלא מן המניין) מספר 24 מיום 4/12/2017

יכול להיות, עיר שקלטה 5,000 תושבים ב-5 שנים, 5,000 תושבים חדשים, לא שנולדו. אנחנו היום עומדים על 37,000 תושבים. תיזכרו מה היה לפני 5 שנים. היינו פחות מ-29,000. אנחנו קלטנו, והאבטלה ירדה. אתה יכול להסביר לי את זה?

ישראל חניה: זה מה שאני שואל.

יחיאל זוהר: אז אני אומר לך, קודם כל, יש מספיק עבודה באזור.

ישראל חניה: לא, ל-13,000 בתי אב?

יחיאל זוהר: לא, אבל אתה מדבר על 13,000 ב-8 שנים. חבר'ה, 10

שנים, 10 שנים אתה בוחנה מסחר, אתה בונה מרכזים מסחריים, אתה בונה תעשייה, אתה בונה מוסדות. אתה יודע מה? הכיתות שאתה צריך להחזיק אותן עם המורים והמורות ב-13,000 יח"ד, זה עוד 2,000 עובדים. יש הרבה מאוד תעסוקה. אני אומר לך גם, שחלק מהאנשים שהגיעו לנתיבות, עובדים במרכז הארץ. שתדע לך.

ישראל חניה: כן, יש את הרכבת. בזכות הרכבת היום.

יחיאל זוהר: 2,700 בימים טובים, ו-2,200 בימים רגילים, שנוסעים

ברכבת ישראל נתיבות לתעסוקה וללימודים. לכן אני אומר, דווקא אתה שאתה מכיר את הנתונים של מי קונה ומאיפה קונים, העובדה שקונים פה 60 ואפילו קצת יותר מ-60%, תושבי חוץ קונים בתים פה.

ישראל חניה: כן, מרגישים את זה.

יחיאל זוהר: אז חלקם באים ממקומות העבודה שלהם, חלקם יפתחו

את עצמם פה, חלקם אולי ייכנסו למסחר. זה ככה חיים. כל עיר קולטת מפה וקולטת משם. גם אנחנו קולטים מכל מיני מקומות. ככה זה הסבב הזה. אבל יש לנו דבר אחד מבורך, לפחות במספרים, אנחנו מצליחים בשיווקים. תראו, הסכם גג אצלנו הוא הולך להיחתם מחר. כל אלה שחתמו לפנינו, כמה שיווקו יח"ד עד היום? אין הסכם גג.

ישראל חניה: כלום, כלום.

יחיאל זוהר: 400, 500, 600? אנחנו שיווקנו כמעט 3,000 בלי הסכם גג. בלי הסכם גג.

ישראל חניה: כן, היתה על זה כתבה.

יחיאל זוהר: עכשיו אנחנו הולכים לעשות הסכם גג, אז ה-2,000 האלה יחטפו אותם. ואתה יודע מה, יכול להיות שב-2,000 הבאות אני אצטרך להגיד 'סטופ, תעצור, מבטל, יוצא'. יכול להיות שיהיה טוב, ונגיד לו 'תמשיך עוד 2,000'. חבר'ה, הדברים יוכחו ברגע שאתה רואה במציאות בעיניים מה נכנס, מה הצריכה שלנו, בקניות, בחנויות, בסופרים.

אם תפתח פה 3,000 יח"ד נוספות ותאכלס אותן, אז זה לא מקור תעסוקה בעצמם? הרבה מאוד תעסוקה סביב זה. איפה נשיג, במקומות, במקום או מחוץ למקום. לפחות אנחנו מוכנים לזה.

אבי מור-יוסף: יחיאל, איך מבחינה מוניציפאלית בעשור הקרוב... בתקציבים? בוא נאמר יהיו עסקים וארנונה, אבל הרוב זה מגורים. מה קורה? אני אגיד לך את האמת, צריך לתת...

יחיאל זוהר: אתה יודע, זו בדיחה. אני אגיד לך מה. אמרתי לך את התשובה עכשיו כרגע.

???: אם יש הרבה יחידות...

אבי מור-יוסף: לא, ארנונה נמוכה בנתיבות. לא משלמים ארנונה...

