

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 15/07/2024
פרוטוקול מספר 24-0001

חברי ועדה ונציגי בעלי דעה מייעצת נוכחים:
ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, איתמר אבינרי, אלחנן זבולון, גיא דניאל אבנר, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק, ד"ר, חיים גורן, מאיה נורי, עו"ד, מיטל להבי, נוי אלרואי שניצר, נוח עפרון, פרופ', ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רעות חנה נגר, שולה קשת.
מלי פולישוק
הצטרפו במהלך הדיון:
אסף זמיר, עו"ד, גל שרעבי-דמאיו, חן אריאלי.

נעדרו:
מר רון חולדאי, אמיר בדראן, עו"ד, הדס רגולסקי, חן קראוס, מוטי רייפ, נפתלי לוברט, ציפי ברנד, רועי אלקבץ, דר'.

נוכחים:
מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה הראלה אברהם אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וס. מהנדס העיר אורלי אראל, עוזרת ראשית ליועמ"ש ויוי משולם קור, עו"ד, מנהלת צוות תכנון דרום אגף תכנון העיר עדי בסיס, אדר', רכז תכנון בכיר אגף תכנון העיר אלון הרשקוביץ, אדר', מזכיר ועדת בנין עיר פרדי בן צור, עו"ד, עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה יובל רז, עו"ד מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאת ועדה מקומית אלה דוידוף, מתמללת שוש בלו.

הישיבה נפתחה במניין חוקי בשעה 16:19 והמניין החוקי נשמר לכל אורכה.

- 1. נושא:** תא/מק/4927 הרכבת סולומון
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת
- 2. נושא:** תא/מק/4926 – השרון 8-12
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

מהלך הדיון מפורט בעמודים 2-17 בסטנוגרמה

הצבעה האם להותיר את ההחלטה של ועדת המשנה על כנה או להחזיר את הדיון בתוכניות לוועדת המשנה (פירוט בעמודים 17-18 בסטנוגרמה)
בעד הצעה של שולה קשת: אורנה ברביבאי, איתמר אבינרי ושולה קשת
נגד הצעה של שולה קשת: ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, אסף זמיר, גיא דניאל אבנר, מאיה נורי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, נוח עפרון, רעות חנה נגר, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון וחיים גורן.

החלטה:

ברוב של 14 קולות נגד ההצעה של שולה קשת, 3 קולות בעד ההצעה של שולה קשת ובאין נמנעים הוחלט להשאיר את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
24-0006 ב'7- 24-0006 ב-8 מתאריך 8.5.24 על כן.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

ועדה מקומית מיום 15.7.2024

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 24-0001
מתאריך 15.07.24, שעה 16.00
בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 ת"א,
קומה 12, אולם האירועים.

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/4927 הרכבת סולומון
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י ברת המועצה שולה קשת.
2. תא/מק/4926 השרון 8-12
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

* * *

י" באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שלום לכולם, היום ה-15.7.24, השעה 16.19 ולכן יש לנו קוורום. אני מתכבד לפתוח את כינוס מליאה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מסי' ישיבה 24-0001.

יש שני נושאים על סדר היום:

תא/מק/4927 הרכבת סולומון בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת. תא/מק/4926 השרון 8-12 בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.
--

נמצאים אתנו החברים:
גיא
מאיה
מיטל
דייבי
נוח
רעות
שולה
איתמר
חיים
אלחנן
ראובן
אורנה
נוי
ליאור
דודו

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

נתחיל בהצגה זריזה של מהות התוכנית ונעבור להתייחסות של שולה. אלון, בבקשה.

מר אלון הרשקוביץ:

שלום לכולם, אני אלון הרשקוביץ- אדריכל במחלקת תכנון יפו ודרום. אני אציג בקצרה שתי תוכניות מע"ר ותוכניות מגדלים בשכונת נווה שאנן, בחלק הצפוני. תוכניות שהופקדו, אושרו להפקדה וגם אושרו למתן תוקף על ידי הוועדה המקומית לאחר שהוגשו התנגדויות. שתי התוכניות נמצאות בקטע הצפון-מערבי של שכונת נווה שאנן, מצפון למתחם השרון שעליו דנו בוועדות האחרונות, בסמוך לבנק הפועלים (למי שמכיר), בסמוך לקו הירוק על דופן רח' הרכבת, (והן מסומנות בשקף שלפניכן בכחול), באיזור שמיועד בתוכנית המתאר תא/5000 כאיזור מע"ר, מרכז עסקים ראשי או מרכז עירוני ראשי. רח"ק גבוה המקסימלי של 12.8. התמהיל שנקבע בתוכנית המתאר הוא עד 40% מגורים והיתר לתעסוקה. כך בתוכנית המתאר. גובה הבינוי הוא עד 30 קומות, כפי שניתן לראות בשני העיגולים הצהובים בשקף שלפניכם, שזה המיקום של שתי התוכניות והקו המרוסק הצהוב הוא בעצם הגבול של מתחם השומרון, הגבול הצפוני של מרחב תכנון השומרון, שכוללת קמפוס תרבות נווה שאנן, בת שבע.

אלה הן שתי התוכניות המוצגות ביחד.

תוכנית השרון 8-12, תא/מק/4926, היא תכנית בשטח של כ-2.5-2.5 דונם. היא כוללת שימוש חוזר במבנה סגנון בינלאומי קיים, מבנה תעשייה הסטורי של השכונה, כחלק ממערך השטחים, שטחי התעשייה והמלאכה של שכונת נווה שאנן, שזה רכיב מאד חשוב, גם היום באופי הפעילות של השכונה. הפרויקט

י" באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

כולל תוספת של קומה על גבי המבנה הקיים והקמה של מגדל מעורב שימושים לתעסוקה ולמגורים. אנחנו לא מגיעים לרח"ק מקסימלי, אנחנו מגיעים לרח"ק 12.1.

