



פרוטוקול מליאה שלא מן המניין 07/2024

יום רביעי, ד' בתמוז תשפ"ד, 10/7/2024, חדר מליאה, רח' הבנים 9 נס ציונה, בניין העירייה

נוכחים:

מר שמואל בוקסר – ראש העיר, סגנית רה"ע ומ"מ רה"ע - סמדר אהרוני, סגן רה"ע – עמרי רווח, סגן רה"ע – עמוס לוגסי, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, ליאור שרון, ערן רפאל, נאור ירושלמי, גיל אנוקוב, נעמי חסון, איתי דגן, שירי פרנצ'י-כהן, גלית אבינועם.

חסרים:

תומר תדהר.

משתתפים:

עו"ד דפנה קירו כהן – מנכ"לית העירייה, עו"ד שולמית מנדלמן-כהן – יועצת משפטית לעירייה, אינג' בועז גמליאל – מהנדס העיר, הילה קרופסקי-עוזרי – דוברת העירייה, אביה גור אל – משרד מבקר העירייה.

<https://www.youtube.com/watch?v=uz-YDuDlew4> קישור לצפייה במהלך הישיבה:

תוכן

סעיף מס' 1 – דרישה לזימון וקיום ישיבה שאינה מן המניין על פי סעיף 9א', התוספת השניה לפקודת העיריות..... 3



פרוטוקול

שמואל בוקסר: ערב טוב, אנחנו פותחים את ישיבת המליאה שלא מן המניין 6/24. על סדר היום: לפי סעיף 9א' - דרישת שלישי מחברי המועצה. דרישה לזימון וקיום ישיבה שאינה מן המניין על פי סעיף 9א', התוספת השניה לפקודת העיריות.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

סעיף מס' 1 – דרישה לזימון וקיום ישיבה שאינה מן המניין על פי סעיף 9א'

התוספת השניה לפקודת העיריות

שמואל בוקסר: נאור, אתה מוזמן להקריא את הבקשה.

נאור ירושלמי: מקריא את הבקשה לזימון וקיום ישיבה שאינה מן המניין על פי סעיף 9(א) לתוספת השניה לפקודת העיריות, המצ"ב לפרוטוקול זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, כדלקמן:

נס ציונה, 2 ביולי 2024

לשכת ראש העיר
דואר נכנס
03-72-2024
עיריית נס ציונה

לכבוד
מר שמואל בוקסר
ראש העיר
עיריית נס ציונה

שלום רב,

הדיון: דרישה לזימון וקיום ישיבה שאינה מן המניין על פי סעיף 9 (א) לתוספת השניה לפקודת העיריות הנכנס נדרשים בזאת לפעול בהתאם לדרישת חברי מועצת העיר החתומים מטה, שמהווים שליש מחברי מועצת העיר נס ציונה, ולכנס ישיבת מליאה שלא מן המניין למועד שלא יאוחר משבעה ימים מפניה זו, בהתאם לסעיף 9 (א) לתוספת השניה לפקודת העיריות.

על סדר היום:

דיון בהסכם הגג שעל פי הפרסומים רמ"י עומדת לחתום עם עיריית נס ציונה.

על פי הפרסומים בימים האחרונים¹ מקודם הסכם גג שרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) עומדת לחתום עם עיריית נס ציונה, במסגרתו יקודמו 7 תכניות בנייה ענקיות הכוללות הקמה של 5,767 יחידות דיר, שישינו לחלוטין את פני העיר ואופיה. בין היתר מדובר בתכניות בנייה בכפר אהרן, בצפון מזרח העיר בהמשך לפיקוד העורף, על פדסי "בן עזר" במזרח העיר, בגבעת בית החולים נווה רבקה בטירת שלום, במבואה הצפונית לעיר, ובשטחי אג"מ האירוס. בנוסף על כך מתוכננת במסגרת התכנית הקמת מע"ר חדש. ככל הידוע, הפיתוח המוצע בהסכם הגג מתוסף לתכנית המקודמת כיום בותמ"ל לבניה על שטחי "פרדס חרודי", בצמוד לגבעות הכורכר - בהיקף של לפחות 2,000 יח"ד ולתכנית "מתחם המייסדים" בדרום העיר עם כ-7,000 דירות.

יחד עם מתחמי ההתחדשות העירונית שהעיריה מקדמת, מדובר על תוספת של כ-15,000 דירות. למעשה מדובר על הכפלה של אוכלוסיית העיר שתהפוך אותה מ"עיר עם לב של מושבה", לכרך של 100,000 תושבים, עם עומסי תנועה מתמידים מצפון מדרום, ממזרח ומערב לעיר, תוך פגיעה ועל חשבון השטחים הפתוחים והמסדרון האקולוגי הצמודים אליה, שנותנים לעיר את אופיה הייחודי.

הצעת החלטה:

העיריה תתנגד לתכניות הבניה הענקיות על השטחים הפתוחים, שיביאו להרס הטבע וגבעות הכורכר ולפגיעה אנושה במסדרון האקולוגי, ותפעל ככל יכולתה כדי לשמור על עיר עם לב ואופי של מושבה.

בכבוד רב,

(א) י. ירושלמי
נאור ירושלמי

גלית אבינועם

תומר תדהר

שירי פרנצ'י כהן

נעמי חסון

גיא ארנון

איתן דגן

https://www.vnet.co.il/economy/article/bjo5kocl?utm_source=vnet.app.android&utm_medium=social&utm_campaign=general_share&utm_term=bjo5kocl&utm_content=Header

גלית אבינועם הצטרפה לישיבה.



נאור ירושלמי: זוהי אזעקת אמת, אנחנו במצב חירום. הדיון היום הוא לא עניין של קואליציה ואופוזיציה כי נס ציונה שלנו כפי שאנחנו מכירים אותה עומדת להיעלם ואנחנו כנציגי הציבור קיבלנו צו 8 כדי להתמודד עם הסכנה הזאת. יש הרבה אנשים מודאגים מכך שהעיר שגדלו בה או שבחרו בה עבור משפחתם עומדת להשתנות במהירות ולא לטובה. בסיום התהליך הזה, כך חוששים רבים, לא יהיו כאן, לא לב של מושבה, לא חגורה ירוקה, שמקיפה אותנו ומפרידה מהערים השכנות כדי שלא יגע בטון בבטון ובעצם לא בטוח שתישאר ייחודיות כלשהי, שמבדלת אותנו משכנותינו.

נס ציונה היא מושבה שהתפתחה באיטיות במשך שנים ארוכות ובעשורים האחרונים עשתה קפיצת גדילה הדרגתית של שכונה אחת וכמה אלפי תושבים בכל פעם. הקהילה והתשתיות בעיר יכלו להכיל קפיצות כאלה. נבנתה כאן בהדרגה קהילה חמה ומלוכדת בעיר שמוקפת בירוק ושומרת על לב של מושבה.

מה שנמצא כעת לפנינו זו לא עוד קפיצת גדילה, זה לא מתחם התחדשות עירונית של 9-10 קומות, לא שכונה חדשה שצמודה פיזית לעיר, שתהפוך במהרה לחלק מהמרקם החברתי שלה. מה שהתבהר לנו ממש בימים האחרונים, זה שלנס ציונה מתקרב, לא גל, אלא צונמי של בניה מכל סוגי העיר, שיוסיף ל-50,000 התושבים כיום לפחות מספר כפול ואולי אף יותר מכך. חלק מההערכות מדברות גם על יעד של 120,000 תושבים בתוך 15 שנים או קצת יותר.

לאחר הצונמי הזה נס ציונה לא תשוב להיות כמו שהייתה. החגורה הירוקה שסביבה תיפרץ מכל הצדדים. המרחב שהפריד בינה לבין הערים השכנות ייסגר והיא תיצמד פיזית לרחובות, ראשון לציון ובאר יעקב ושכונות ענק של מגדלים בגובה של בן 18 למי יודע, אולי אפילו 40 קומות, יקיפו את העיר ויהפכו אותה למוקד של פקקי תנועה בלתי נגמרים.

קחו למשל את מה שמכונה מתחם המייסדים, זהו המשולש שבין הכביש לרחובות לבין כפר אהרון, שאמור להיבנות כדי לרכז את זכויות הבניה של אזור הנופש המטרופוליטני המבורך שבין טירת שלום לרחובות. במקור נועד השטח ל-2,500 דירות, וועדות התכנון כבר הגדילו אותו ל-3,000 והנה בתוכנית הנוכחית השטח כבר מיועד ל-7,000 דירות. פה לבד מדובר בתוספת של כמעט מחצית מכמות הדירות בנס ציונה היום.

ערן רפאל הצטרף לישיבה

ולמה הגדילו את הכמות? כי יש תמ"א חדשה, שמתייחסת למצב העתידי, בעתיד הרחוק, שבו ייסע מטר בציור ויצמן הרצל אז עזבו שהמטרו יהיה אולי בשנת 2045 וזה אופטימי אבל מה יהיה לנו בינתיים? פקק אחד ארוך מרחובות ועד ראשון ואנחנו תקועים בדיוק באמצע. או תוכנית חרודי, באמצע המסדרון האקולוגי החשוב של אזור השפלה, שמחובר לגן הלאומי גבעות הכורכר, במתחם שיהיה מנותק תחבורתית



וקהילתית מהעיר, רוצים לבנות "שכונה" של 2,000 יחידות דיור, זה כמעט כפול מארגמן, שהיא אחת השכונות הגדולות בנס ציונה. איך יגיעו משם לבתי הספר, לקרית התרבות, לקניותר, לקופות החולים, לבית האזרח הוותיק? כמובן ברכב הפרטי והתוצאות יהיו בהתאם.