יחיאל זוהר: כל מי שניסה לתקוף את הסכמי הגג, כולל אותי בהתחלה, אני אמרתי את הטענה הזאת. אנחנו בונים היום בתים... לא צריך. אבל בוא נלך, בנינו בתים, לא קיבלנו שום דבר מעבר לזה. נכון? אבל עדיין, אנחנו פותחים עכשיו אזורי תעשייה, אזורי תעסוקה. ה-100 וה-160 וה-100 עכשיו, ועוד 460 ועוד 2,000, זה הולך להציף לך את העיר, להציף לך את כל האזור בתעסוקה. הלוואי רק שיהיו עסקים. דרך אגב, כמה יש היום עובדים באזור תעשייה נועם? אתה יודע כמה?

אבי מור-יוסף: כמה מאות שם. 300-400?

- משה מימון:** היום יש כמעט 850-900 עובדים.
- יחיאל זוהר:** יש יותר.
- ישראל חניה:** כל העיריות יכולות תוך חצי שנה לצאת או רק אנחנו?
- יחיאל זוהר:** אני אגיד לך משהו, תבדקו את עצמכם, יש 1,500.
- אבי מור-יוסף:** 1,500 עובדים?
- יחיאל זוהר:** 1,500 עובדים, כן. ב-4-5 מפעלים שיש שם. כמה מתוכם מנתיבות? פחות מ-100. מה זה אומר, שמה? אנחנו מעסיקים גדולים של יישובים אחרים? זה העובדות. אתה יודע מה? אני אגיד לך משהו שמצער. מתוך 25 או 30 בעלי שכר גבוה של טרה, יש אולי 3 מנתיבות. כל השאר באים מאשדוד, באים מירושלים. תעשה את זה הפוך, אנשים שלנו איפה הולכים לעבוד? אלה שכר נקלטו במקום אחר והם נמצאים. יש חבריה צעירים שעובדים בתל אביב, ועובדים באשדוד, ועובדים פה ועובדים ועובדים שם.
- מה אני מצפה מהם שיבואו לגור בנתיבות וגם יוותרו על מקום העבודה שלהם? לא, נמשיך לנסוע. אנחנו מדינה קטנה. אם כולנו היינו מתייחסים לזה ולא רואים את המרחקים האלה של 100 מ' במרחק עצום, יש לך רכבת – תיסע, תהנה. אתה מקבל פה בית... באו חבריה זוגות צעירים מאשדוד, מאשקלון, מכל מיני ערים. הם מסודרים בעבודות שלהם, אבל באו, קיבלו בית יותר זול.
- ישראל חניה:** אשדוד, באו לפה איזה 20 חבריה מהרכבת...
- יחיאל זוהר:** מכרו את הבית שלהם, נשאר להם 1 מיליון ש"ח, מקבלים הטבות מס. למה לא? מה רע בזה?
- אבי מור-יוסף:** אין ספק, יחיאל. אני מדבר מבחינת השירותים שאתה אמור לתת שירותים פי 3, מבחינה תקציבית. אני לדעתי היה צריך לעשות, לא יודע גזברית, או ברק, לעשות איזושהי תחזית אסטרטגית. נניח תשמע, הרי יהיו לך עוד כמה שלא ישלמו ארנונה... והתעריף הוא נמוך.
- יחיאל זוהר:** עשינו את זה, ובלי לשנות כרגע בשום תעריף, עשינו את

זה על סמך ה-3,000 יח"ד שמצאות כבר בעיר. עלתה אפשרות שבעוד שנה נצטרך כבר לטאטא את כל הרחובות, להשקות, לגנן הכל. עשינו את כל הבדיקות האלה. דרך אגב, מי שעמד על הרגליים האחוריות וניסה קצת לשבש לנו את ההליך הזה מול זה, זה היה מנכ"ל משרד הפנים, שקם בוקר אחד ואמר חבר'ה, מה שאתה טוען, מה יהיה עם העיריות האלה, עכשיו כולם מתלהבים, הסכמי גג, מה יהיה? דרך אגב, גם המדינה לא היו פראירים בעניין.

מה זה ההסכם הזה שהוא מותנה בהסכמה של צד אחד? הלא אם מחר המינהל ירצה לחזור בו – יכול, אם אני ארצה לחזור בי – יכול. למה עשו את זה ככה? לא לפי דרישה של המדינה, כי המדינה בחוק יכולה לחזור בה. אתה יודע מה המדינה יכולה לעשות? היא תחתום איתך איזה הסכם שאתה רוצה, ומחר חס וחלילה יש מלחמה וצריך 2 מיליארד ₪ לתקציב, הם יבואו ישר על הסכמי גג, יגידו הפסקנו.