40% מגורים, 12,000 מ"ר. מבחינת שטחי ציבור – בגלל הרצון לשמר את המבנה ואת הפעילות הקיימת בו, שכן יש פה פעילות של משרדי אדריכלים, מעצבים, קולנוענים, צלמים, אנחנו מעוניינים לשמור על המבנה ולכן אנחנו מוסיפים מעל המבנה שטח ציבורי מבונה בשטח של 2,550 מ"ר פלוס 1400 מ"ר חצר גג בקומה העליונה, כי סה"כ מבחינת יח"ד יש 131 יח"ד, שמתוכן 80 סטנדרטיות למכר ו-51 הן לשכירות בצמיתות בבעלות אחודה. מכל סך ה-131 יש לנו 15% דירות דב"י, לתקופה של 25 שנים ו-40% הנחה, על פי מה שאנחנו מכירים ועושים.

גם מבחינת תקני חניה – אנחנו בתקני חניה מאד מופחתים. תקן חצי למגורים ותקן 0 לדירות קטנות, 0 למסחר ו-350:1 לתעסוקה.

התוכנית המקבילה היא תוכנית הרכבת סולומון, תוכנית על מגרש 4,927, שטח המגרש מאד קטן של 1.4 דונם ולכן היא מקבלת גם רח"ק נמוך יותר של 10.4 במקום 12.8. גם היא יודעת להגיע עד ל-40% מגורים וכאן במקרה הזה, גם בגלל הקושי בלייצר שטחי ציבור בקרקע בגלל שטח המגרש הקטן, דרשנו שטחי מבונים בשטח 1300 מ"ר ו-600 מ"ר חצר גג. כל הדירות הן לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה ומתוכן 15% דב"י לתקופות הקבועות וגם תקני החניה כאן הם נמוכים.

אני אעבור בקצרה על כמה דימויים – תוכנית השרון 8-12, מבט על המבנה לשימור פלוס הקומה בתוספת עם המגדל. יכולים לראות בחתך הפרוגרמתי את הקומות הראשונות של הבניה המרקמית שנשארות כתעסוקה יצרנית, מלאכה. את השטח החום בתוספת על הבניין הקיים והקומה הראשונה של המגדל היא מבואה לאותה חצר. תעסוקה – ניתן לראות בשקף בצהוב בהיר את הדירות להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ואת דירות המכר הרגילות. ניתן לראות שבמבנה אנחנו כמעט שלא נוגעים, למעט בפינה הדרומית, כשאנחנו רק מייצרים את הלובראים של השימושים השונים במגדל, אבל הפרצלציה והחלוקה לחללים נשארת וגם השימושים יישארו. אנחנו יודעים לעשות את זה מבלי להוציא את הפעילות העסקית משם וכך נראית הקומה הציבורית המבונה (לא בקרקע), קומה נקייה ללא אילוצים. והקומה הנוספת – הקומה הראשונה של המגדל, בעצם בתכנית יותר קטנה, שהיא גם קומה לא קטנה של 600 מ"ר, שזו בעצם גם מבואה שמובילה אל אותה חצר גן בשטח של כ-1400 מ'.

תוכנית הרכבת סולומון – היא פורקה בצורה כזו או אחרת לשני אגפים: לאגף של המגדל ולאגף יותר מרקמי, שבתוכו יהיה שטחי הציבור המבונים שלנו, כפי שניתן לראות זאת כאן בשקף שלפניכם בתוכנית, כאשר זו גם הפריסה של אותם שטחי ציבור מבונים, שהם בעצם לא נמצאים, כי התכנון שלהם בא מאילוצים של הגרעינים של המגדל, המעליות, הממ"דים, הממ"קים של המגדל. אנחנו יכולים לייצר קומה ציבורית יחסית טובה בתוך המתכונת הזאת. תודה רבה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני מציין שדיון זהה לחלוטין ניהלנו בוועדת המשנה, בדיוק עם אותן טענות, בדיוק אותן התנגדויות, אבל מאחר שאת, שולה, בחרת את הזכות להביא אותנו למליאה, אז קדימה שולה, בואי נשמע את זה עוד הפעם.

גב' שולה קשת:

רציתי לומר, בתגובה למה שאמרת, כיוון שאתם חוזרים על עצמכם, אז גם אני מן הסתם חוזרת.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אגב, גם במליאה ניהלנו את הדיון, זהה לחלוטין, עם אותן התנגדויות.

גב' שולה קשת:

אז מה אתה מנסה להגיד בזה?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

שנורא כיף לראות אותך כל פעם מחדש, אבל עכשיו את חוזרת על מה שעשינו עוד פעם ועוד פעם, אבל בסדר.

גב' שולה קשת:

זאת אומרת, שאתה אומר שזה דיון מיותר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

בהחלט.

גב' שולה קשת:

שכאלו כולם יצביעו כמו בפעם הקודמת ולא יצא מזה שום דבר?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

נכון, אלא אם כן, אם על אותן טענות, את תשכנעי אנשים אחרת ממה שהצביעו בפעם הקודמת, בלי שום נימוק חדש.

גב' שולה קשת:

טוב, לך תדע.

מר חיים גורן:

י'אולי היא מצאה משהו חדש?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

"ושמרה את זה בסוד? תגלי לחיים את הסוד".

גב' שולה קשת:

אחר צהרים טובים,

בקשתי דיון חוזר בהחלטה לאשר שתי תכניות נקודתיות בשכונת נווה שאנן, כמו שנאמר מקודם – אחת בצומת הרחובות הרכבת וסולומון ותכנית נוספת בצומת הרחובות השרון והנגב.

שתי תכניות שאין בהן הקצאה לשטחי ציבור, שמנוגדות להנחיות תכנית המתאר העירונית תא/5000, ואין בהם מענה למשבר מחירי הדיור – שתי תכניות שקודמו בראייה קצרת טווח ולא בראייה רחבה לטוח הרחוק.