וחשוב לזכור, שכל התוספת הענקית הזאת של יחידות דיור היא בנוסף לאלפי יחידות הדיור שהתווספו וטוב שכך, בזכות המהלך להתחדשות עירונית שקידמנו בקדנציה הקודמת בהובלת ראש העיר. מהלך זה לבד יוסיף כ-2,500 דירות חדשות לנס ציונה בתמהיל מגוון במרכז העיר ויחזק את מערכת החינוך והקהילה שלנו. 15,000 הדירות החדשות זה אקסטרה, מעל זה. עכשיו נראה לגבי התגובות, שבטח יהיו גם כאן וגם ברשתות הציבוריות.

הציבור מצפה מנבחריו לגלות מנהיגות, לא להתנצח על מספרים. אין באמת הבדל בין 100,000 תושבים לבין 110,000 תושבים, לבין 8 מתחמי דיור או 12 מתחמי דיור. המשמעות היא לעתיד העיר ולאובדן האופי שלה היא אותה משמעות והדיון הזה הוא לא פוליטי אלא הוא על עתיד העיר שלנו ממש.

יש עוד תגובה שראיתי לא מעט בימים האחרונים – שאין מה לעשות. אז אומר כך: אדישות וקבלת הגורל בשוויון נפש יהיו טעות גדולה. מה שתיארתי כאן והתוצאות הצפויות, שגם התפרסמו בתקשורת, הם לא גזרת גורל. אנחנו לא העיר הראשונה בישראל שמתמודדת עם תוכניות גרנדיזיות מול גורמי התכנון ועם שאיפות להתעשרות מהירה של יזמים ובעלי קרקעות, אתם יודעים על מה מדובר. אנחנו צריכים קודם כל לשאול את מנהיגות העיר, שזה אנחנו כולנו, האם יש לנו תפיסה תכנונית ואורבנית משל עצמנו לגבי העיר למחצית השניה של המאה הזאת? לא למחר בבוקר. אם התשובה לזה היא כן, אז אנחנו צריכים להילחם על התפיסה הזאת בכל המישורים, לא לשלוח רק את הציבור להתכתש עם חברת דירת להשכיר בכנס המוזר הזה, שפתאום מהיום למחר הם מארגנים לעוד כמה ימים, אלא להוציא הודעה רשמית על עמדת העירייה, שתוצג בישיבה הזאת ולגבות אותה בפעולות מעשיות. אם זה מתוכנן, אני מברך על כך. לתמוך באופן מעשי בנוסף לזה בהתארגנות הציבורית בטוסקנה נגד תוכנית חרודי והכביש הנורא שמתוכנן שם, ושומרי הגבעות, שמגנים בחירוף נפש על הגן הלאומי וגבעות טירת שלום ותושבי כפר אהרון, שעומדים לבנות מעל לראשיהם שכונה שתתנוסס על גבעת בית החולים, חלילה, ועוד ועוד.

בהיקפים העצומים שמדובר עליהם, יש לנו כעירייה וכציבור זכות מלאה לדרוש שהתכנון יעשה בצורה מדויקת, בשיתוף השותפים ועם היגיון אורבני ותכנוני ולא בריצת אמוק בלוחות זמנים מטורפים שאני שומע בימים האחרונים.

טעויות שיעשו בתכנון אי אפשר יהיה לתקן בהמשך. חשוב לדרוש, למשל, וזאת זכותנו כעירייה, שלביות בביצוע. לדוגמא, שהמתחם של הצפון מזרח לא יכנס בכלל לבניה לפני שיושלמו פיזית בפועל כל הפעולות והמאגרים לניקוז מי שטפונות. לא הבטחות, לא תקציבים, לא על הקרח, שיעבור חורף ונראה שזה עובד.



גם לגבי מתחם המייסדים בדרום, אין מה לקדם בניה של מגדלים עם עשרות קומות לפני שיש פתרונות תחבורה כמו המטרו וכמובן לא לפני שיפותח בפועל האנ"מ עצמו, שבעצם אפשר לבנות את השכונה הזאת והעיר כולה תזכה למרחב נופש אמיתי, גדול ומבורך.

התפיסה הירוקה היום לא מדברת רק על שמורות טבע ושטחים פתוחים ובטח היא לא נגד בניה באשר היא מכל סוג שהוא. היא מדברת בעיקר על עירוניות בריאה עם צל במרחב הציבורי, מדרכות נעימות, תחבורה ציבורית וקהילה מגוונת. גיבוב של מתחמי דיור רבי קומות, שכונות בלון מנותקים מהעיר לא יכולים להניב עירוניות בריאה ובת קיימא. בהיעדר אזורי תעסוקה חדשים, למשל, הבניה הזאת עלולה להכניס את העירייה בעשור הבא לסחרור כלכלי ולהפרת האיזון שמתחיל להיות מושג כאן בין מגורים לתעסוקה בהכנסות העירייה.

אני פונה לראש העיר ולחברי המועצה, קואליציה ואופוזיציה גם יחד וקורא לכולכם להצטרף להצעת ההחלטה שהגשנו בבקשה לקיום הדיון הזה ושהקראתי עכשיו. אנחנו ולדעתי גם הציבור הרחב, שחלק ממנו נמצא כאן איתנו וצופה בנו באינטרנט, מתנגדים לתוכניות הבניה הענקיות על השטחים הפתוחים סביב העיר, שיביאו להרס הטבע ויחברו את נס ציונה עם שכונותיה.

העירייה, כך אנחנו דורשים, תפעל ככל יכולתה כדי לשמור על נס ציונה כעיר עם לב ואופי של מושבה. אני קורא לראש העיר לעצור ולעכב כל הסכם שאולי מתבשל מול רמ"י או מערכת התכנון ומשרד הפנים, שיש בו רעיונות והצעות שלא תואמים את האינטרסים של תושבי העיר.

אני קורא לך, אדוני ראש העיר, להתחייב כאן ועכשיו להביא כל הצעה והסכם אפשרי וכל החלטה שנוגעת לעתידה של העיר לדיון ציבורי פתוח ושקוף ולהצבעה במועצת העיר, תודה רבה.

גלית אבינועם: הסכם גג הוא מנגנון לאי שוויון מרחבי. הסכם כזה נחתם בין רשות מקומית לבין גוף ממשלתי כמו רמ"י או משרד הבינוי והשיכון ובמסגרתו מסכימה הרשות לשיווק מזורז של יחידות דיור בשטחה, והמדינה מעבירה את האחריות והמימון להקמת התשתיות הנדרשות לאותן יחידות דיור, למממן ולבצע פרויקטי תשתיות ציבוריים נלווים, כמו פארקים, מוסדות ציבור או חניונים. התפיסה הזו היא עסקה מונעת רווח ויישום במישור הארצי של עסקה תכנונית. ברמה העירונית זה פרויקט פיתוח שמשותף תוך שיתוף פעולה ציבורי פרטי, היזמים רוצים מייזמי בניה רווחיים והעירייה נותנת זכויות בניה ניכרות תמורת ההסכמה שלהם. אז ההסכם הזה הוא בעצם כלי חשוב לקידום בניה מהירה של יחידות דיור חדשות אבל הוא אינו חף מנקודות תורפה. בהקשר של נס ציונה, שבה מתכננים לחתום על הסכם גג עבור למעלה מ-5,000 יחידות דיור, ההסכם הזה יחד עם התחדשות עירונית ב-8 מתחמים שונים, עם תב"ע שמאפשרת בניה לגובה של 14 קומות ובמקרים מיוחדים 18, אלפי יחידות הדיור המתוכננות בעיר יצרו פקק תנועה



