



# עיריית בני ברק

לשכת מזכיר העירייה ודוברת



פרוטוקול ישיבת מועצה

מן המניין מס' 30

מיום שני, כ"ט בשבט תשע"ו (08.02.2016)

- הופק ע"י: בונוס פרוטוקולים בע"מ, טלפון: 03-5373237 -

[www.bonuspro.net](http://www.bonuspro.net)



## השתתפו:

- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| - ראש העיר     | הרב חנוך זייברט        |
| - מ"מ ראש העיר | הרב אברהם רובינשטיין   |
| - סגן ראש העיר | הרב מנחם שפירא         |
| - סגן ראש העיר | הרב אליהו דדון,        |
| - סגן ראש העיר | הרב מנחם מנדל אייזנברג |
|                | הרב ישראל משה פרידמן   |
|                | הרב שלמה זכריה קוסטליץ |
|                | הרב מיכאל קקון         |
|                | הרב שמחה שטיצברג       |
|                | הרב יעקב וירז'בינסקי   |
|                | הרב חיים מאיר לאנגסם   |
|                | הרב דרור בן אפרים      |
|                | הרב עו"ד בצלאל נתן     |
|                | הרב גדליהו בן שמעון    |

## נכחו:

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| מזכיר העירייה ודוברת    | אברהם טננבוים,   |
| - מהנדס העיר            | אדר' ישראל קשטן  |
|                         | עו"ד אריאל יונגר |
| - נציג משרד הפנים       | מר שמעון בוחבוט  |
| - מנהלת מח' ת.ב.ע       | אדר' רות מוזס    |
| - מנהלת לשכת מהנדס העיר | גב' מלכה מירון   |



## על סדר היום:

הכרזה על מגרשים 76, 77, 78 בגוש 7361, רחוב הרב ברוט 2, 4, 6, כמתחם פינוי לצרכי מס. (נוסח ההכרזה נשלח לחברי מועצת העירייה).  
סעיף זה היה בסדר-היום בישיבתה האחרונה של מועצת העירייה, אך בשל טעות טכנית, הסעיף לא נדון באותה ישיבת מועצה. משום כך, הוחלט לזמן ישיבת מועצה לסעיף זה.

**הכרזה על מגרשים 76, 77, 78 בגוש 7361, רחוב הרב ברוט 2, 4, 6, כמתחם פינוי לצרכי מס.**

**הרב חנוך זייברט:** אנחנו מדברים על הנושא של פינוי-בינוי. עד היום לא היו פרוייקטים בבני ברק של פינוי-בינוי. יש פרוייקט אחד היום שאנשים מנסים להציע פינוי-בינוי ברחוב ברוט. פינוי-בינוי נעשה באותה מסגרת שאנחנו בונים בבני ברק, של 7 קומות, לא מעבר לזה. הוא טוען שהוא הגיע לעסקה שמשלמת לו לעשות פרוייקט כלכלי. הוא טוען שהוא בדק את זה, וזה כדאי לו. מה שאנחנו צריכים לעשות זה דבר אחד פשוט – להכריז על המקום הזה כמקום לפינוי-בינוי לצורך מיסוי. אני רוצה להקריא את ההחלטה שנבקש. יש לך את נוסח ההחלטה?

**???:** מה המיסוי? תסביר על מה מדובר.

**הרב אברהם רובינשטיין:** היטלי השבחה המדינה משלמת.

**הרב מיכאל קקון:** אם יש לי 3 בניינים ואני,

**הרב חנוך זייברט:** הוא הורס 3 בתים – 2, 4, 6.

**הרב שמחה שטיצברג:** הרב קקון, אין כזה דבר 3 בניינים.

**הרב חנוך זייברט:** במקום 3, יכנס 4.

**הרב עו"ד נתן בצלאל:** כמה דירות הוא הורס?

**הרב אברהם רובינשטיין:** 26, אני חושב. היטלי השבחה לא הקבלן משלם, המדינה משלמת לעירייה.



**הרב חנוך זייברט:** בבקשה, ישראל.

**הרב אברהם רובינשטיין:** אם אתה תופס מקבץ של 26 אנשים שעושים פינוי- בינוי, הם יכולים לבקש, בניין ישן שקיים משנה מסוימת, יכול לבקש פינוי- בינוי והמדינה מתחשבת במיסוי.

