



**עיריית יהוד-מונוסון**

# **ישיבת מועצת עיר**

**שלא מן המניין**

**מס' 22/18**

**מיום 16/9/18**

פרוטוקול מועצה שלא מן המניין 22/18

מיום 16/9/18

עמוד 2 מתוך 9

**ישיבת מועצת עיר שלא מן המניין מס' 22/18**  
**שהתקיימה ביום שני 16/9/18 באולם המליאה**

**הישיבה נפתחה בשעה 18:40.**

**משתתפים:**

ראש העיר	-	עו"ד יעלה מקליס
סגן ראש העיר	-	אלי גרינמן
חבר מועצה	-	ורדי בושרי
חבר מועצה	-	עו"ד הדר מימון
חבר מועצה	-	משה לוי
חבר מועצה	-	שמואל רוטמן
חבר מועצה	-	ערן קקון
חבר מועצה	-	בן ציון רזניק
חבר מועצה	-	יוסי בן דוד
חבר מועצה	-	נתן בדיה
חברת מועצה	-	דורית חגי

**חסרים:**

חבר מועצה	-	גד מילר
חבר מועצה	-	אמנון סעד
חבר מועצה	-	יצחק פינקר
חבר מועצה	-	עוזי מאיר

**סגל:**

מנכ"לית העירייה	-	שירה דקל כץ
גזבר העירייה	-	גל לניאדו
סגן מהנדס העירייה	-	מר אדי שומכר
יועמ"ש	-	עו"ד רוני חלמיש

על סדר היום:

1. **דבר ראש העיר.**
2. **אישור הסכם הגג בין עיריית יהוד מונוסון ורשות מקרקעי ישראל.**

דברי הסבר:

על רקע הפיתוח המואץ של ערי בקעת אונו בתמיכת המדינה, מתחזק הצורך לקדם את יהוד – מונוסון לעיר מפותחת, מודרנית וידידותית לתושביה על פי תכנית ארוכת טווח - יש צורך בתוכנית ארוכת טווח שתאפשר פיתוח אחראי של תשתיות בעיר, פיתוח מבני ציבור, שטחים ירוקים ועוד.

מתוך כך החלה העירייה לפני כשנתיים במשא ומתן ארוך מול רשות מקרקעי ישראל שבסופו הושגה הסכמה לגבי הסכם הגג אשר יביא לפיתוח חסר תקדים של העיר לפי הצרכים הפרטניים של העיר תוך ראייה רחבה לעשורים הבאים.

הסכם הגג נועד להחליף את מנגנון מימון הפיתוח באמצעות חיובי אגרות והיטלים, בהעמסות פיתוח שישותו על היוזמים להם ישווקו קרקעות בשטחים החדשים, באופן שיבטיח כיסוי מלא של הוצאות הפיתוח להן נדרשת העירייה. בנוסף, מנגנון המימון הקבוע בהסכם הגג מקדים את גביית העמסות הפיתוח לשלב שיווק המגרשים (במקום חיוב בעת הוצאת היתרי בנייה), באופן המונע את הפער התזרימי בין מועד ביצוע עבודות הפיתוח, לבין מועד גביית תשלומי החובה המיועדים למימון.

הסכם הגג מתמקד ביצירת מסגרת לפיתוח תשתיות ומבני ציבור בתחומי העיר והוא אינו מחליף את הליכי התכנון המתקדמים, ללא קשר לאישורו בפני הועדות המוסמכות לכך.

עפ"י הערכות העירייה הפיתוח נשוא הסכם זה, יבוצע בשלבים, באופן הדרגתי במשך כ-17 שנים, בשלב הראשון, ימומשו (בשלבים) מתחם מקב"ת גני יהודה ומרכז העיר. עם הבשלת תוכנית מגשימים, היא תשתלב בשלביה מבוקרת עד לתום התקופה האמורה.

את המשא ומתן מול רמ"י ניהלו ראש הרשות, מנכ"ל העירייה, יועמ"ש העירייה, גזבר העירייה, מהנדס העיר, מנהלת מינהלת התחדשות עירונית, מנכ"ל החכ"ל וכן התקשרה העירייה עם מומחים מובילים בתחום.

חברת "פז כלכלה" אשר ליוותה מספר רשויות בחתימה על הסכמי גג. עו"ד אחיקם שוסטר בעל ניסיון בליווי וניסוח של הסכמי גג. אשל ארמוני שניהן עד לאחרונה כמנכ"ל משרד השיכון ולפי כן כמנכ"ל עיריית כפר סבא. מימון שכרם של המומחים נעשה על ידי רמ"י במסגרת הסכם הגג. ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים כוללות:

מימון בסכום עתק של כ- 800,000,000 ש"ח להשקעה בפיתוח העיר יהוד-מונוסון.