תמידי על ציר ויצמן ובדרכים העוקפות וביציאות דרומה וצפונה. השטחים הירוקים והמסדרון האקולוגי מופשר כמעט לבניה והעיר האהובה שלנו תיעלם. חשוב מאוד להעלות מספר נקודות תורפה מרכזיות ואני סוקרת את כל פרויקטי הבניה הקיימים כרגע בעיר: בצפון מתחם טגארט בשטח של 35 דונם, שהופך לקניון, בית גיל הזהב, מגורים ותעסוקה של 3,600 מטר, בניין משרדים 9 קומות 9,000 מטר בנוי וגם מבנה בין 3 מחלקות סיעודיות 6,000 מטר, שישרתו מרכז לדיור מוגן. שכונה שנבנית בצפון העיר ותתחבר לאחת משכונות הסכם הגג עד חיבור לבאר יעקב. צמוד לטוסקנה בניה בחרודי של 2,000 יחידות דיור ו-2,500 מטר מסחר ותעסוקה, ובמרכז העיר אלפי יחידות דיור מתוקף התחדשות עירונית, כולל בניה לאורך ציר ויצמן עם אחוזי בניה של 600% ואחרים מתוקף תמ"א 70, שנותנת אחוזי בניה גבוהים ליד קו המטרופוליטני. בדרום יש לנו את המשולש הצמוד לכפר אהרון, שם לפי החלטת הותמ"ל מתוכננות 7,000 יחידות דיור בצפיפות של 14 יחידות דיור לדונם, זה מאוד צפוף. נקודות התורפה הן עומס על תשתיות קיימות, הרחבה מהירה של האוכלוסייה, יעמיס על כל התשתיות הקיימות, כמו כבישים, בתי ספר, מערכות בריאות. למשל, הרחבת העיר מודיעין במסגרת הסכם הגג שלה הביאה לבעיות בתחבורה, בבריאות הציבור בשל חוסר מוכנות תשתיתית. והסכם הגג מניח שקיים כאן BRT, מערכת אוטובוסים להסעת המונים בעיר, תשתית שתהיה קיימת, אם בכלל, בעוד עשור. חוסר בתשתיות חדשות, התשתיות החדשות לא צבועות ואינן מתוקצבות בצורה מספקת בהסכם הגג ויש מקרים בהם התשתית המובטחת אינה מוקמת בזמן הנדרש, דבר הגורם לאי נוחות ולפגיעה באיכות החיים, כמו למשל בהסכם הגג בקרית גת, שם הובטחו תשתיות ולא קיימו וההסכם הסתיים בבלגן, משרד השיכון הבטיח ולא קיים ולכן, תנאי הכרחי בהסכם, הוא להכניס בניית המוסדות לפני המגורים ולכלל הפחות במקביל לתחילת העבודה. להשפעה על הסביבה ועל השטחים הפתוחים אין מילים יותר להוסיף, הפגיעה באזורים רגישים מבחינה סביבתית, פגיעה במערכות אקולוגיות, צמצום שטחים ירוקים, כל הדוחות של המשרד להגנת הסביבה מצביעים על פגיעה משמעותית בסביבה כתוצאה מהסכמי גג. ישנו גם קושי בתכנון ארוך טווח. הסכם הגג נחתם לעתים תוך לחץ לספק פתרונות דיור מהירים, מה שגורם לפגיעה בתכנון עירוני בעריכה של תכנון אסטרטגי ארוך טווח, כמו המרקם האורבני והמרקם העירוני.

מימון הפרויקטים בעייתי. ישנה בעיה תקציבית והקצאת משאבים. הרשות המקומית תלויה בממשלה ובתקציבים ובשני המקרים שהתקציב המובטח בהסכם הגג לא ממומש במלואו, מה שמעכב את הפרויקטים.

לסיכום, בעוד שהסכמי גג מציעים פתרונות מהיר לבעיית הדיור, מכילים נקודות תורפה שיש לקחת בחשבון על מנת לתכנן מראש ולהכניס בפנים סייגים על מנת להימנע מבעיות עתידיות.

הביקורת העיקרית על עסקאות התכנון האלה מתמקדות בכך שהן מעמיקות את חוסר השוויון בעיר, שמעמיקות פערים קיימים בעיר, כאשר אלה שיש להם רוב במועצה יישמו סלקטיביות אסטרטגית והחלטה



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

אלו גורמים שכונות ההסדרים יועדפו או יתעלמו מהם בעיר והפרקטיקה של עסקת תכנון הממסדת הרגלים עסקיים תכנוניים יוצרת כלי מערכת של תכנון ככלי תקציבי. בעצם הסכם הגג יפעל לטובת קואליציה מצומצמת של בעלי הון ויזמים ויעניק ליזמים הטבות בשווי העולה על ההחזר הפיזי והמרחבי חברתי שהציבור בנס ציונה צריך לקבל מהם. יתרה זה, מאחר שלטווח הארוך חשוב לרשות המקומית לשמור על אווירה תומכת לעסקים והפשרות תמיד באות על חשבון המטלות הציבוריות או עקרונות התכנון ולא על חשבון הרווח היזמי, זה מוכח על פי מחקרים אקדמיים, קחו למשל את באר יעקב עם הסכם גג ב-2017 שנתם.

כמה פתרונות אני אשמח לדון אחרי זה, על מנת לא לגזול מרשות הדיבור שלי, יש לי גם פתרונות, אני אדלג לסיום. בשנת 2017, בשיא הפריחה של הסכמי הגג והמרוץ הממשלתי להחתים עוד רשויות מקומיות על הסכמים, מנכ"ל משרד הפנים עלה לבמה בכנס שנערך באוניברסיטת תל אביב והזהיר כי הסכמי הגג הם בכיה לדורות, אלה המילים שלו וההשלכות שלו על הרשויות המקומיות יהיו הרסניות מבחינה כלכלית. שלוש שנים לאחר מכן, ב-2020, יצא דוח של משרד הפנים, שמראה בצורה ברורה כי 75% מהרשויות החתומות על הסכמי הגג צפויות לירידה ביכולתן הכספית לספק רמת שירות לתושבים כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, כאשר הדוח בחן את השפעת הבניה המסיבית על החוסן הכלכלי של 59 רשויות מקומיות המצויות בתהליכי גידול. זה לא משהו מצוץ מהאצבע, זה דוח של משרד הפנים. משרד הפנים, שלא היה שותף לחתימה על ההסכמים, התריע על השלכות ארוכות הטווח של תנופת בנייה על החוסן הכלכלי של רשויות מקומיות ועל נסיגה בתפקודן וביכולתן לספק שירות לתושבים. המשמעות הכלכלית הזאת של תוספת ללא מקורות מימון, ירידה ברמת השירותים בהשוואה למה שיש היום ובעצם לאכלס את 596,000 מטר מסחר ותעסוקה, תסריט אופטימי עד בלתי מציאותי בעליל כאשר ישנם שטחי מסחר ותעסוקה פנויים וריקים בנס ציונה כבר היום. ואני אסיים בציטוט של שר הפנים דרעי, שאני לא מאמינה שאני מצטטת אותו, אבל הוא אמר: "בדוח עולים ממצאים המחייבים אותנו לשינוי כיוון בעבודת ועדות התכנון על מנת לתת דגש על חיזוק העירוניות".

גיל אנוקוב: אני לא אחזור על דבריהם של שני החברים המכובדים שדיברו. ברמה העקרונית, לפי הבדיקה שלי, כל הערים שנכנסו להסכם הגג, זה ערים מסכנות כמו פיתום ורעמסס ואני חושב שאנחנו בנס ציונה עיר יציבה כלכלית ויציבה חברתית ואני לא חושב שאנחנו צריכים להיכנס תחת המעטה הזה של הסכם גג, שהוא צבוע לערים כאלה ואחרות, כפי שצינתי. אני חושב שמה שלא ציינו החברים פה, זה העניין שאנחנו עמלים פה כבר קדנציה שניה, הנושא של יחס ארנונה עסקים – מגורים. זאת אומרת, תוספת של 15,000 יחידות דיור, כל המאמץ הרציני שנעשה פה בקדנציה היוצאת והקדנציה הנוכחית כדי לשנות את יחס הארנונה מגורים ועסקים, אנחנו למעשה הופכים את הגלגל חזרה אחורה וכל המאמץ יהיה מאמץ לשווא. תוספת של כ-15,000 יחידות דיור יחזיר אותנו מספר צעדים אחורה.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

אני רוצה להגיד לכל חברי המועצה וכמובן לראש העיר, אנחנו לא חייבים לקבל את דין השלטון המרכזי כמובן מאליו ואנחנו כחברי מועצה צריכים לאחוז בכל הכלים שיש בידינו ולראש העיר יש הרבה מאוד סמכויות והרבה מאוד כלים ומנגנון כדי לטרפד את הסכם הגג הזה ובעצם לא לפגוע בעיר ולא להביא את העיר למצב שיש בה 120,000 תושבים. תוך 10-15 שנים אנחנו משנים את העיר לחלוטין. ולכן אני מבקש מכל חברי המועצה בקואליציה לתמוך בהצעה שהעלינו ולאחוז בכל הכלים כדי להתנגד להסכם הגג.