ישראל חניה: ואם התחלנו שיווק?

אבי מור-יוסף: מה ששווק – שווק.

יחיאל זוהר: אנחנו כבר נפצה את כל מה שנפגע בדרך. אבל זה מבוטל

מרגע זה. מה, הם לא יכולים לעשות? הם יכולים לעשות את זה. לכן, האמירה שלנו שאומרת – בואו קודם כל ניקח... ואנחנו לוקחים הרבה כסף בהתחלה. אנחנו לוקחים את השכונות הוותיקות, אנחנו לוקחים 50 ומשהו מיליון ₪ רק להשלים את החורש, אנחנו ניקח תשתיות על. אתה יודע מה? בשיווק הזה של ה-2,000, אני לא עשיתי את הבדיקה, תעשה כמה כסף ייכנס לעירייה על ה-2,000 יח"ד האלה.

ישראל חניה: יחיאל, מתי מסיימים באמת את החורש?

יחיאל זוהר: אז אני אגיד לך פחות או יותר. תעשה 2,000 כפול 120

פלוס 2,000 כפול-

שמעון עזריאל: בערך 160-

יחיאל זוהר: על יח"ד?

שמעון עזריאל: 120 ועוד 40-

משה מימון: 320 מיליון-

יוליוס יחימוביץ: רגע, שמעון, פלוס אגרות.

יחיאל זוהר: פלוס אגרות, פלוס השבחה, פלוס זה, פלוס זה. אני

אומר לכם, אני לא טעיתי כשאמרתי בין 450 ל-500 מיליון ₪, כסף שנכנס עכשיו.
כמה תקציב עירייה זה? אתה יודע כמה זה?

??? 3 שנים.

יחיאל זוהר: 3 שנים, אם אני הייתי עושה את זה. אבל היות ואנחנו

לא יכולים... לא בתקציב פיתוח, בתקציב רגיל, אנחנו צריכים לדאוג את הדאגה
שאתה דואג. האם אנחנו צריכים להעלות מיסים? זו שאלה שתישאל. האם אנחנו
צריכים להעלות את המחירים בנועם? זו שאלה שתישאל. הרבה מאוד דברים
שאנחנו נותנים עכשיו.

אבי מור-יוסף: המון השלכות יש לזה.

יחיאל זוהר: אוקיי, אבל זה נלקח בחשבון. אנחנו אומרים – בוא נלך

כרגע להסכם שהוא טוב לנו במצב הזה.

אבי מור-יוסף: רגע, מה זה לקחת בחשבון? יש איזשהו נייר עמדה,

משהו?

יחיאל זוהר: של מה?

אבי מור-יוסף: שזה נלקח בחשבון כל הדברים האלה? אתה יודע מה, יש

לי בעיה תקציבית, גירעון תקציבי בשוטף.

משה מימון: אבל אבי, הסבירו לך שיש תחנות יציאה.

אבי מור-יוסף: אני יודע שיש תחנות יציאה.

משה מימון: זה לא משהו שאתה תקוע ואתה לא יכול לצאת. אתה

עכשיו מוציא 2,000, יש מספיק זמן לבדוק את עצמנו. בנו 3,000 יח"ד במערב
בחורש, היום אנחנו אחרי 3-4 שנים. לא יודעים מה קרה, מה קרה. אל תעשו מזה
אסון, עם כל הכבוד. בדקו, תאמינו לי, עם כל הצניעות, אנחנו לא פחות חכמים

מכם, ואנחנו יושבים עם אנשי מקצוע, ועושים את המספרים. בודקים את החשבונות.

אבי מור-יוסף: אף אחד לא אמר שלא.

משה מימון: לא, אתם מציגים מצב כאילו שלא...

אבי מור-יוסף: לא, חס וחלילה. משה, למה אתה מרגיש ככה בצורה הזאת?

משה מימון: אני מרגיש ככה כי אני חושב-

אבי מור-יוסף: אני הערכת אתם עובדים ועושים ימים כלילות ואני מאוד מעריך את זה. לכן אני אומר...

משה מימון: אבי, לקחנו איש מקצוע.

אבי מור-יוסף: אם אתה רוצה דיון, אם לא, לא. חלילה, זה לא-, למה אתה מרגיש כאילו שמישהו בא לפגוע.