תקציבי העתק שתקבל הרשות יופנו לטובת פתרונות תחבורה לעיר, פיתוח והקמה של פארק עירוני וגנינות ירוקות, שטחי ציבור פתוחים, פתרונות ניקוז, בניית מוסדות ציבור, מוסדות חינוך וקהילה חדשים ושיפוץ אלו הקיימים בכל רחבי העיר.

מתוך יחידות דיוור שישווקו בשכונות מקב"ת גני יהודה ומגשימים, יוקצו עד 15%, כקרקע משלימה ליצירת היתכנות כלכלית לפרויקטים של התחדשות העירונית בליבת העיר. השווי הנדל"ני של הקרקע המשלימה אותה תקבל העיר מוערך בכ- מיליארד ₪

במסגרת ההתחדשות העירונית בליבת העיר צפויות לקום כ-4500 יח"ד חדשות בבניינים מודרניים שישחילו את הדירות הישנות בבניינים המוזנחים. חמישה מתחמי התחדשות עירונית לפחות, לא יוכלו לצאת אל הפועל ללא הקרקע המשלימה (ביקובסקי-קדושי מצרים, הרצל 4-6-2 ואחרים).

הזכאות לקרקע משלימה תקבע על ידי הרשות להתחדשות עירונית.

הסכם הגג יאפשר הקצאת דירות לדיוור בר השגה במחירים אטרקטיביים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" של משרד האוצר, תוך מתן עדיפות לתושבי העיר.

לעיר יתווספו עוד כ-680,000 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה חדשים, מה שיהפוך את יהוד-מונוסון לעיר מובילה בלב מדינת ישראל.

תוספת שטחי תעסוקה החדשים הנ"ל יביאו לעלייה של יחס מ"ר ארנונה לתעסוקה לתושב מעל ל-14 מ"ר לנפש. (כיום עומד היחס על 11.25 ובלי הסכם הגג יירד היחס ל-10.83).

המשמעות של עליית היחס מ"ר ארנונה לתעסוקה לתושב היא חיזוק החוסן הכלכלי של הרשות ואפשרויות לתת לתושבים יותר שירותים; יותר חינוך, יותר תרבות, יותר ספורט, יותר ביטחון, וכד'.

בנוסף, פיתוח שטחים אלה יאפשר פתרונות תעסוקה לחלק מתושבי העיר בתחומי העיר ואפשרו לצמצם את תופעת היוממות, המאפיינת את העיר יהוד-מונוסון נכון להיום.

רמ"י מתחייבת לפעול לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה והמסחר וזאת בהלימה למגרשים למגורים. בנוסף, יינתנו פתרונות תחבורתיים אשר רובם יבוצעו במקביל לאכלוס הראשוני וייעשו חיבורים לכבישים בינעירוניים:

תחילת פעילות הקו הסגול של הרכבת הקלה מתוכננת לשנת 2024, עם אכלוס 1000 יח"ד הראשונות בגני יהודה ו-330 יח"ד הראשונות במתחמי ההתחדשות העירונית במרכז העיר הוותיקה. כביש 46 ייפתח לתנועה בשנת 2025, בהלימה עם האיכלוסים הראשונים בגני יהודה ובמתחמי ההתחדשות העירונית במרכז העיר הוותיקה.

הודות להסכם הגג, יפותחו חיבורים נוספים חדשים מהעיר לכבישים הבינעירוניים:  
2-3 חיבורים לכביש 461,

2 חיבורים לכביש 40 וחיבור אחד נוסף לכביש 4622.

שדרוג מערכת התחבורה הפנים עירונית למטרת הנגשה נוחה ויעילה יותר לדרכים הראשיות השונות הקמתם של שבילי אופניים מתקדמים במסגרת פיתוח המרחב הציבורי בוועדת המעקב (בת שלושה חברים) יושב נציג בכיר מעיריית יהוד – מונוסון. כל ההחלטות מתקבלות פה אחד-ליהוד מונוסון זכות וטו.

כאמור, התמורה שתקבל יהוד-מונוסון כתוצאה מהחתימה על הסכם הגג עומדת על כ- 2.2 מיליארד ₪ (1.2 מיליון ₪ בתוספת שווי נדל"ני של כמיליארד ₪) ותהפוך את יהוד מונוסון על כל שכונותיה, ישנות וחדשות כאחד, לפנינה מבוקשת בלב גוש דן, לעיר חזקה, משפיעה, יציבה וגדולה במטרופולין גוש-דן. חברי המועצה קבלו העתק של ההסכם, נספחיו וחומרים אחרים, זומנו למספר ישיבות מקצועיות עם צוות העירייה וצוות המומחים החיצוניים שליוו את העירייה.