שירי פרנצ'י-כהן: אני מאוד מאמינה בדרך האמצע ואני חושבת שהסכם גג הוא לא דרך האמצע. אני מאוד חושבת שאנחנו צריכים לבנות לטובת תושבי העיר הצעירים כדי להשאיר אותם בעיר אבל זאת לא הדרך. הדרך של ההתחדשות העירונית היא הדרך ולעשות את זה שכונה שכונה, כמו שנאור אמר בדבריו בהתחלה, היא הדרך. לעשות את הדברים בהדרגה, בטח לא בכזאת כמות ובכזאת צורה ואני חושבת שאנחנו כחברי אופוזיציה ואתם כחברי קואליציה, יש לנו לכולנו כחברי מועצה אחריות לתושבי העיר, גם אלה שנמצאים פה אבל הרבה שיושבים בבית ואולי צופים בנו ואולי לא. כי אני חושבת שאם היה נעשה איזשהו סקר בעיר, היו רוצים בניה לצעירים, אבל בניה מדודה, נכונה ואחראית ולא הפיכת העיר לערים שכנות. אני יכולה להגיד לכם שאני הגעתי מעיר שכנה, אני ילידת ראשון לציון וזאת הסיבה שברחתי מהעיר הזאת, בניית היתר הזאת ובטח ובטח עיר שהיא מושבה, התשתיות בה הן תשתיות של מושבה, הכבישים בה הם כבישים של מושבה וצריך לשמור עליה כזאת, גם בשביל עתיד הילדים שלנו אבל גם של הנכדים והנינים שלנו, זה מאוד מאוד חשוב ולכן אנחנו עשינו פה הצעת החלטה אחראית, מדודה בלי שום פרובוקציות. המטרה היא קודם כל לשדר לתושבי העיר וגם החוצה, שאנחנו רוצים לנהוג באחריות ולהתנגד לכל הסכם גג שהוא ולבנות בצורה נכונה, חכמה ואחראית. זו המשמעות של ההצעה לסדר שהעלינו ואנחנו ממש מבקשים מכם, כל חברי האופוזיציה, אני ואמרת את זה אחרי שדיברנו בינינו, שאנחנו נעמוד לצד ראש העיר בכל התנגדות שהיא ובכל צעד שאפשר יהיה למנוע ולהתנגד ולעשות כל מה שאפשר, ואפשר לעשות הרבה. יש הרבה ראשי ערים בארץ, שאפשר ללמוד על דברים שהם עיכבו והם פנו לוועדה מחוזית וכו', יש הרבה דברים לעשות, רק צריך לרצות וצריך קודם כל להצהיר, אחרי זה יש עוד הרבה צעדים לעשות והדבר הראשון שאני מבקשת מכם זה להצהיר הצהרת כוונות.

גיל אנוקוב: מכיוון שנעשה פה סקר, לא בקדנציה היוצאת, נדמה לי שלפני עשר שנים, הסקר קבע חד משמעית שהתושבים בנס ציונה רוצים לשמור על העיר בגודל שהיא. אמנם זה היה לפני עשר שנים אבל אני בטוח שזה תקף גם להיום.

נעמי חסון: אני אשמח לחזק את דבריהם של חבריי ולציין משהו אחד שלא נאמר, אני בתור ילידת העיר וחיה ומתפתחת פה עם התפתחות העיר, בצורה מאוד איטית, מאוד מדודה ואני מתחברת לדברים של שירי, שעושים את הדברים לאט לאט, בצורה מחושבת, בצורה עניינית, בצורה מושכלת, אז זה גם מתקבל בצורה טובה על ידי הציבור. כדי שאנחנו נשמר את הזוגות הצעירים וכדי שנצליח להביא כמה שיותר



משפחות וזוגות צעירים לעיר, וזה חשוב מאוד, זה משהו שאני בהחלט הולכת לפעול לטובתו, אני חושבת שצריך, ואני אשמח לתמיכתם המלאה, קואליציה ואופוזיציה גם יחד, להיכנס ולפתח את לב ליבה של עירנו נס ציונה, את מרכז העיר ולהפוך קודם כל את הלב למקום שאפשר לפתח קהילתיות, בילוי, מסחר וקצת להתרחק מנושא הגדלה של עוד חגורות שומן מסביב לעיר, קודם כל לדאוג שהלב שלה יפעם בצורה איכותית וטובה, גם לצעירים שיהיה מקום ואפילו לשאוף לעוד צעירים מהפריפריות אלינו. אנחנו רק נרוויח, המסחר שלנו ירוויח, העסקים שלנו ירוויחו ובסוף גם הצעירים לטעמי יבואו וייהנו מהעיר שלנו ופחות להתייחס כרגע לפריפריה. כשהלב יפעם טוב, גם לאט לאט אפשר להרחיב מסביב ואני אשמח מאוד שתבואו ותתמכו בהצעה שאנחנו העלינו, הצעה מושכלת, מחושבת והדרגתיות בהחלט היא מילת המפתח פה.

אייתי דגן: אני מזדהה עם כל מה שנאמר פה, אני חושב שהמדינה דוחפת בכל מקום אפשרי להסכמי גג עם הבטחות של שיפורים כאלה ואחרים לטובת הרשות. באותו רגע זה נראה יפה ונחמד לקבל את השיפוי, גם על הישן וגם על החדש העתידי אבל בסוף, אחרי 15-20 שנה צריך להסתכל קדימה מה יהיה פה ואיך זה יראה ואנחנו לדעתי, קודם כל כחברי מועצה ואתה כראש עיר, אסור לנו לתת יד לסחטנות מטעם מי שמנהל את ההסכמי האלה. ההסכמים האלה זה סוג של משא ומתן. בעברי גם התעסקתי בזה בכובע אחר, צריכים להיות מאוד חדים כי כל התהליך הזה בסופו של דבר זה כמו עסק לכל דבר שבא למכור משהו ואנחנו צריכים לדעת איך אנחנו מתמודדים. אני מקווה שיהיה איזשהו איזון גם מבחינת ההתפתחות, שלא בתוך 15 שנה אנחנו נגדל בצורה קיצונית. אני חושב שצריך לחשוב טוב טוב איך אנחנו מתמודדים עם העתיד ברגע שזה הולך לכיוון הזה.

נאור ירושלמי: נקודה עובדתית שאני רוצה להוסיף, מי שטורח וקורא את החלטת הממשלה, קבינט הדיור שהעביר את התכנון של מתחם חרודי ומתחם המייסדים לותמ"ל וקבע את חברת דירה להשכיר בתור החברה המתכננת, בסעיף האחרון בדף השני, שמעט מאוד מגיעים עד לשם, זה אחרי המספרים והדברים החשובים, יש סעיף שמסתתר, שאומר שלותמ"ל יש אפשרות להגדיל בעד 20% את השטח של כל התוכניות על קרקע מדינה שהם עושים. זה אומר שאנחנו מדברים על מספרים פה אבל תחשבו ש-7,000 ו-2,000, תעשו חשבון 20% מזה בתור תוספת שיכולה להגיע אלינו ברגע האחרון ולכן זה מחייב עוד יותר לעמוד בצורה נחושה. שוב, אני חושב שצריך ללכת נגד הסכם הגג אבל גם אם הוא מתקיים, לעשות מאבק, לדבר על שלביות, על הדרגתיות, על מעורבות עמוקה של הציבור, אולי באמת שווה לעשות סקר תושבים, לראות מה הציבור רוצה עכשיו ואת זה להציג, גם מול הממשלה ומול הרשויות האלה, כדי להראות שזה לא רק קומץ נבחרים אלא גם הציבור הרחב. צריך לקחת את זה ברצינות.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

ערן רפאל: בלי להיכנס לליבת הדברים יש לי רק הערה קטנה לדבריו של ידידי גיל. בהסתכלות ממש מהירה בגוגל, אמרת שרק ערים מסכנות, אז אני רואה שבשנת 2022 גם רן קוניק, ראש עיריית גבעתיים, חתם על הסכם גג. אני לא בטוח שגבעתיים היא עיר כל כך מסכנה.

שמואל בוקסר: גם ראשון לציון, רמת השרון, רעננה, כפר סבא וכו'.

גיל אנוקוב: לא ציינתי שמות אבל חלק ניכר מהערים שנכנסו תחת הסכמי הגג הם לא בחתך סוציאקונומי של העיר נס ציונה ולא מההיבט של עיר איתנה כמו נס ציונה.

שמואל בוקסר: הצעת ההחלטה המבוקשת: "העירייה תתנגד לתכניות הבניה הענקיות על השטחים הפתוחים, שיביאו להרס הטבע וגבעות הכורכר ולפגיעה בנושע במסדרון האקולוגי, ותפעל ככל יכולתה כדי לשמור על עיר עם לב ואופי של מושבה". הצעת ההחלטה מתייחסת להתנגדות קטגורית לכל בניה, לא מדברים פה על הסכם הגג, הוא לא על השולחן, הוא עוד לא נחתם, הוא עוד לא נחתם, לא הצד הכלכלי ולא הצד המשפטי. אני יודע לעשות ביזנס אבל אנחנו עוד לא שם וכשיהיה הסכם גג, הוא יובא לאישור בשולחן הזה והיום זה לא על סדר היום וזה גם לא בבקשה להצעת ההחלטה.

מתחם חרודי זה דוגמא להתנהלות לא נכונה של עיריית נס ציונה ותושבי נס ציונה במהלך השנים, שהביאו לתוצאות הרסניות. אנחנו מתנגדים לבניה במתחם חרודי, אנחנו עושים הכל כדי שזה לא יהיה, חלק מהדברים הצלחנו וחלק לא ואני רוצה להציג לכם את ההשתלשלות של מתחם חרודי ולראות לאן הביאה ההתנהלות הלא נכונה.



**עובדות שהוצגו בכנס תושבים
ינואר 2023**

- ◀ הקרקעות שייכות למנהל מקרקעי ישראל ולבעלים פרטיים
- ◀ הועדה המחוזית מייעדת את המתחם לבניה ב-2003
- ◀ המדינה יכולה לקדם תוכניות בניה עם או בלי נס ציונה – בכל רגע נתון!