יחיאל זוהר: אני לא מרגיש את זה.

אבי מור-יוסף: אני לא בא לפגוע, שום דבר.

יחיאל זוהר: אני לא מרגיש את זה, אני רק אומר, שהתשובה של שינוי סדר הדיון כרגע, הוא לא רלוונטי, מהסיבה שאמרתי לך, שנגזר עלינו או לקבל או לדחות. אנחנו לא יכולים לגלגל אותם. אתה יודע מה, אני אגיד לך יותר מזה. אני לא רוצה לספר את כל מה שהיה. אבל הם הרגישו שאנחנו בכלל לא בסדר איתם, שאנחנו מוליכים אותם שולל. אתה יודע שבאחד ההסכמים, אני יושב בירושלים בהסכם, ואז קמתי על ראש המינהל, ועל הפקידות שלה, בכזו מתקפה, הרגתי אותם. קמתי, אמרתי להם 'לכו לעזאזל, קמנו והלכנו. הם נאלצו לקום. הם לא יכולים להתנהג כמוני, הם נאלצו לקום.

אתה יודע מה הוא אומר לי ההוא של המינהל למחרת? הוא אומר לי – תשמע, אנחנו ישבנו עם 40 ראשי ערים, ישבנו עם 40 עיריות. אף אחד לא מזלזל בנו ככה ולא בועט בנו ככה ברגעים כאלה שאנחנו יושבים אתכם במקום להיות עם

המשפחות, אנחנו יושבים אתכם עד 02:00 ועד 03:00 לפנות בוקר. על מה? אתם לא רוצים, אל תכנסו, אף אחד לא מכריח אתכם.

אבי מור-יוסף: בכלל הוא לא בעד ההסכמים האלה. ראש המינהל הוא לא בעד ההסכמים.

יחיאל זוהר: אתה צריך להבין גם את הצד שלהם. אנחנו הראשונים שבאנו ואמרנו – אנחנו רוצים סעיף יציאה חופשית, שאנחנו רוצים לדעת. אם לא טוב לנו מחר, אנחנו רוצים ללכת.

ישראל חניה: רגע, וזו העירייה היחידה עם...?

יחיאל זוהר: לא, הם שמעו את זה באחד הדיונים הראשונים. ואז שינו חלק מההסכמים תוך כדי הליכה. שינו. דרך אגב, אין שום הסכם דומה להסכם השני, של מישהו אחר. כל אחד יש לו הסכם אחר, כל אחד יש לו אפשרויות אחרות, כל אחד יש לו כיוונים של מחשבה אחרים. כי אנחנו למשל עושים פיתוח. אחרים לא עושים פיתוח. אז באו ואמרו 'אתם יודעים מה? הבנו. אתם רוצים יציאה, גם אנחנו רוצים יציאה, גם המדינה רוצה יציאה'.

ואז הם הכניסו את הסיכום ההדדי הזה. לכן, נלקחו בחשבון כל הדברים שאתה אומר כרגע. הלוואי ויכולתי להגיד שאני בטוח ב-100%. לא, אני אומר לכם שיש אולי חששות, אבל עשינו הכל כדי לתפור חבילה הכי טובה, שאם נגיע למצב שזה יכול חלילה לפגוע בעיר, אנחנו עוצרים את זה. אם זה תלוי בי... בסדר?

אבי מור-יוסף: תגיד לי, ועדת הפיתוח, כאילו הוועדה העליונה, זו ועדה של המינהל עצמו?

יחיאל זוהר: יש 2 ועדות. יש ועדת היגוי מקומית שבה יש פורום מקומי. ויש ועדת היגוי של המינהל, שמאשרים מעלינו כל מיני מכרזים גדולים, שאנחנו לא נעשה טעויות. בסדר? עוד משהו?

אנטולי אברבוד: מה עם מבנה חדש לעירייה?

יחיאל זוהר: לא, לא צריך מבנה חדש. דרך אגב, מה שיוצא למכרז, בשעה טובה ומוצלחת, תוך חודש-וחצי מהיום... החורש יוצאים כבר לביצוע. מרגע

החתימה, למחרת מתחילים לעבוד. אנחנו הולכים לבנות מיון קדמי. מעל המר"פ שלנו, 2 קומות נוספות, מתוקצב כבר. אנחנו נכנסים לבנייה של עוד 1,500 מ"ר שזה ייתן שירות לילה. כולל צילומים, כולל...