## פרוטוקול

(מדברים ביחד)

עו"ד יעלה מקליס: ערב טוב לכולם. אנחנו לא נתחיל עד שלא יהיה פה שקט.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

עו"ד יעלה מקליס: חברים, אנחנו מחכים לשקט. חברי המועצה. 5 דקות הפסקה עד שיהיה פה שקט.

עו"ד הדר מימון: לא, לא, לא, לא.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

### **\*\*\* הפסקה \*\*\***

סעיף מס' 2 - אישור הסכם הגג בין עיריית יהוד מונסון ורשות מקרקעי ישראל

עו"ד יעלה מקליס: רוצים לקיים פה דיון מכבד ומכובד. יש פה רגע גדול. יש פה שעה שיש לגלות בה מנהיגות.

קהל: נכון, נכון, נכון.

עו"ד יעלה מקליס: יש פה הסכם גג על השולחן.

עו"ד הדר מימון: יעלה, יש ישיבה שלנו לפני.

עו"ד יעלה מקליס: שנייה, הדר, אל תפריע.

עו"ד הדר מימון: לא, זה לא עכשיו. הישיבה הבאה, יעלה.

עו"ד יעלה מקליס: הסכם אשר -

(מדברים ביחד)

עו"ד יעלה מקליס: בבקשה, אל תפריעו. אתה רוצה לקיים את הישיבה שלך? אז תהיה בשקט. הישיבה התכנסה לפי בקשתך. אז תהיה בשקט. אנחנו התכנסנו פה בנושא של הסכם גג, שיחדש את העיר שאנחנו כולנו אוהבים, שיביא לכאן את הילדים שלנו חזרה, במקום שאנחנו רוצים לחיות בו, בעיר שיש בה תשתיות ראויות, מבני ציבור, חינוך, תרבות, ספורט. עיר שבה צמצמנו את הפערים -

**עו"ד הדר מימון:** יעלה, זו לא הישיבה הזו. זה לא נכון.

(מדברים ביחד)

**\*\*\* לא מנינים את אורנים כאלו הרמקונים \*\*\***

**עו"ד הדר מימון:** ישיבה שלא מן המניין, מתחילים בזה שלנו.

**עו"ד יעלה מקליס:** אני מבקשת מחברי מועצת העיר לשמש דוגמא. יש פה (לא ברור) תושבים שהם בעד ותושבים שהם נגד. אבל מעל לכל מחלוקת, יש עניין של כבוד וכיבוד הדדי.

**קהל:** את לא מכבדת אותנו, איך את רוצה שנכבד אותך?

(מדברים ביחד)

**\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\***

**מר נתן בז'ה:** מה שאת עושה, זה תעמולת בחירות, וכרגע אנחנו בתקופת בחירות, ואסור לך לעשות נאום בחירות.

**עו"ד יעלה מקליס:** נתן, אני -

**מר נתן בז'ה:** אל תגידי לי נתן. אסור לך.

**עו"ד יעלה מקליס:** נתן, אני מדברת על כבוד הדדי.

**מר נתן בז'ה:** אסור לך. לא, זה בחירות.

(מדברים ביחד)

**\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\***

**עו"ד הדר מימון:** סליחה, אפשר להתחיל את הישיבה שלנו?

**מר נתן בז'ה:** רוני (לא ברור) יו"ר ועדת בחירות, הוא ינהל את הישיבה, זה מה שיהיה. הוא ינהל את הישיבה.

**עו"ד יעלה מקליס:** אני מבקשת שקט. לבקש כבוד הדדי זה בחירות?

**קהל:** כל מה שאת מבקשת זה מחטף בחירות.

**עו"ד הדר מימון:** יעלה, זה לא על סדר היום.

**עו"ד יעלה מקליס:** זה הדיון ש (לא ברור) אם לא רוצים לקיים אותו?

**מר נתן בז'ה:** אז תנו לנו לקיים אותו. תני לנו.

**עו"ד יעלה מקליס:** נתן, חבל, אתה מעכב.

**קהל:** אתם עושים תעמולת בחירות, שאתם לא נותנים לה לדבר. תנו לה לדבר.

**עו"ד יעלה מקליס:** אני מבקשת לשמור על תרבות הדיון.

**מר נתן בז'ה:** מי שמפריע, זו רק היא שלא מתחילה, זה הכל.

**עו"ד הדר מימון:** אפשר להקריא את סדר היום ואת ההצעות לסדר?

**מר נתן בז'ה:** זה בדיוק אותו תרגיל שבאת לשאול שאלות כדי לעזור לתושבים, והראית לנו מצגת שעתיים, ואת אומרת 'תשאלו אחר כך', ונגמר הזמן, הלכנו הביתה. זה מה שאת עושה עכשיו. אנחנו באנו לעזור לכם, ולא נתנו לי לשאול שאלות בשבילכם.