290 יח"ד	1999
786 יח"ד	2015
1,186 יח"ד	2017
1,820 יח"ד	2022

מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

שמואל בוקסר: העובדות שהוצגו בכנס תושבים בינואר 2023: קרקעות במתחם חרודי 260 דונם, שלישי רמ"י ושני שלישי בעלים פרטיים. הוועדה המחוזית ייעדה את המתחם לבניה ב-2003. המדינה יכולה לקדם תוכניות בניה עם או בלי נס ציונה בכל רגע נתון. ראו למשל מתחם הצפון מזרחי, ששיווקו את המגרשים בשבוע שעבר, היוזם, המניע, המתכנן, הכל רשות מקרקעי ישראל בוועדה המחוזית. מהנדס העיר ואני ישבנו בדיונים בתור מתנגדים בלבד. לא שמעו, לא ראו וזה הוועדה המחוזית, זה עוד לא הותמ"ל, שהוא בכלל דורסני. זו רק ההשתלשלות, כמובן שהעסק היה הרבה הרבה יותר מורכב וארוך. ב-1999 היזמים של השטח ניסו להעביר תוכנית של 290 יחידות דיור, עיריית נס ציונה התנגדה. ביולי 2015 עיריית נס ציונה אישרה בוועדת בניין עיר פה 786 יחידות דיור במתחם חרודי. ב-2017 היה דיון בוועדה המחוזית על מתחם חרודי, הוועדה המחוזית דרשה מעיריית נס ציונה להעלות את המספר ל-1186 יחידות דיור, קודמי בוועדה הודיע לוועדה שהוא לא מוכן לעלות בעוד 400 יחידות דיור ומשך את התוכנית. ב-2022 הוועדה המחוזית העלתה את כמות המינימום ליחידות דיור במדינת ישראל לפי תמ"א 35, יצא 1,820 יחידות דיור.



הצעת ראש העיר - ינואר 2023

מובילים ולא מובלים ✓

נקדם בעצמנו את התכנון בהתאם לאופי העיר:

- ◀ נקבע את לוחות הזמנים
- ◀ נרד ל-1,500 יח"ד
- ◀ נשמור על בניה נמוכה
- ◀ נשמור על שטחים ירוקים
- ◀ נדאג לתשתיות, כבישים ודרכי גישה

עיריית נס ציונה
עיר עם כל של מסוכה

שמואל בוקסר: אני יזמתי תוכנית לבניה בחרודי כשאנחנו אמרנו שאנחנו רוצים להיות מובילים ולא מובלים, לעשות תוכנית שתהיה סבירה על השטח, זה 260 דונם, 1,500 יחידות דיור, 50% הפקעה, תעשו חשבון כמה יחידות לדונם, זה תוכנית על 6-8 קומות. בתוכנית הזאת אנחנו היינו היוזמים, אנחנו היינו קובעים את לוח הזמנים, היינו מביאים את זה לוועדה המחוזית ושם הצענו לרדת ל-1,500 יחידות דיור, בניה נמוכה, ישארו הרבה מאוד שטחים ירוקים וכמובן נדאג לתשתיות ולדרכים עוקפות.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

ינואר 2023

הבטחות פופוליסטיות
(כנס תושבים טוסקנה)

- נמשך עוד 20 שנה...
- ניוד זכויות...
- נבטל את התוכנית...
- ריבוי בעלים - המדינה לא תתעסק...

ינואר 2023

התושבים הכריעו!
עיריית נס ציונה מתנגדת

פברואר 2023

מוגשת התנגדות מנומקת

- הקרקע היא שטח חקלאי
- מסדרון אקולוגי - כולל סקר מקיף
- חיבור בין שמורות טבע

עיריית נס ציונה
עיר עם כל של מסכה

שמואל בוקסר: היה כנס מפורסם בשנת 2023 בטוסקנה, נתנו הבטחה פופוליסטית לתושבים, אמרו להם תשמעו, זה עמד 20 שנה, זה יכול לעמוד עוד 20 שנה ואם לא יעמוד, ניקח את הזכויות, לא יודע לאן. ורק לסבר את האוזן, נציג הארגונים הירוקים בוועדה המחוזית, שדנה בתוכנית הצפון מזרחית, בהתנגדויות אדון משה פרלמוטר הציע להעביר את כל הזכויות של חרודי לתוכנית הזאת. הוא דיבר שעתיים בוועדה המחוזית, לא עזר כלום, הורידו את ההתנגדות. גם אמרו אנחנו נבטל את התוכנית, כפי שהצליחו לבטל את התוכנית בחוף הים בפלמחים. אגב, כל הכנס בטוסקנה מוקלט. והתירוץ הרביעי היה שגם אם שום דבר לא יילך, זה שטח עם ריבוי בעלים, מדינת ישראל לא מתכננת שטחים עם ריבוי בעלים. בסוף, ניסינו להסביר, ניסינו להראות, התושבים אמרו לא רוצים. אני אישית אמרתי אם אתם לא רוצים, אני עושה את מה שהתושבים מבקשים. האם זה נכון, עמוס?

עמוס לוגסי: כן.

שמואל בוקסר: אנחנו מתנגדים. בפברואר 2023 עיריית נס ציונה הגישה התנגדות לותמ"ל. הגשנו ספר, בספר כתבנו את כל מה שכולכם אמרתם פה בקשר לתוכנית הזאת, לא מדברים פה על הסכם גג, זה לא דובר וגם היום עדיין אין הסכם גג, שהקרקע חקלאית ושזה מסדרון אקולוגי, הבאנו את הסקר המקיף שנעשה על השטח הזה, כמו שהוא הכנסנו אותו וסיפרנו את החיבור בשמורות הטבע ובאנ"מ וכל מה שצריך. הותמ"ל הוריד את זה מהדיון, קיבלו את ההתנגדות שלנו.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

החלטת הממשלה

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור (גדרה, נס ציונה ולוד)				
החלטת מוסד מ/ש/34 של ועדה זרעית לנתיבי מים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי מימין 22.01.2024 אשר צויתה להסדיל את חלוקת הממשלה וקבלת תקנה של החלטת הממשלה בתאריך 01.02.2024 ומספרה הוא 1367(מ/ש/34)				
שם המתחם	שטח (מ"ר)	שטח (דונם)	מספר תושבים	סך הכל
נס ציונה	180,795	4,490.98	264	2,035
גדרה	180,795	4,490.98	264	2,035
לוד	180,795	4,490.98	264	2,035

מה קיבלנו?

ינואר 2024 - החלטת ממשלה

המתחם מוכרז כמתחם מועדף לדיור (בבניה מהירה) 1 מתוך 8 מתחמים בישראל המשמעות: **בינוי של מעל 2,050 יח"ד כ-1,000 יח"ד יותר מתוכנית ראש העיר**

שמואל בוקסר: בינואר 2024 ממשלת ישראל החליטה בהצעת מחליטים, על 8 מתחמים לעדיפות לאומית. מתחמים מועדפים לדיור: גדרה, נס ציונה ולוד. בנס ציונה יש 2 מתחמים, אנחנו מדברים עכשיו על חרודי. מתחם חרודי, גודל המתחם, החלטות, החלטת מחליטים, ממשלת ישראל, לאשר היקף יחידות הדיור המוצע 2035. למטה כתוב בתוספת לא 20%, כתוב בסעיף 13 של ההחלטה: "היקף יחידות הדיור המפורט לעיל אינו מחייב. מספר יחידות הדיור יקבע בתכנון המפורט ולא פחות מהמספר המינימאלי הקבוע בחוק". זה חוק וזה קבעה ממשלת ישראל. וזה מה שקיבלנו.



מה קיבלנו?

יוני 2024

ע"פ חוק - מינהל התכנון רשא להנפיק היתרי בניה ללא הרשות

פורסם בכלכליסט 2.7.24

מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

שמואל בוקסר: בנוסף, הסנקציה היחידה של ראשי עיר נגד הבניה המסיבית שיוזמת מדינת ישראל היתה שאני ראש עיר, עשיתם תב"ע, לא מוציא היתרי בניה. זה קרה בהרצליה, לא בגלל שהוא לא רצה לבנות, כי עשו לו משחקים עם הסכם הגג. אז הוא אמר אתם לא נותנים את הכסף, אני לא מוציא היתר. ואז נתנו לו.

ביוני 2024, על פי חוק, הוציאה מדינת ישראל "מינהל התכנון רשאי להנפיק היתרי בניה ללא הרשות". הסנקציה היחידה שעמדה לראשי העיר נגד הבניה, תוכניות תב"ע שלא הרשות זאת שמקדמת, מדינת ישראל לקחה. מה אומרת הסנקציה? כל תוכנית של 80 יחידות דיור ומעלה, שעוברת יותר מ-8 חודשים במערכת התכנון ובניה של העירייה, יש זכות ליזם לקחת אותה, להעביר אותה למועצה הארצית והיא תדון ותיתן היתרים. חד וחלק. זאת אומרת, בעיקרון מרוקנים מתוכן את כל הסמכויות של עיריית נס ציונה. ברגע שעוברים 8 חודשים, יכולים להגיד לכולנו שלום, הם הולכים למועצה הארצית, יש מעל 80 יחידות דיור, הם לא שואלים אותנו ונותנים היתר בניה ולנו הם מעבירים את כל האחריות. הם אומרים אנחנו נתנו היתר בניה, אתם תפקחו, תשברו את הראש, תיתנו טופס 4, תפתחו את השכונות, הכל עליכם. לא תקבלו כסף, יש לכם אגרות והיטלים, אתם יודעים כמה זה מכסה, לא סתם אמרתי שבסוף פושטים את הרגל אם המינהל לא משלים את כל הכספים.