לפני הפקדת התכניות העליתי הסתייגויות, אך לצערי, למרות שחלק מהליקויים עליהם הצבעתי קיבלו ביטוי גם בהתנגדויות הציבור, שהגישו התנגדויות, וועדת התכנון החליטה שלא לתקן את התכניות.

הליקוי הראשון בתכניות הללו, היא העובדה שהן קודמו בניגוד לנוהל ההתייעצויות עם הציבור: שתי התוכניות קיבלו פטור מהליך התייעצות עם הציבור, ואפילו נחסך מהן ההליך השטחי של יידוע התושבות והתושבים בשכונה.

זו החלטה לא סבירה, כיוון שמדובר בתכניות בניה משמעותיות, הכוללות מאות יחידות דיור, עשרות אלפי מ"ר לתעסוקה, מבנה לשימור וקרקע בבעלות עירונית.

כפי שהתברר מהמענה להתנגדויות של התושבות והתושבים, למעשה התכניות קודמו תוך התעלמות אף מחלק מהדיירים והעסקים הפועלים בתחומי התכניות.

לפני שהתכניות פורסמו לציבור, הובטח שבקרוב יוצג מסמך מדיניות לשכונת נווה שאנן ושם יסבירו את התכניות. הובטח לקיים מפגש שיתוף ציבור שיעסוק ספציפית במדיניות שטחי הציבור בשכונה. בפועל, מעולם לא הוצג אותו מסמך מדיניות.

במענה להתנגדויות בנושא נרשם כאילו, שהצגת תכנית המתאר החדשה תא-5500 פוטרת את התכניות מהצורך לקיים תהליך שיתוף ציבור. זו טענה לא ראויה.

במפגש של תא-5500 דובר בכלליות על התכנון בדרום העיר. אף אחד לא ירד לרזולוציה של תכניות נקודתיות שאנחנו עוסקים בהן כעת ולא ירדו אפילו לרזולוציה של נווה שאנן. מינהל ההנדסה עשה

י" באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

"וובינר", סוג של הרצאת זום. לא היה שום דיון ושום שיח עם התושבים. לא ראוי להתייחס לזה כהליך שיתוף ציבור תקין שעומד בנוהל העירוני.

הנושא השני הבעייתי היא העובדה ששתי התכניות קודמו בסמכות הוועדה המקומית, למרות שהן סותרות את תא/5000 בנושאים מהותיים:
1. ההקצאה לשטחי ציבור בתכניות אינה מספיקה ומיד ארחיב בנושא.

2. בשתי התכניות מבוקש להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים, למרות שלפי ההוראות של תא/5000 אפשר להגיע לאחוזי הבנייה המקסימליים רק בכפוף לעמידה בקריטריונים מסוימים. בין היתר, הקצאה ציבורית ראויה. כלומר במלים אחרות, נתנו פה יותר זכויות בלי שיש תועלת ציבורית, למרות שלהביא יותר אחוזי בנייה מחייב כפי שאמרתי בתועלות ציבוריות מובהקות.

3. גובה הקומות בשתי התכניות חורג מהגובה המותר לפי תא/5000 – מותר לפי תא/5000 עד 25 קומות, אבל נתנו 30. במענה להתנגדויות נאמר, שכאילו זה מתאפשר בהקלה. אני מבקשת להפנות את תשומת לב היועצת המשפטית, שלפי תקדים בתכנית אחרת שקודמה בצפון תל אביב – תא/מק/4802, שגם בה ניסו לחרוג מהגובה במתאר, למדנו שההנחיות של הוועדה המחוזית הן לא לתת הקלות בגובה מעבר לתכנית המתאר.

4. בשני המתחמים שבהם מקודמות התכניות נדרש לפי תא/5000 לקדם תכנית שמתייחסת לכלל המתחם, שאי אפשר לקדם תכנית נקודתיות. במענה להתנגדויות בנושא זה כתב מינהל ההנדסה, שכאילו משום שאושרה כבר תכנית למרחב השומרון (תא/4321), אז לא צריך לקדם תכנית אחת לכל שאר האיזור. זוהי פרשנות מאד גמישה, ואני לא מבינה בכלל איך אפשר להגיע למסקנה הזאת, והיא גם לא כתובה בהוראות של תא/5000. אני לא מבינה איך הגיעו אליה ולמה מינהל ההנדסה מתנגד לתכנן בראייה רחבה. תקשיבו, אני גרה בשכונת נווה שאנן ואחד הליקויים הקשים שכל התוכניות הן כמו טלאים-טלאים ולא קשורות האחת לשנייה וזה חמור מאד, כשגם אין ראייה אחת רחבה. מגיע לשכונת נווה שאנן ולדרוש תל אביב הרבה יותר.

5. הנושא השלישי הבעייתי בתכניות הללו הוא תמהיל הדירות" התכניות מקודמות ב"מתחם אינטנסיבי" לפי הגדרות מינהל התכנון. זה אומר שחייבים לשלב לכל הפחות 20% 'דיור מכליל'. כשאני אומרת "חייבים", אני רוצה להדגיש שמדובר על הוראה בחוק, על חובה לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 35, תיקון 4.

איך יכול להיות שוועדת תכנון מצמצפת על תכנית מתאר ארצית וקובעת שרק 15% מהדירות תהיינה במחיר מופחת? מתעלמים ממשבר מחירי הדיון ומתעלמים מהמאפיינים הייחודיים של נווה שאנן.

לאור התמ"א ולאור המאפיינים של האזור, חייבים לתקן שתי התכניות: לקבוע שלפחות 20% מהדירות תהיינה בהישג יד ולא רק 15%, כמו המינימום הארצי הנדרש. ושבנוסף לפחות עוד 10% מהדירות תהיינה דירות לדיור ציבורי.