(מדברים ביחד)

**עו"ד יעלה מקליס:** טוב, אני מבקשת מכם בכל לשון של בקשה, לשמור על דיון ראוי לטובת כולנו, כדי שפרטי ההסכם יגיעו בצורה מסודרת לידי כולם. הסכם הגג הוא הסכם היסטורי.

**עו"ד הדר מימון:** יעלה, זה לא על סדר היום.

**עו"ד יעלה מקליס:** (לא ברור) אל מול משרדי הממשלה. ויש פה כלי להפיכת יהוד לקדמת הערים במדינת ישראל.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

**מר נתן בז'ה:** רוני, אני מבקש. מי שצריך לנהל את ועדת הבחירות, זה יו"ר ועדת הבחירות. אין בעיה (לא ברור) היא לא תעשה את מה שהיא רוצה. מה את עושה? מה את עושה? אנחנו הולכים לפי הסדר. חוצפנית.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

**מר ורדי בושרי:** מה זה המצגת הזאת?

**מר נתן בז'ה:** את חוצפנית. אני מבקש מיו"ר ועדת הבחירות להפסיק את זה מיד.

**מר ורדי בושרי:** לא תהיה מצגת.

**מר נתן בז'ה:** מיד. חוצפנית.

**קהל:** זה לא פסטיבל מספרי סיפורים, גב' יעלה. נגמר פסטיבל מספרי הסיפורים. נגמר.

**מר נתן בז'ה:** יש לנו סדר יום. חוצפנית. זו המצגת שהיא הראתה לנו שעתיים ולא אפשרה לנו זמן לשאול שאלות. חוצפנית.

**קהל:** אנחנו לא רוצים את המצגת הזאת, לא רוצים אותה. לא רוצים אותה.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

**עו"ד יעלה מקליס:** אם אי אפשר לנהל את הישיבה -

**מר נתן בז'ה:** בוודאי שלא. את לא מנהלת ישיבה, את מתעסקת בפוליטיקה זולה. תתביישי לך, תתביישי לך.

**עו"ד יעלה מקליס:** טוב, אנחנו יוצאים לעוד 5 דקות הפסקה.

**מר נתן בז'ה:** צאי לעוד 5 דקות.

**עו"ד יעלה מקליס:** כדי שיירגעו הרוחות.

**מר נתן בז'ה:** תתביישי לך. זה לא יעזור לך.

### \*\*\* הפסקה \*\*\*

**עו"ד יעלה מקליס:** (לא ברור) בפני התושבים, לנהל פה דיון.

**מר נתן בז'ה:** עשינו כבר הצבעה ראשונה, את יכולה לעבור לשנייה.

**עו"ד יעלה מקליס:** אם אתם לא מסוגלים, נתן.

**מר נתן בז'ה:** היתה כבר הצבעה.

**עו"ד יעלה מקליס:** אז מה אם עשיתם? אתם יכולים לשבת איפה שאתם רוצים, אנחנו בישיבת מועצה. חברים, אני מבקשת שקט. אתם עושים פה שוק, ולכן אני לא (לא ברור)

**מר ורדי בושרי:** את עושה שוק.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

**מר משה לוי:** היה יו"ר, נבחר חוקית (לא ברור)

**מר בן ציון רזניק:** משה, תן לה לדבר.

**מר משה לוי:** הצביעו.



מר בן ציון רזניק: אם הצביעו, אז גמרנו, לא צריך יותר ישיבה.

עו"ד יעלה מקליס: אם לא יהיה פה שקט, אנחנו לא ננהל את הדיון. (לא ברור) להביא פה בשורה לתושבי העיר הוותיקה ולשכונות.

מר ורדי בושרי: כן, הוותיקה. את דואגת לוותיקה פתאום?

עו"ד יעלה מקליס: כן, ואם אי אפשר לנהל פה דיון (לא ברור) התושבים הם אלו (לא ברור)

מר ורדי בושרי: את דואגת לוותיקה?

עו"ד יעלה מקליס: העבודה היא בשבילם.

מר ורדי בושרי: ימי המשיח.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

עו"ד יעלה מקליס: אני עשיתי את הכל להביא את הדיון (לא ברור) אנחנו לא נקיים ישיבה בצורה כזו.

מר ורדי בושרי: כן, כן, כן, שמענו אותך.

קהל: יעלה, את צריכה את הדיון הזה לעשות אחרי הבחירות.

(מדברים ביחד)

\*\*\* קריאות מהקהל \*\*\*

עו"ד יעלה מקליס: ניתן לתושבים להחליט (לא ברור)

קהל: אני בחרתי כך. אני, אני בחרתי כך (לא ברור) הביתה.

עו"ד יעלה מקליס: אי אפשר לנהל פה דיון.

קהל: דיון לא יהיה פה.

עו"ד יעלה מקליס: אנחנו נביא לתושבים (לא ברור) והם יכריעו בקלפי.

הישיבה ננעלה.