שמואל בוקסר: אז כפי שאמרתי, זאת היתה הסנקציה האחרונה שנשארה לראש עיר להגיד לא נותן היתרי בניה ועכשיו זה מה שעומד מולנו, ומה שקורה כעת - או שאנחנו נתכנן מראש או שיבנו לנו מעל הראש.



אנחנו יכולים להביא פה עובדות, להראות ערים שלא חתמו על הסכמי גג וזה לא קשור לבנייה שקורית והיום הם מצטערים שהם לא חתמו. הסכם גג זה לא הסכם לבנות. הסכמי גג בהגדרה זה הסכם שבא לעזור לעיר שבכל מקרה בונים בה, עזרה פיננסית על מנת בעיקר לסדר את העיר הישנה. אבל הדיון כאן זה לא הסכמי הגג אלא מה הולך להיות בחרודי.

גלית אבינועם: הצעת הסדר היא לא חרודי, היא הצעה הרבה יותר רחבה והיא כן מתייחסת להסכם הגג.

שמואל בוקסר: אני כתבתי גם לחברת דירה להשכיר וגם לותמ"ל שנס ציונה מתנגדת לבניה בחרודי. ונס ציונה תתנגד לבניה בחרודי בכל האמצעים שהחוק מאפשר לה. לא נעשה שום דבר כעירייה בניגוד לחוק. ואני רוצה להגיד לכם פה, ראינו במהלך השנים מה שקרה בהתנגדויות, לאן זה מביא אותנו. וההתנגדות הזאת, במקרה הטוב, על ה-1,500 יחידות שאני הצעתי לפני שנה, זה יהיה תוספת של 1,000 יחידות, כי כתוב בהחלטת הממשלה שזה כמות המינימום. נאור, כשאתה אמרת 20%, זה הרבה יותר, כי יש על זה דירות קטנות ויש דיור מכיל ודיור מוגן. צריך להיות בותמ"ל בשביל להבין על מה מדובר. אני הייתי כשהגשנו את ההתנגדות וקיבלו אותה כי לא היתה להם החלטת ממשלה מאחוריהם והם לא רצו לריב. היום יש החלטת ממשלה מאחוריהם. חברת דירה להשכיר היא חברה ממשלתית, היא עושה מה שהיא רוצה, התקציבים שלה באים מהממשלה ואם היום נלך בהצעות מפוצצות, זה לא יעזור לנו, צריך לעשות את זה מושכל. אם היועצים המשפטיים יגידו שהליכה לבית משפט תעשה משהו, אנחנו נלך לבית משפט, כי אני הבטחתי ובטח זה יהיה מקובל על כולם ובטח כולם יאשרו תקציב, שאם בית משפט יעזור, נלך נגד הבנייה בחרודי גם לבית המשפט.

שירי פרנצ'י-כהן: אף אחד לא יודע את החלטת השופט, מה זה אם זה יעזור?

שמואל בוקסר: אם הייעוץ המשפטי יגיד שאפשר ללכת לצו על תנאי נגד הותמ"ל, נלך לצו על תנאי נגד הותמ"ל.

שירי פרנצ'י-כהן: אנחנו נעמוד לצידך.

ליאור שרון: אני שמעתי את כל הדיבור שלכם אבל לא הצעתם איזושהי הצעה, משהו אולי חליפי, אני פה מגיל שש בנס ציונה, גם מתגעגע לשטחים ולפרדסים ונס ציונה גדלה מאז שהייתי ילד אבל צריכים להבין שאם אתם נגד כל הבניות,

איתי דגן: מדובר על התוכניות הענקיות.

ליאור שרון: עם כל הכבוד, גלית אמרה באחד מחוגי הבית שלה, שלא אכפת לה שהילדים שלה יגורו מחוץ לנס ציונה. אני אישית רוצה שהילדים שלי ושל החברים שלי, שהילדים שלנו יוכלו לגור לידינו ולא יקנו



בירוחם, כי במה שאתם אומרים אנחנו הולכים למצב שהכל פה ביקוש והיצע. צריכים להיות ריאליים. אם אנחנו לא נתווה פה, סגירת גני הילדים זה משהו עובדתי פה בעיר. העיר הזו מזדקנת. בעוד מספר שנים אנחנו נהפוך את גני הילדים האלה לבתי אבות.

שירי פרנצי-כהן: מעולה, צריך לדאוג גם לדור המבוגר.

ליאור שרון: אם אנחנו חד משמעית נתנגד לכל מה שיציעו, המדינה תעשה מה שהיא רוצה כי היא לא שואלת אותנו וזה עובדתי כמו שקרה פה וכמו שראש העיר עכשיו הקריא. אבל אם אנחנו ננסה ללכת יד ביד, יקשיבו לנו ואז אנחנו נוכל לתת את הדין, את החשבון, את המתווה של הדרך. אני גם בעד להשאיר שטחים איפה שאפשר אבל זה יהיה מדוד ונוכל לעשות את זה בשליטתנו. אני מאוד חרד לנס ציונה כמו כל אחד פה, לעתיד שלנו, שאני רוצה שהילדים יקנו פה דירות לצעירים ואת אמרת את זה גם, אני לא יודע איך את רוצה בדרך הזו שהצעירים יבואו. אני יועץ משכנתאות במקצועי, אני רואה מה זה הון עצמי שצריך להביא, אני רואה מה זה החזר חודשי שזוג צעיר צריך להחזיר, בנס ציונה זה לא אפשרי. לא סתם אמרתי ירוחם כי בסופו של דבר רק שם הילדים שלנו יוכלו לקנות.

שירי פרנצי-כהן: ליאור, אני איתך. כל מה שאמרת אני איתך ואני גם אמרתי את זה בדברים שדיברתי, אנחנו רוצים לבנות לצעירים אבל זה צריך להיות בדרך אחראית, מדודה, שקולה. ללכת מאפס למאה, זה לא הדבר הנכון.

שמואל בוקסר: אבל זו לא הצעת ההחלטה.

שירי פרנצי-כהן: ישבנו על הצעת ההחלטה הרבה מאוד. היא בכוונה לא פרובוקטיבית.

שמואל בוקסר: אז עשיתם טעות גדולה.

שירי פרנצי-כהן: כתוב שם להתנגד לתוכניות הבניה הענקיות, לא לכל תוכניות הבניה, לא לשימור המצב כמו שהוא. אנחנו רוצים ביחד. אנחנו יודעים שהיו פה הרבה מאבקים בשלושת החודשים האחרונים, המטרה בנושא הזה ספציפית, ואני מקווה שגם יהיו עוד הרבה נושאים אחרים, כמו חינוך וכו', שנעבוד ביחד כי טובת העיר פה על המאזניים ומה שיקבע פה זה לעשרים, שלושים שנה הבאות.

ליאור שרון: לא הגיוני שראשון לציון, רחובות, יבנה, כולם יבנו ואנחנו נישאר קטנים.

יהודה חיימוביץ: אני קצת מבולבל, דיברו על הסכם הגג, אני לא רואה בהחלטה מילה על הסכם הגג. את אמרת נכון, צריך לבנות אבל הצעת ההחלטה שלכם אומרת שלא צריך לבנות ואני מקריא אותה שוב: "העירייה תתנגד לתוכניות הבניה הענקיות על השטחים הפתוחים, שיביאו להרס הטבע וגבעות הכורכר"



ולפגיעה אנושה במסדרון האקולוגי, ותפעל ככל יכולתה כדי לשמור על עיר עם לב ואופי של מושבה". אני שמעתי כמה מכם שאומרים שצריך הסכמי גג, רק צריך בשלביות. אף אחד לא אמר שלא נעשה בשלביות. אמרו שצריך ללחוץ כדי שהסכמי הגג יהיו יותר לטובתנו ולבדוק אותם. אף אחד לא אמר וזה גם לא כתוב בהחלטה, אין התייחסות בכלל, אני קורא מההחלטה שאסור לבנות בנס ציונה. אני אקריא וכדי להראות על ההסכמה שיש לנו על חלק גדול מהדברים, אני רואה שדברים שכתבתי וגם אתה הקראת ואני גם אקריא:

הנושא שאנחנו דנים עליו היום, אי אפשר להפריז בחשיבות שלו. הוא קובע איך תראה העיר בעוד שנים מעכשיו. הוא קובע את אופי העיר, הנראות שלה, את עתיד הילדים והנכדים שלנו בעיר. מדובר פה על נושא שאינו עניין של קואליציה או אופוזיציה, כפי שאמרת, נאור. כולנו רוצים לשמור על נס ציונה עיר ייחודית, איכותית וירוקה, עיר עם לב ואופי של מושבה. כולנו רוצים לשמור על הסביבה, זה לא רק שלך, על השטחים הפתוחים, על גבעות הכורכר ועל הטבע מסביבנו. זה משותף לכולנו אחרת בכלל לא היינו פה ולא עושים כל כך הרבה כדי להיות סביב השולחן הזה. אנחנו רוצים גם שלנס ציונה יהיה עתיד אבל, שלא יסגרו גנים כל שנה ואחר כך גם בתי ספר וזה בא לפתחנו עוד מעט. אנחנו רוצים שהילדים שלנו יוכלו להמשיך לגור בנס ציונה. הבן שלי בן 26, הוא אומר אבא, אני לא אוכל לגור פה. שיהיו מסוגלים לקנות דירה. זה לא המצב היום וזה הולך ומחמיר. סביב זה איננו יכולים לסגור את עיננו מהבעיה הארצית של מחסור בדירור ויוקר הדירור וגם אם נסגור את העיניים שלנו, יבואו אלינו הרשויות הארציות ויפתחו לנו את העיניים בכוח. אנחנו לא נקראים היום להחליט בין רע לטוב. אנחנו באים להחליט בין רע לפחות רע. כמי שמנהיגים עיר וקהילה, אנחנו צריכים לקבל החלטות, לעיתים הן קשות ואינן מה שהיינו רוצים בדיוק אם הבחירה המוחלטת היתה בידינו. אינני רוצה את נס ציונה דומה לערים מסביבנו. אני לא רוצה פה מגדלים ואני לא רוצה פה עיר ענקית. עלינו לקבל את ההחלטות בחוכמה ולא לדחות איזושהי הצעה של בניה של 1,200 יחידות דירור ואחרי זה שיבנו לנו 2,000 ויותר יחידות דירור. זה לא הזמן להחלטות חפוזות ופופוליסטיות שיכבלו את ידינו ויפגעו בעיר. הצעת ההחלטה כפי שנוסחה כאן כובלת את ידינו, כך אני רואה את זה. ההצעה הזו אינה רצינית בעיני. מצד אחד היא כוללנית באופן שמאפשר בניה גדולה אבל לא ענקית. אמרתם ענקית, גדולה זה בסדר? ומה זה בניה ענקית? 1,000 זה ענקית? 2,000, 10,000? מה זה בניה ענקית? מה זה המושג הזה? מצד שני, היא גם כוללנית מדי שלא תאפשר אולי לבנות בכלל בעיר כי החלטנו שנתנגד לתוכניות בניה על השטחים הפתוחים. אני לא יודע איך בונים על שטחים סגורים, חוץ מתמ"א, שראש העיר קידם פה, בונים בשטחים פתוחים שלא בנו עליהם עדיין. אני גם לא רואה בהצעה הזו שום אלטרנטיבה, כמו שליאור אמר. שום הצעה שאומרת כיצד נתמודד עם כפיה של בניה שבאה מהרשויות הארציות. מה כן, מה לא, באיזה תנאים. תכנן עיר הוא לא משחק פוליטי ולא דבר שקובעים אותו בישיבה אחת של מליאת עיר, עם כל הכבוד למליאה. תושבי העיר בחרו הנהגת עיר כדי שתנהל את הנושא, תקשיב להם, תבחן את הצרכים ותתנהל בצורה דינאמית, תוך שמירה על האינטרסים שלהם וזה מה שאנחנו עושים פה. על כן, אינני יכול לתמוך בהצעה הזאת, למרות שבהתחלה אמרתי ואללה. אני פונה



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

לתושבי העיר עכשיו כולם, דעו לכם שהנהלת העיר עושה הכל כדי לשמור על צביון העיר ובו בזמן לדאוג שהעיר לא תקפא על שמריה, שלא תלך ותזדקן, הנהגת העיר תמשיך לבחון את כל צרכי השמירה על הקיים ופיתוח העיר.

שירי פרנצ'י-כהן: אני קצת חוזרת על הדברים שאמרתי בהתחלה, המטרה שלנו, בדיוק כמו שכתבת, טובה. אנחנו רוצים לשמור על נס ציונה ירוקה ובד בבד לשמור שכל הילדים של כולנו, שלי עוד קטנות, אבל גם עוד עשרים שנה, כשהם ירצו לקנות דירה, הם יגורו בנס ציונה וצריך לעשות את זה בצורה נכונה ולכן הצעת ההחלטה היא בדיוק זה, זה הצהרת כוונות גם לתושבי העיר וגם החוצה, שאנחנו כמועצה וראש העיר בתקווה גם יתמוך, נתנגד לבניה ענקית. כן בניה, לא על השטחים הפתוחים.

יהודה חיימוביץ: זה לא מה שכתוב פה. ההצעה שלכם נוסחה שאולי אם הייתם מנסחים אחרת, אולי הייתי מצביע בעדה. ראש העיר אמר, כשיגיע הסכם גג, הוא יגיע לשולחן הזה. אבל להצביע בעד ההחלטה הזאת, בעיני זה בוא נעצור את הבניה.

סמדר אהרוני: כשאני מסתכלת על הנתונים האלה, אני חייבת להגיד שאני מכה על חטא. ויעידו על כך חברי הוועיקים, נאור, גיל, עמוס לוגסי ואני. כשראש העיר הציע בפעם הקודמת שאנחנו נוביל את התוכנית הזאת, אנחנו התנגדנו, נסחפנו לתוך ההתנגדות וראש העיר חזר ואמר זה טעות, אנחנו נקבל את זה ביותר דירות, נקבל יותר יחידות דיור והוא צדק, לצערי, כי כל נס ציונה עכשיו משלמת את המחיר של ההחלטה הזאת. נכון שהיה כנס תושבים, הציבור אמר את דברו, הוא אמר אנחנו לא רוצים, נכנענו לזה. ואני אומרת את זה בכאב גדול, במקרה הזה ההחלטה הזו היתה שגויה, של כולנו, אני מפנה את דברי לנאור, גיל ועמוס לוגסי, להתנגד להצעה שאנחנו נוביל את זה כי אם אנחנו היינו מובילים את זה, היינו עומדים על 1,500 יחידות בלבד, אנחנו היינו מנהלים את זה בדרכנו שלנו.

נאור ירושלמי: היינו ביחד בישיבת הנהלה.

שמואל בוקסר: היא מדברת על הכנס, לא על ישיבת הנהלה.

נאור ירושלמי: הכנס לא נולד לבד.

עמרי רווח: בעקבות לחץ ציבורי החלטתם להתנגד.

סמדר אהרוני: גדולה של נבחר ציבור זה להגיד טעיתי כשטעינו ואני אומרת אנחנו הוועיקים טעינו וזו גדולה, אני לא חושבת שאני צריכה להתבייש בזה, קיבלנו החלטה שגויה, כי אז היינו מנהלים את זה בקצב שלנו, בדרך שלנו, היינו כופים על רשויות התכנון את מה שאנחנו רוצים ולא לקבל את זה מעלינו ועכשיו עוד יותר גרועה, ההחלטה שראינו פה, שבכלל יכולים לוותר עלינו, גם לוותר על הדרך שאנחנו נוביל את



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

זה, כולל תשתיות חינוך, כולל תשתיות תחברותיות וגם בסוף עוד יגידו לנו אנחנו החלטנו ואתם תבצעו. אני חושבת, נאור, שדווקא במקרה הזה, מהיכרותי אותך רבת השנים, היית צריך להסכים עם האמירה שלי ולא להתנגד ולהגיד היית איתנו בהנהלה. היינו בהחלטה והיא היתה שגויה, נקודה.

עמרי רווח: אני לא ארחיב, אני מסכים גם עם ליאור וגם יהודה ועם סמדר ועם מה שראש העיר הציג כאן, אני רק רוצה להגיד שהדאגה לעיר לא מסתכמת רק בשטחים הירוקים ורק בשטחים הפתוחים. הדאגה לעיר מסתכמת ממגוון רחב של דעות ואני יכול להגיד לכם שמ-2020 ועד 2024, נתון, שאנחנו הצעירים בעצם נכנסנו בעקבותיו לתוך החיים הציבוריים, אנחנו ירדנו מ-2,400 ילדים בגני הילדים ל-1,700. זאת אומרת, 700 ילדים ב-4 שנים. גם לעיר מזדקנת יש את החולי שלה, אני מתכוון לחולי בשירותים וסגירת גני ילדים ואני חושב שיש פה עניין שבטרמינולוגיה שבה בחרתם להגיש את ההחלטה, מאוד מאוד קשה כי כן מתחבר להרבה דברים שאמרתם, יש הרבה דברים נכונים, עיר עם לב של מושבה והייחודיות של נס ציונה ובכל זאת צריך לשלב בין שני הדברים ולכבד את מגוון הדעות שיושבות כאן ואת הנציגות הציבורית גם של הצעירים וגם של הוותיקים, שיש להם המון ניסיון וגם של הירוקים, שדואגים לגבעות. להצעת החלטה כזו, שמדברת מאוד בכלליות ולהרים את היד בעוד כמה דקות על אי בניה ענקית, אני באמת לא מצליח להתחבר לניסוח, ויכול להיות שאם היינו מדברים על משהו ספציפי והיית מעלה משהו ספציפי, כך וכך יחידות דיור הולכות להיבנות, שזה כך וכך תושבים, מתוכם כך וכך רכבים, ומעבר לזה זה עובר למסדרון האקולוגי הזה והזה, אפשר היה לרדת לפרטי פרטים כדי שאנחנו חברי המועצה נוכל להצביע.