6. אני רוצה להזכיר לכל החברות והחברים כאן, בחודשיים האחרונים אגף הנכסים הביא פעמיים למועצה החלטות לבטל דיור בהישג יד. התירוץ שניתן למועצה היה שדיור בהישג יד במגדלים לא כלכלי. המסקנה שלי מההתנהלות הזו היא שאנחנו חייבים לקבוע בתכניות האלו הוראה נוספת- שהדיור בהישג יד יירשם רק על שם העירייה ולא יהיה בבעלות היזמים. רק כך נוכל לוודא שבעוד כמה שנים אגף הנכסים לא ייכנע שוב ללחצי השוק ויאפשר למכור את הדירות בשוק החופשי.

7. אני יכולה להמשיך ולדבר על הפגמים בתכניות הללו. למשל, שאין התייחסות למשבר האקלים, שיש בשתייהן יותר מדי חניות לרכב פרטי, שבשתייהן תכניות בנייה מוגזמות ולא השאירו שטחי גינון וחלחול, שאין כמעט עצים. אבל הבעיה העיקרית היא ששתי התכניות מקודמות בלי הקצאה ראויה לשטחי ציבור.

8. זה מתבטא בכך שהחליטו להקצות שטחי ציבור מפחות מהנדרש לפי תא/5000. למעשה, בתכנית המגדל ברחוב הרכבת – תכנית שמקודמת על קרקע עירונית, הקצו פחות מהפרוגרמה שדרש הצוות המקצועי.

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

9. בשתי התכניות החליטו למקם את מעט שטחי הציבור הפתוחים שלא במפלס הרחוב – שמו שטח ציבורי פתוח במרפסת בקומה רביעית. זו עירונית? כך מתכננים רחוב ומרחב ציבורי? זו איכות תכנון שמצדיקה עלייה באחוזי הבנייה בשתי התכניות? שטחי הציבור בתכניות האלו, הלכה למעשה, יהיו שטחים משותפים לטובת דיירי הפרויקטים. זה שטח פרטי במסווה של תועלת ציבורית. אני רוצה לראות תושב או תושבת השכונה שמסתובבים ברח' ועלו עכשיו לקומה הרביעית לשבת שם במרפסת??

10. בכלל, אין שום הסבר מדוע תקעו מגדל ברחוב השרון בלב השכונה. לכאורה, זה נובע ממטלת השימור: אז דבר ראשון, חברות וחברים, אין כאן באמת שימור, כשאני מדברת על שרון הנגב, שכן הורסים חצי מחזית הבניין בשביל כניסה לחניון תת קרקעי. מה השימור בזה??

דבר שני, אין כאן באמת שאלה של כלכליות. רק לפני חודשיים אישרו היתר לבניין לשימור בדרום העיר. בניין אחר, בצומת הרצל וולפסון (הרצל 61, וולפסון 18-22), שהוא גם מבנה מסחרי לשימור, כמו ברחוב השרון. משום מה, בהרצל-וולפסון היזם מצליח לשפץ את הבניין בלי להקים מעליו מגדל. בנווה שאנן החוקים אחרים. נותנים כאן מגדל כמעט במתנה, בלי שום תועלת ציבורית על חשבון תושבות ותושבי השכונה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

נותנים תועלת, רק את חושבת שהיא לא שווה כלום.

גב' שולה קשת:

לא רק אני חושבת כך. גם הרבה מאד מתושבות ותושבי העיר והשכונה.

אני ממשיכה -

11. איך יכול להיות שמינהל ההנדסה כותב במענה להתנגדויות, שיש מספיק שטחי ציבור מתוכננים בנווה שאנן, כשכולנו כאן באולם יודעות ויודעים שההפך הוא הנכון. ולמעשה, מעט שטחי הציבור שנותרו בשכונה יימסרו ללהקת 'בת שבע'.

זו החלטה בלתי נסלחת במציאות של מרכז תל אביב יפו, ובעיקר במציאות של נווה שאנן. זה קוצר ראייה שמוסרים את עתיד השכונה לטובת אינטרסים של היזמים.

12. אני רוצה להגיד לסיום: במשך שנים אני מתריעה בנושא שטחי הציבור ואין שום התקדמות בנושא, רק המון דיבורים והבטחות. אין שטחים ירוקים בנווה שאנן ואין מספיק שטחי ציבור. רק לאחרונה הורים שגרים באיזור נווה שאנן וגן החשמל קיבלו שיבוצים לגני עירייה למבנה ברח' דובנוב, שני ק"מ מהבית, כי נאמר להם שאין מספיק גני ילדים באיזור. שולחים ילדים לגן במרחק 2 ק"מ מהבית, במקום לתת שטחי ציבור ולבנות שם גני ילדים.

אני מבקשת שהוועדה המקומית תחליט להחזיר את התוכניות כפי שהן לוועדה לתכנון ובנייה על מנת לשפר את ההקצאה הציבורית ולצמצם את נפחי הבנייה. לקחת את מה שנכון וטוב בתכניות האלו, לפעול למען הציבור ולמנוע את הפגיעה באינטרס הציבורי.

תודה רבה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה, שולה.

הצטרפו החברים - חן אריאלי וגל שרעבי.

מר אלון הרשקוביץ:

אני אענה לפי הסדר. שולה למעשה העלתה 5 סעיפים ואני אענה לפי הסדר:

הראשון – העדר הליך שיתוף ציבור. לוועדה המקומית מביאים את נושא שיתוף הציבור בהתאם לנוהל העירוני, כשכל תוכנית מגיעה לדיון בתת וועדה לשיתוף הציבור המורכבת מנבחר ציבור והוועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור הרצוי. בהתאם לנוהל העירוני התוכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור

י" באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

והוחלט בוועדה שלא לבצע יידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך יידוע ציבור מקיף לכל ההיבטים התכנוניים שקורים בשכונת נווה שאנן היום. בזמנו, באמת השיח היה שיש הרבה מאד בניה תב"עית, מימוש של תוכניות מפורטות שאושרו בעשור האחרון ומגיעות היום למימוש וגם כל העבודות של הרכבת הקלה והתפיסה הייתה לבוא ולהציג את כל מכלול הפעולות ההנדסיות והאדריכליות שקורות בשכונה. לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן, שהומלץ על ידי צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתוכנית 5500, לעדכון תוכנית המתאר שבמסגרתו נערך מפגש ייעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון. הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תוכנית המתאר הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר, בין היתר במרכז קהילתי שפירא, שהציגה חומרים ויזואליים דיגיטאליים ומודפסים, בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מאד מעמיק בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של כל מנהלי העירייה השונים – אגף תנועה, קהילה, תכנון אסטרטגי, אגף תכנון, אנחנו ואדריכל העיר.