**הרב עו"ד נתן בצלאל:** מס רכישה, מס שבח.

**הרב אברהם רובינשטיין:** והוא מבקש פינוי- בינוי. השאלה עכשיו שאלה כלכלית, אם הוא יכול להכיל באותו גוש חלקה פי 3 ממה שהיה עד עכשיו, שיכסה לו את הפינוי. הוא צריך לפנות אותם. הוא צריך לתת להם עוד 30 מטר. הוא צריך לתת להם שכירות של 3 שנים. צריך לתת להם הובלה. צריך לשלם להם.

**הרב שלמה זכריה קוסטליץ:** ... לא נותנים כל כך הרבה תוספות וזה גם,

**הרב חנוך זייברט:** לא, פה זה בניין. אלו בניינים של 4 קומות. אין לך פה פי 2.

**הרב מיכאל קקון:** פחות מ-50%.

**הרב אברהם רובינשטיין:** מהנדס העיר, בבקשה.

**אדר' ישראל קשטן:** הנושא של פינוי- בינוי, קודם כל, זה מקובל. אם אנחנו הולכים לקריית אונו, קיראון וכל זה, אנחנו רואים את זה. אנחנו צריכים לדעת, הגיעו אלי כל מיני פניות מרחוב יהונתן, במיוחד כל האזור זה פרדס כץ, מה שאנחנו אומרים תוכנית 534, שהיתה בזמנו של שיקום שכונות. אני חושב שאחת השאלות, כדי שיהיה כלכלי, יש איזה פקטור שאם מפנים, לצורך העניין, 50 דירות, שיהיה כדאי ליזם לעשות את כל הדברים האלה, להרוס וכו', דיור זמני וכל זה. צריך להיות פי 3 במקרה המינימאלי, עד 4. שאלה הפרמטרים המקובלים גם בוועדה המחוזית ובוודאי ובוודאי,

**מר שמעון בוחבוט:** על פי חוות דעת שמאי, ישראל.

**אדר' ישראל קשטן:** בסדר. אבל אלו המקובלים, קריית אונו וכו', מה שאתם אישרתם למצלאווי.

**מר שמעון בוחבוט:** אנחנו אישרנו בטווח,



**אדר' ישראל קשטן:** למצלאווי אישרתם.

**מר שמעון בוחבוט:** הכל אושר על פי חוות דעת שמאים ועל פי תקן 21.

**אדר' ישראל קשטן:** בסדר. או קיי. מה שאני מבקש, היות וזו תהיה תנופה, או שיהיה גם כן תכנון בשנים הבאות, אני חושב שגם אנחנו, כוועדה, צריכים לקבוע גם כן אחוז מסויים של הקרקע להפקעות. כי אני רואה שתי כיתות גן ילדים – זה בסדר גן ילדים, אבל חוץ מגני ילדים יש דרישות. כשאנחנו מדברים לפנות 25 ומקבלים 75, צריך בית כנסת וכו'.

**הרב עו"ד נתן בצלאל:** גינה ציבורית.

**אדר' ישראל קשטן:** גם כן גינה ציבורית. אני לא בא עכשיו ספציפית לזה, כי זה יגיע, כי פה זה עניין של הכרזה לצורך ניסוי, אבל אני חושב שצריך פה אמירה מחייבת שצריכים גם כן להפקיע.

**הרב חנוך זייברט:** אני רוצה לענות לך, ישראל. אני לא נגד הפקעות ואני בעד הפקעות. בבני ברק, כיוון שאנחנו נותנים לבנות רק 6,5 קומות, ניתן היום להגדיל את הדירות ולבקש שם היתרים, להגדיל בכל מיני צורות, רק לפי תמ"א 38. אם היינו מממשים תמ"א 38, הוא יכול לקבל אותו מספר יחידות דיור... הקיימות. אנחנו מצידנו עושים כל מיני בעיות שלא יגדילו את כל הדברים האלה. מצד שני, אנחנו רוצים. רחוב הרב ברוט זה אחד הרחובות שחשוב לנו לחדש אותם. לכן, צריך גם לראות. אם אנחנו נתחיל לקבל החלטה שכל אחד יתן לי דונם לבנייה, אבל זה, כרגע, לא הדיון. כרגע, הדיון הוא להכריז את זה כהכרזה. יש פה את העקרונות, פחות או יותר, שאנחנו מאמינים שזה יהיה בסוף, אז נדון על זה בהמשך.