ליאור אלימלך: אני מאוד התרשמתי מהצורך שלכם להיות שותפים איתנו, זו פעם ראשונה שאני שומע, זה מרגש וטוב שניקח את זה מפה לדברים טובים יותר. אנחנו יושבים פה בשקט, לא אומרים דברים בציניות, אנחנו יושבים פה מקשיבים לכם ומכבדים אתכם אבל חוסר הכבוד שלכם למה שאנחנו אומרים הוא פשוט בלתי נסבל ואני חייב להגיד, זה אפילו דוחה. ופעם אחת כדאי שתשמעו את זה כי אנחנו רק אומרים מילה, כל אחד מכם קופץ ויש לו מה להגיד. אתם דיברתם פה במשך שעה, אנחנו לא הוצאנו מילה מהפה, ישבנו בהקשבה מלאה וזה מכעיס כי אנחנו יושבים ומכבדים כי אתם הנהלת עיר ויש לזה אחריות. כשאתם מוציאים הצעת החלטה כזו שהיא כוללנית ולא קשורה ולא מחוברת, בעיני זה לא לעניין. שמעתם שקורה משהו, רציתם להראות שאתם כוללניים ונגד הבניות. בואו תתחילו לדבר בתכל"ס איך אתם הולכים לעזור. אנחנו פה הולכים להיאבק לא פחות מכם על זה. הצעת החלטה כזו היא פשוט לא מובנת, לא ברורה, לא קשורה לשום דבר, חוץ מהצעה פופוליסטית להראות שאני שומר על השטחים הפתוחים. אתם יכולים להצטרף לדיונים שלנו ולשמע וללמוד קצת מה קורה ואיך ממנפים.

ערן רפאל: תוך כדי הדיון חשבתי על הדברים וכתבתי לעצמי בראשי פרקים. אנחנו שומעים כל הזמן את העניין של מצוקת הדיור ומחירי הדיור, אבל יש מצוקת דיור ארצית ובשביל לפתור את מצוקת הדיור הארצית, אני אחלוק עליכן, גם שירי וגם גלית, זה לא עניין של ממשלה כזו או אחרת כי כל ממשלה שתגיע,



כשלמול עיניה יש את המצוקה הגדולה של הדיור, היא תהיה חייבת למצוא פתרונות והפתרונות שאתם מציעים, על אף ששוב, אתם אמרתם שמתחמי הפינוי בינוי הם לא נקראים ענקיים, אז שוב, יצאנו מסחרור מה נקרא ענקי ומה לא, כי למשל במרגולין אושרו 500 יחידות דיור נוספות. אז אנחנו לא יודעים מה זה ענקי ומה זה לא ענקי. אני יודע ומבין שממשלת ישראל ולא דווקא הממשלה הקיימת אלא כל ממשלה שתבוא והראיה הגדולה שלאורך השנים היו שלל ממשלות ישראל, רוצות לפתור את העניין של מצוקת הדיור והפתרון של מצוקת הדיור לא יבוא רק במתחמי התחדשות עירונית, הוא יבוא גם לצערנו, וכולנו אוהבים את הירוק וכולנו רוצים לשמור על הגבעות, ככל ואפשר, אבל לצערנו, היות והמדינה שלנו היא לא מדינה גדולה וחייבים למצוא פתרונות דיור, אז זה גם יהיה, לצערנו, על שטחים ירוקים, שאין ברירה והמדינה החליטה והיא תחליט גם הלאה לבנות.

לפני כחודשיים בערך פגשתי באופן אקראי בשוק רמלה את שר הפנים ארבל, הוא היה שם בביקור עם הצוות שלו, הוא שאל מה נשמע, מה קורה בנס ציונה, אז אמרתי לו תקשיב, כב' השר, אני רוצה ליזום פגישה עם ראש העיר, אז הוא אמר לי בזו הלשון: "תגיד לראש העיר בוקסר שאני מוכן לפגוש אותו בכל עניין רק שלא יעז לדבר איתי על חרודי". אגב, אני לא הייתי שקוע בעניינים, שאלתי אותו על מה מדובר, הוא אמר לי "תקשיב, על חרודי זו החלטת ממשלה, יש מצוקת דיור ארצית, חרודי על אפו ועל חמתו של ראש העיר, ייבנה". עכשיו, ככל ודבריתם דברי אמת ואני סבור שבאמת הדברים דברי אמת, שבאמת דואגים לשטחים ודואגים שהעיר תישאר עיר עם לב של מושבה, עדיין גם נס ציונה, שהיא רוצה להישאר עיר עם לב של מושבה ורוצה לשמור על האופי שלה, צריכה להיכנס מתחת לאלונקה בפתרון הארצי הזה. כמו שאת אמרת, ברחת מראשון, גם אני יליד ראשון והלכתי משם, אבל כמו שבראשון סובלים מעודף בניה ובערים אחרות סובלים מעודף בניה, כאן בנס ציונה יצטרכו לבנות. בא ראש העיר והציע בו נבנה את זה בצורה מבוקרת, לא בצורה פרועה ושוב אני חוזר לטבלה שהוצגה קודם, ככל שהמדינה היא המחליטה, בנוסף לחוק שיצא עכשיו ביוני, שאין סנקציות של ראש העיר, אז מה הפתרון? הפתרון הוא – או שתבנו איתנו או שנלך לכם על הראש. בא ראש העיר ואמר, והראיה הגדולה, שלו בשנת 2023 היו מקבלים את מה שהוא ביקש, לבנות 1,500 יחידות דיור, אז זה לא היה מגיע ל-2,000 פלוס.

אני חוזר ואומר, הפתרון במדינת ישראל לזוגות הצעירים, כי גם אני רוצה שהילדים שלי והנכדים שלי יגורו כאן ואני בטוח שכל אחד רוצה את זה, הפתרון הזה לא יבוא לידי ביטוי רק על ידי בניה מהתחדשות עירונית. יהיו חייבים לבנות והממשלה החליטה והממשלות החליטו, שלא יתחילו להגיד שלכם ושלנו, הממשלות רוצות לבנות ואם אנחנו לא נעשה את זה בצורה מושכלת ואם נדחה את ה-2,500 או לא יודע לכמה זה כבר הגיע, זה יגיע ל-3,000 ויותר.



מליאה שלא מן המניין 07/2024 – 10.7.2024

ואני הייתי מציע, לאור מה שראינו במצגת, שמ-1,500 זה כבר עלה ל-2,500, אני לא יודע, שאלתם מי הציע את ההצעות הפופוליסטיות במפגש בטוסקנה, אני לא יודע מי זה, ציפור לחשה לי באוזן שזה הירוקים, אני הייתי מציע לקרוא למתחם האלף הנוסף בשכונת חרודי, או נאות הירוקים או נאות ירושלמי.

נאור ירושלמי: אני מבקש שתחזור בכך ממה שאמרת.

ערן רפאל: אני מתנצל, לא התכוונתי לחלילה וחס, זה עניין של סמנטיקה. אני מבקש להתנצל בפני נאור ירושלמי, על אף שיש מתחמים אחרים שקראו לאנשים בחייהם, אני לא נכנס לזה, אני מתנצל, סליחה, לא זו היתה הכוונה, הכוונה כאן זה הרעיון. הרעיון הוא שכל שאנחנו נתנגד יותר ויותר, אחוזי הבניה ויחידות הדיור יתווספו יותר ויותר ומה שאתם כל כך רוצים לעשות, למנוע ושזה לא יגיע לשם, אתם גורמים בצורה ישירה שלשם זה יגיע.

עמוס לוגסי: אני מצטרף לדברים שאמרו ליאור ועמרי. אם הייתם אומרים בהצעה, לדוגמא, בואו נתנגד למתחם חרודי, אני חושב שהיינו מתנגדים כולנו.

גלית אבינועם: אנחנו נגיש הצעה כזו.

שמואל בוקסר: אני מעלה להצבעה את הצעת ההחלטה: "העירייה תתנגד לתכניות הבניה הענקיות על השטחים הפתוחים, שיביאו להרס הטבע וגבעות הכורכר ולפגיעה אנושה במסדרון האקולוגי, ותפעל ככל יכולתה כדי לשמור על עיר עם לב ואופי של מושבה".

מי בעד?

בעד: איתי דגן, שירי פרנצ'י-כהן, גלית אבינועם, גיל אנוקוב, נעמי חסון, נאור ירושלמי.

נגד: שמואל בוקסר, עמוס לוגסי, ערן רפאל, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, עמרי רווח, ליאור שרון.

החלטה: ההצעת ההחלטה לא התקבלה.

הישיבה ננעלה

בברכה,

עו"ד דפנה קירו כהן
מנכ"לית עיריית נס ציונה

שמואל בוקסר
ראש העיר נס ציונה



מליאה לא מן המניין 30/1/24