גב' שולה קשת:

התוכניות האלה עלו?

מר אלון הרשקוביץ:

גם התוכניות האלה עלו, כן. באופן כללי היה דיון מאד מעמיק.

גב' שולה קשת:

במתנ"ס שפירא?

מר אלון הרשקוביץ:

כן, זה היה המיקום.

גב' שולה קשת:

איך זה קשור לנווה שאנן?

מר אלון הרשקוביץ:

שיתוף הציבור עצמו היה ספציפית, גיאוגרפית, אך ורק לנווה שאנן. כלומר הדיון עצמו. זה לא היה דיון לכל דרום העיר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

בוא ותמשיך עד הסוף. אח"כ נשמע את השאלות.

מר אלון הרשקוביץ:

שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאיפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. כמו כן לבקשת חלק מתושבי השכונה לאחר הליך שיתוף הציבור התקיימו אצלנו גם, כשאנחנו עושים את זה חדשות לבקרים ונפגשים פרטנית עם אנשים, נותנים להם מידע וכך היה גם מיד לאחר המפגשים האלה ולפני ההפקדות של שתי התוכניות האלה. הטענה השנייה כללה שלושה סעיפים. באופן כללי התוכנית סותרת את תוכנית המתאר תא/5000 ואינן בסמכות הוועדה המקומית.

לגבי ההקצאה לשטחי ציבור שעלה בסעיף 2 - אנחנו נותנים לזה מענה מפורט בהמשך. גובה הקומות חורג מהמותר. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 9א/62 בחוק מתוכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים. התאמה לנפחי הבנייה וגובה המבנים המתוכננים במע"ר. כמו בתוכנית השרון 8-12 עלייה בגובה הבינוי נדרשת כדי לאפשר את השימוש החוזר במבנה הקיים ובתוכנית הרכבת סולומון נדרשת בשל גודל המגרש והרצון שלנו גם לייצר, אני מזכיר, אגף נפרד של שטחי ציבור מבוני.

טענה נוספת בדוחות הסעיף – הוא סעיף בתוך טענה מס' 2 ונדרשת תוכנית מפורטת לכל איזור הייעוד. כך נכתב בתוכנית המתאר 5000 המאושרת. אך לעניין זה בתוכנית המתאר 5000, איזור 802/ד, שבו נמצאות

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

שתי התוכניות כולל את האיזור מצפון לרח' הנגב, אבל חלקו הגדול יותר הוא שמתחם 802/ד הוא בעצם מרחב השומרון, שכמעט 80% מהשטח הוא בעצם תוכנית השומרון שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ולכן אין טעם בלקדם תוכנית מפורטת לכל המרחב כי 80% ממנו כבר תוכנן. הנושא עבר כמובן טופס סמכות ואת כל הייעוץ המשפטי הנדרש.

הטענה השלישית עוסקת בהקצאת ... לדיוור מכליל ומקוון. כאן אני חושב שיש איזה שהוא פער, כי קודם כל היקף הדב"י בתוכנית הוא 15%, בעוד שהמדיניות העירונית שאושרה על ידי הוועדה המקומית קובעת 10% באיזורי הדרום. אז קובעים שיעור גבוה ב-5% משיעור הדב"י שנדרש על פי מדיניות הדיוור העירונית.

גב' אורנה ברביבאי:

האם תוכל להגיד מילה על ה-20%-15%-10% - תגיד משהו על זה?.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

שולה קצת מערבבת בין המושג של מה שתמ"א 35 מדברת עליו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אולי, כדאי שאלון יסיים.

מר אלון הרשקוביץ:

האמת שהמענה שלי כולל התייחסות ל-35 ובאמת ל-20%. יש לנו מדיניות של דב"י. דב"י הוא רכיב אחד בתוך כל הסוגיה הזאת שנקראת מוצרי דיון מיוחדים. אז אנחנו פה ב-5%. אני לא מכיר הרבה תוכניות בכלל בעיר, שיש להם את רכיבי הדיון האלה. לא רק מע"ר. אני ממשיך, מעבר ל-15% דב"י, אנחנו מדברים שבתוכנית השרון 8-12, 51 דירות מתוך ה-131 נקבעו לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה. וברכבת סולומון, כל הדירות הן לשכירות או צמיתות בבעלות אחודה.

שתי התוכניות תואמות את תמ"א 35/4, עוסקת בצפיפות, מה שבאמת גב' שולה הזכירה. התמ"א קובעת לפחות 20% דיוור מכליל בתוכנית במבחן אינטנסיבי, כדוגמה, תוכניות מע"ר, שזה בעצם המרחבים שלנו, אבל הדיוור המכליל הזה הוא מפורק גם לדב"י אבל גם לגדלי דירות. דיוור מכליל על פי התמ"א, דיוור מוגן ומעונות סטודנטים, דירות בשטחים של 30 עד 55 מ', לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטחי מרפסות. מוסד תכנון יכול לאשר תוכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה השונה מזה הנקבע בתמ"א, כדיוור מכליל ובלבד שגודל הדירה לא יעלה על 80 מ' לאחר ששקל את מאפייני הישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומן וגודלן, דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק הוא מייצר ... מאד רחבה. אני חושב שפה אנחנו עונים על זה ואנחנו הרבה מעל תמ"א 35/4. אני קצת אחזור על זה, רק בשביל להדגיש את זה.

גב' שולה קשת:

אני לא מבינה איך אתה מגיע לנתונים האלה?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אחר כך הוא יסביר.