אני אומר עוד פעם, אני סקפטי. אם יוכח שבבני-ברק ניתן להוריד 3 בתים ולבנות שם פרוייקט שמשתלם, זה יהיה בשבילנו חידוש גדול, אטרקציה ענקית לעיר. בסך הכל זה יחדש לנו את האזורים הכי קשים בעיר שלנו. לא עושים את זה ברחוב רבי עקיבא. בינתיים, עושים את זה ברחוב הרב ברוט. אנחנו יודעים שהאוכלוסיה שתיכנס שם במקום אלה שיפוננו, הדירות הנוספות שיהיו שם, יכול להיות שהם ייטיבו איתנו בעתיד.

לכן, אני מבקש לתמוך בזה, והלוואי שיהיו אנשים נוספים שיוכלו ללכת בעקבותיו. כל אחד שיילך בעקבותיו,

**הרב אברהם רובינשטיין:** הקריאו את ההכרזה?

**הרב חנוך זייברט:** כבר נקריא.

**הרב עו"ד נתן בצלאל:** אני רוצה לפני כן שאלה. קראתי את זה, השאלה מה אנחנו פה גם נותנים בטוחות לדיירים.



**הרב חנוך זייברט:**

זה לא העסק שלך. זה לא שייך לנו.

**???:**

אל תיכנס לזה.

**הרב אליהו דדון:**

לא הורסים את זה, ובסוף אנחנו נישאר,

**הרב חנוך זייברט:**

אתה לא תישאר. בעיה שלו. אל תיכנס לזה.

**הרב גדליהו בן שמעון:**

אני רוצה לשאול גם שאלה. אם בשבוע הבא יבוא לך קבלן לרחוב רימון,

**הרב חנוך זייברט:**

אני ענית.

**הרב גדליהו בן שמעון:**

אתה תאשר לו?

**הרב חנוך זייברט:**

ענית. ענית.

**הרב גדליהו בן שמעון:**

שאלתי שאלה פשוטה – בשבוע הבא יבוא קבלן, אני רוצה להכניס למועצה אישור ברחוב רימון – אתה תיתן לו?

**הרב אברהם רובינשטיין:** אבל זה לא הנושא פה עכשיו.

**הרב חנוך זייברט:**

אם האדם הזה הורס את הבניין ולא מבקש שום הקלה, הוא מגיע לאותו מספר יחידות דיוור כמעט. אין פה תוספת שאנחנו נותנים למישהו משהו.

**הרב אברהם רובינשטיין:** אם משתמשים ב-תמ"א, הוא עוד יקבל עודף על הכסף שבהיטל השבחה.

**הרב חנוך זייברט:**

סך הכל מדובר פה על הכרזה לצורך השתתפות. מי שקובע את התקנון מתי אפשר להכריז או לא להכריז זה לא אנחנו, זה משרד השיכון. בכל מקום שמשרד השיכון יכריז, יהיה אפשר לפי התקנים של משרד החינוך להכריז,

**הרב מיכאל קקון:**

אלו תקנים שהם קובעים?

**הרב חנוך זייברט:**

הם קובעים מה המספר שצריך להיות.

**הרב מיכאל קקון:**

גם אזורים?

**הרב חנוך זייברט:**

גם אזורים. מאיזו שנה הבניינים.

**הרב עו"ד נתן בצלאל:**

זאת אומרת, זה בהכרזה מטעם משרד השיכון.

**הרב חנוך זייברט:**

אנחנו מכריזים על זה. הלוואי שיהיו לי 10 כאלה. אם הייתי יכול לשנות את כל רחוב רימון, גדליהו, אם הייתי יכול לשנות את כל רחוב רימון... רק תביא הסכמה מהשכנים. אני רוצה להקריא את הנוסח:

"לבקשת היזם הרב פנחס זלצמן, באמצעות חברת מ.ת.ת, החברה להתחדשות אורבנית בע"מ, מוכרז בזאת על מגרשים 78,77,76 בגוש 7361 (הרב ברוט 6,4,2) כמתחם פינוי-בינוי לצרכי מס. תוגש תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית".

**הרב עו"ד נתן בצלאל:**

אבל אתה גם מאשר את עיקרי התכנית.

**הרב חנוך זייברט:**

עיקרי התכנית זה בסיס לדיון בוועדה. לא מאשרים את התכנית. יש מישהו שמתנגד? מי בעד? כולם בעד? תודה רבה.

**החלטה:** הוחלט, פה אחד, לאשר את נוסח הכרזת מועצת העיר, כפי שהוקראה והוסברה על ידי ראש העיר.

-----  
אברהם טננבוים

מזכיר העירייה

-----  
הרב חנוך זייברט

ראש העיר