ישראל חניה: מהבית של ד"ר מוריס?

יחיאל זוהר: לא, לא. השבוע ייצא מכרז להפעלה. הם ישכירו מקום עד שנגמור להם את הבנייה. עוד משהו, שאלות? אם לא, אני רוצה לומר רק משפט אחד, שאני בהחלט מודה לחברי המועצה. גם האופוזיציה, גם קואליציה, כולם כאחד, שהם הולכים בצורה ריאלית ורצינית למהלך.

השאלות הן לא שאלות שיש עליהן תשובות חד משמעיות. אבל אני בהחלט חושב שניתן להיעזר בחברי המועצה שנמצאים ושיהיו בקדנציות הבאות, כדי לעמוד על המשמר וכדי להגיע למצב של מיצוי נכון וטוב לטובת כולנו, כי כולם מגדלים פה ילדים.

ישראל חניה: אני חושב רק משהו קטן, אם היה אפשר, לא יודע אם אפשר, להוסיף את זה להסכם גג, שהמדינה או שהעירייה בשיתוף עם המדינה, תקים פה איזשהו גוף, כמו מוסד אקדמי בעיר, שאני חושב שהעיר יכולה לקלוט פה מוסד בכיף, של 2,000-3,000 סטודנטים. זה ייתן פה דרייב וכוח, הן מבחינת הסכם הגג.

יחיאל זוהר: יש לי על השולחן הצעה לסגור את חמדת הדרום. הם מתמזגים הם ועוד מכללה.

משה מימון: הם מתאחדים עם המכללות הדתיות.

יחיאל זוהר: לפי החוק. מצמצמים מכללות היום בארץ.

ישראל חניה: אז אוניברסיטה.

יחיאל זוהר: אוניברסיטה בנתיבות? בסדר. הלוואי.

ישראל חניה: אם לא מסתדר. אני חושב שזה ייתן פה כוח רציני.

יחיאל זוהר: הלא זה חלום שכולנו יכולים לחלום אותו. הלוואי

ונוכל.

ישראל חניה: מי שלא חולם, לא...

יחיאל זוהר: אני אגיד לך משהו, לפחות קרקע לשמור לעניין, אנחנו שומרים כרגע. יש לנו 2 מתחמים. ב-460 דונם שאנחנו השאלנו אחד לשירות רפואי, לבית חולים. קטן, גדול, מה שאנחנו נצליח. ויש לנו קרקע גדולה לנושא חינוך, ליד הרכבת. מגרש ענק.

ישראל חניה: בסדר.

יחיאל זוהר: הלוואי ויהיה לנו צורך עד כדי כך שנוכל לעשות את זה, נעשה את זה. אני לא אתחרה במכללה קיימת ולא אתחרה בספיר. אין לנו שום סיכוי. ולא אתחרה בבן גוריון כי אין לנו שום סיכוי. לכן צריך לחשוב על משהו שהוא ריאלי. אני בהחלט חושב שמהו ריאלי זה מכללה למקצועות.

ישראל חניה: מכללה טכנולוגית כזאת, כן.

יחיאל זוהר: דברים כאלה, קטנה, לא גדולה. משום שגם בבאר שבע אתה לא יכול להתחרות איתם, וגם לא באשקלון. אבל אם משהו שיהיה לנו צורך מקומי שיכול לענות על זה, זה בהחלט. רבותיי, ההצעה היא לאשר את ההסכם כמות שהם. אם זה פה אחד.

אבי מור-יוסף: פה אחד, פה אחד.

ישראל חניה: לא הבאתם איזה בקבוק יין?

יחיאל זוהר: אני בהחלט חושב שצריך להיות פה בקבוק. אבל אם לא הבאתם, אז לחיים. לחיי כולם ושיהיה בהצלחה לעיר הזאת ולכל מי שגר בה.

<p><u>החלטה:</u> הוחלט לאשר פה אחד את הסכם הגג בין עיריית נתיבות לרשות מקרקעי ישראל.</p>

עיריית נתיבות
ישיבת מועצה (שלא מן המניין) מספר 24 מיום 4/12/2017

מר יחיאל זוהר
ראש העירייה

מר משה מימון
מנכ"ל העירייה

עיריית נתיבות

ישיבת מועצה (שלא מן המניין) מספר 24 מיום 4/12/2017

קובץ החלטות