מר אלון הרשקוביץ:

זה ממש ציטוטים מדויקים מ-35. באמת אין תוכניות שנותנות מענה לדיוור מכליל בתוכניות, בנוסף על 15% דב"י לתקופה של 25 שנה. התוכניות כוללות היצע גדול של דירות קטנות הנחשבות כדיוור מכליל על פי הוראות התמ"א.

בתוכנית הרכבת סולומון – כל 80 יח"ד שהן שכירות לצמיתות בבעלות אחודה הן במוצא של 50, כלומר שהן נכללות בתוך הדיוור המכליל.

בתוכנית השרון – 38% מיחידות הדיוור הן קטנות בשטח דירה ממוצע של 50. מכאן שאנחנו נמצאים הרבה מעל לטווח.

הטענה הרביעית – שתי התוכניות מקודמות. תוכנת הקצאה לשטחי ציבור פתוחים ובנויים. שתי התוכניות כוללות הקצאה נדרשת לשטחי ציבור (אנחנו בשטחי ציבור מבונים, זה נכון). ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים על פי סעיף 2.ד.4.1.1 לתוכנית המתאר תא/5000 נוכח ההחלטה על שימור המבנים ואי האפשרות להקצות שטח קרקע בגין כך בגודל המגרש הקטן בתוכנית הרכבת סולומון. שתי התוכניות הן

י" באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

שני מגרשים מורכבים. באיזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים ושאינם כוללים מבנים לשימור הנמצאים בשלבי תכנון שונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה על ידינו ועל ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לפני שנתיים, כשערכנו גם מסמך מדיניות כולל על השכונה.

קצת פירוט על ההקצאות בכל אחת מהתוכניות. בעצם איך אנחנו והיחידה האסטרטגית הגיעה להקצאות הנדרשות.

גב' מיטל להבי:
איפה מסמך המדיניות?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
הוא הזכיר הרבה דברים. גם אורנה שאלה, גם שולה. תנו לו לסיים.

גב' שולה קשת:
איפה מסמך המדיניות? יש פה כל מיני סתירות.

מר אלון הרשקוביץ:
בתוכנית הרכבת סולומון הקצאה של 1300 מ"ר שטח מבונה לשימושים ציבוריים, הכולל 540 מ"ר שמהווים חלף הפקעה לשני דונם שנדרשים למגורים, עבור אותן 80 יח"ד ועוד 770 מ"ר שמהווים חלף הפקעה להקצאות הנדרשות לתעסוקה. בתוכנית לא הוקצו שטחים פתוחים וזאת בשל גודל המגרש שאינו מאפשר הקצאת שטח פתוח איכותי. שטחי הציבור המבונים יוקצו בקומות המסד ללא אילוצי תכנון של המגדל ויכללו שטחים בקומות הקרקע ככל הניתן בתיאום עם אגף מבנה ציבור בתוכנית העיצוב.

תוכנית השרון 12 – הקצאה של 2500 מ"ר של שטחי ציבור. 1350 מ"ר הם נגזרת של הפרוגרמה למגורים עבור אותן 130 יח"ד ועוד 1120 הם עבור רכיב התעסוקה, כלומר שהגענו ל-2500 מ"ר שטחי ציבור מבונים. לא ניתן לקבל שטח פתוח במפלס הקרקע ולכן הוקצה כל שטח הגג במבנה לשמירה--

גב' שולה קשת:
למה במקום כניסה לחניה--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
שולה, אמרתי שתהיה לך הזדמנות אחר כך לשאול. תרשמי לך על פתק או בטלפון או בכל מקום.

מר אלון הרשקוביץ:
כמו כן הומלץ למקם את שטחי הציבור בקומות 3 ו-4 החדשות מעל המבנה לשימור על מנת לייצר שטחים ציבוריים איכותיים, ללא אילוצים מבניים ולמנוע הריסה של החללים בקומות הקרקע, שכפי שאמרתי יש שם פעילות יצרנית עסקית של מלאכות, אומנים, שמהווים חלק מיחודיות המבנה המאפשר לשטחי מלאכה וסטודיו את המאפיינים את האיזור הזה.

לגבי הטענה האחרונה – התוכניות קודמו תוך התעלמות ממשבר האקלים ומשבר התחבורה. לגבי החלחול – יש פה פסקה ארוכה ונראה לי שאקצר אותה. אנחנו נותנים 15% חלחול לשתי התוכניות. אמנם יש חריגות מהתכנית המותרת בתוכנית המתאר, בגלל האילוצים של המגרשים אבל אנחנו שומרים על 15% שטחי חלחול.

קביעת היקף מקומות החניה – כאן אני חייב להגיד שאנחנו נמצאים מתחת למדיניות שאושרה על ידי הוועדה המקומית. אנחנו מדברים על תקן 0 לדירות קטנות, תקן חצי למגורים ותוכנית השרון 8-12 ותקן 0-8 בתוכנית הרכבת סולומון, שגם כך 50% מיח"ד הן קטנות מ-50, כך שבסופו של דבר יש רק 32 חניות למגורים. אנחנו מדברים על התקן המינימלי לתעסוקה של 1:350, מסחר 0, לכן עשינו פה תקנים מאד נמוכים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
תודה רבה.

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

גב' אורנה ברביבאי:

אשמח לקבל התייחסות לנושא של דב"י.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

יש כאן עירוב בין שני מושגים: האחד דיור מכליל והשני זה דב"י. דיור מכליל זה מושג שמנהל התכנון גלגל אותו, שכולל בתוכו מגוון גדול מאד של כל מה שהוא לא דירה, כמו שאת מכירה אותה- סטנדרטית למכירה רגילה. תחת זה נכנס דירות קטנות, דירות להשכרה, דיור מוגן, דיור לסטודנטים, דב"י, כלומר שיש רשימה ארוכה של מה שקורה עם דיור מכליל. היו לנו לא מעט ויכוחים על זה בעיקר בשדה דוב, כי גם בשדה דוב במכרזים היה לנו הנושא של דיור מכליל ואנחנו אמרנו שאנחנו רוצים דב"י אמיתי עם שליטה שלנו בשכירות והפרשנות הזאת לא התקבלה, כי המושג דיור מכליל כולל את כל המוצרים האלה. מה שאלון הציג כאן זו רשימה ארוכה, שכן אנחנו עולים בהרבה, בעשרות מונים על ה-20% האלה של תמ"א 35. תמ"א 35 זו תמ"א כלל ארצית- מה שבתל אביב, מה שבשדרות ומה שברמת גן והסעיף ששולה התייחסה אליו זה סעיף של בניה מע"רית הספציפית ואנחנו בהחלט רואים את זה איזור מע"רי. תוכנית המתאר שלנו 5000 הסתכלה על האיזור הזה כעל איזור מע"רי, כפי שאפשר לראות את זה. אנחנו כן עושים שם איזה שהוא ריכוך מסוים, כי אמרנו זה לא איזור מע"רי hard core כמו במרכז המע"ר של 25: 75, כש-75 תעסוקה ו-25 מגורים. אלא פה זה איזור שאנחנו רוצים טיפה נמוכה יותר של 60% תעסוקה ו-40% מגורים. זה מקבל ביטוי בתוכניות השומרון, שכמו שאלון אמר, שהם כבר הכתיבו את האופי של האיזור הזה. האיזור הזה כבר מבחינה סטטוטורית לפחות מאחורינו ולא מזמן היו בוועדה כבר תוכניות עיצוב, ועל מה שהיה על המתחמים של הפירוקים. כתפיסת עולם אנחנו רואים באיזור הזה איזור מע"רי. אני חושב שהמאמץ שראוי לציון כאן של צוות התכנון היה כן לנסות להשאיר איזה שהוא ניחוח של המרחב המקומי. אני מסכים עם חלק ממה ששולה אמרה, שכן המרחב ישנה את פניו חד משמעי, אבל כן מנסים לשמור כאן על המבנה הקיים הזה. אגב, לא כולם שותפים לעמדתנו, אני חושב שגם היו"ר לא ממש ימת על זה. אבל אנחנו כן חושבים שהשימור הזה הוא לאו דווקא כשימור מבנה פר-סה הבטונים שלו, אלא השימושים שלו, החלוקות שלו—

גב' שולה קשת:

שרון הנגב?

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

כן.

גב' שולה קשת:

מה אתם משמרים שם?

חלק מהחזית למטה אתם הורסים לטובת חניה.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

זה לא נכון, שולה.

גב' שולה קשת:

בוודאי.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

שולה, פשוט לא נכון. חנות אחת מתוך 10 או 15, שאני לא בדיוק כמה יש שם – אבל מודול אחד ירד ככניסה לחניה וזהו. הסיפור הגדול כאן, שבסוף צורת המבנה, צורת החלוקה של המבנה וזה שלא תוכלו מחר בבוקר לעשות שם חזית אחת, למשל, של 'דקטלון' או 'AM:PM' או כל דבר אחר, שיתפסו את הכל. זה חלק מהעניין. וכן חלק לשמור את ההוראות של הבניה הקיימת. קצת קשה לדמיין את זה במרחב הזה היום, אבל כשהמרחב יהיה כולו מפותח עם הרבה מאד בניה corporate- כן להשאיר חלקים מהעבר של המקום הזה. ושוב, השכונה עצמה, החנוכיה של נווה שאנן---

גב' שולה קשת:

כל הנושא הזה--

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, כולם רוצים לשמוע את מה שיש לך להגיד וזה בזום ואולי את יכולה להגיד את זה מכאן?

גב' שולה קשת:

כן, אני אשמח.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

ויש עוד דברים שרוצים לענות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה עכשיו תשאל, אלון רושם ואם יש עוד משהו שרוצה לשאול או להגיד, הוא יהיה אחרי שולה.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

אשיב שה-20% זה מספר שנולד מתמ"א 35 וזה בכלל משהו אחר לגמרי, לא הדיור המכליל. ה-10% וה-15% זה מספר שהוא מדיניות של הוועדה המקומית.

גב' שולה קשת:

למה זה דיור מכליל שונה לגמרי?

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

מה לעשות, זה שונה.

גב' אורנה ברביבאי:

ההחלטה האחרונה של הוועדה שלנו הייתה? שמה?

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

המדיניות היא 15% בפרויקטים יזמים – 15% דיור בר השגה במרכז העיר וצפון העיר. 10% במזרח העיר ודרום העיר, כשההבדלה כאן היא בעיקר בגלל ערכי הקרקע, שאנחנו יודעים שאנחנו צריכים כאן כן לייצר משהו שהוא יכול להחזיק פרויקט.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

בישיבת הוועדה (לא זו) הבאה, אנחנו נעמיד את התיאוריה הזאת למבחן.

גב' שולה קשת:

אני רק רוצה באמת להגיד, בעקבות מה ששמעתי כאן שזה בדיוק בא ומוכיח את כל הדברים שאני אמרתי ולא רק את מה שאני אמרתי, כי לא להבין את האופי הזה, זה הרצון והצורך לשנות את דרום תל אביב ואת האופי שלה. לא רק מבחינה תכנונית ועיצובית גם, אבל גם מבחינת האוכלוסיות שיוכלו בכלל להמשיך לגור בה. להגיד לי שזה המקסימום 15%, לא בהישג יד, כשבעצם אתה אומר: כן, זה 20% דיור מכליל אבל אנחנו נותנים פה את המקסימום 15%, כי בדרום תל אביב זה 10% דיור בהישג יד.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

שולה, אני עמדתני על זה ששני מושגים שונים לגמרי. אל תשימי דברים בפי. דיור מכליל זה משהו אחר לגמרי. זה לא מונח שלנו, לא מונח של הוועדה המקומית.

גב' שולה קשת:

מכליל שהוא כולל הרבה מאד אופנים של דיור חברתי.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

נכון.

גב' שולה קשת:

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

סבבה, אז מה הבעיה? למה זה סותר?

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:

כולל דירות להשכרה, בטח ובטח דירות להשכרה בצמיתות שזה הישג יחסית חסר תקדים של כמות הדירות שיש כאן בפרויקט הזה.

גב' שולה קשת:

מה זה חסר תקדים? הרי אנחנו יכולות מלכתחילה לדעת שבמגדלים האלה, אתה צריך להיות עשיר בכדי--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

מה הטענה שלך? אתה להגדיל את זה? היא לא אומרת את זה? מה את רוצה שיקרה? להגדיל את הדב"י?

גב' שולה קשת:

אתם דברתם על 15%, אני אמרתי, אתה לא הקשבת לדבריי – 20% זה חובה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז יש 20%.

גב' שולה קשת:

איפה יש 20?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יש בפרויקט את זה.

גב' שולה קשת:

אני דברתי על 20% דיור בהישג יד ועוד 10% על דיור ציבורי. זה מה שאני בקשתי בדבריי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

הם אמרו שהם הגדילו כאן בניגוד למדיניות ל-15% את הדב"י.

גב' שולה קשת:

אתה יודע היטב שכל דבר אפשר לבוא ולנסח או לקחת אותו וסוג של לעוות אותו, אבל להפוך אותו למשהו שאנחנו לוקחים את זה 15% ויש גם דירות להשכרה, כאילו זה באמת ישמש נניח אוכלוסיות מוחלשות כלכלית. עזוב. דירות להשכרה רגילות שהם לא דב"י – אז הם לא. זה דבר אחד. דבר שני, אני רוצה לומר שממש מצער אותי, כי הייתי מצפה מהוועדה לתכנון ובנייה וממהנדס העיר והצוות שלו לבוא וכן לראות בראייה חברתית את דרום תל אביב, במיוחד את נווה שאנן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ומה את רוצה שיקרה שם?

קריאה:

זה מה שאנחנו מנסים לעשות כאן.

גב' שולה קשת:

אבל אתם לא, זה לא מצליח לכם. עובדה שזה לא מצליח. זה לא מצליח. איפה שטחי ציבור? מה? – בקומה רביעית? מי יעלה שם למרפסת עם דשא סינטטי? מה זה הדבר הזה? אני לא מבינה, זאת רק אני.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן, רק את.

גב' שולה קשת:

לא, לא, אני רואה פה אנשים שמהנהנים.

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
שולה, אני רוצה לשאול שאלה.

גב' שולה קשת:
בגלל זה עושים שיתוף ציבור.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה מה שהציבור אמר.

גב' שולה קשת:
בנווה שאנן, לא במתנ"ס שפירא שעל הדרך מזכירים מה הנגב והשומרון או אחר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
שולה, אני מבקש לשאול, תקשיבי, את אומרת ביד אחת: 'אני לא רוצה שתשנו את הדרום, אל תעשו לנו מגדלים'. מצד שני, את אומרת: אני רוצה דב"י ואני רוצה דיור בר השגה. אז אם עושים מגדלים ועושים דב"י ומשאירים את זה כך – אז אין כאן פאראקים, אין דב"י, ---

גב' שולה קשת:
לא הבנת מה אמרתי בכלל.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
לכן אני שואל.

גב' שולה קשת:
ליאור, נכון שאני אישה מזרחית מדרום תל אביב, אבל יש לי חשיבה יותר מורכבת. אני אומרת: יש פה הנהלה של עירייה שבאה ורוצה לבנות מגדלים, למרות שבאמת, הייתי מצפה לתוכנית ממעוף הציבור שתראה את הכל ולא טלאים טלאים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
תגידי מה את רוצה?

גב' שולה קשת:
אני אמרתי את דבריי, אני הסברתי ואמרתי, בבנייה אינטנסיבית וצפופה, כמו המגדל הזה, צריך שיהיו שטחי ציבור, צריך בקרקע---

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
בואי נתחיל, אם את רוצה מגדל או לא, אח"כ נחליט מה עושים בו. רוצה מגדל – כי אם תגידי כן – אז כן משנים את הדרום. ואם תגידי לא – אז לא משנים לא הדרום והוא נשאר בדיוק אותו דבר, ואז כל החלומות של הציבור---

גב' שולה קשת:
אתה רוצה מגדל?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אני כן, אני חושב שזה מאד משרת את אוכלוסיית הדרום.

גב' שולה קשת:
אז אני מבינה עכשיו, למה הולך להיות לנו עכשיו רצף של מגדלים בנווה שאנן".
נגיד עכשיו, אני אומרת אוקיי, אבל בואו נהפוך את זה למשהו שגם ישרת את האוכלוסייה שגרה במקום. תשמעו את הציבור. הציבור רוצה לדבר, תקשיבו לו.

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

גב' אורנה ברביבאי:

שולה, מבחינתך מה היה משרת את הציבור אחרת?

גב' שולה קשת:

מה שאמרתי, שקודם כל יהיו שטחי ציבור בקרקע ולא באיזשהי קומה רביעית. זה דבר אחד.
דבר שני – אמרתי 20% דב"י, 10% דיור ציבורי. שתהיה קרקע שהיא מחלחלת, שלא יהיו כל כך הרבה חניות ולמה לבזבז כל כך הרבה מקום על כל כך הרבה רכבים פרטיים, כשאפשר לנצל את זה לטובת הציבור.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, תודה.

גב' שולה קשת:

אני בקשתי להחזיר את זה לוועדה לתכנון ובניה ולשפר את התוכנית. יש בה צדדים טובים, אני לא פוסלת את כולה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן, אנחנו זכרנו, בגלל זה אנחנו כאן.
הנה נציג הדרום הגיע גם, בקצרה, כי יש לנו היום מועצה ארוכה, יותר מאחת.

מר גל שרעבי דמאיו:

שולה, אני קצת לא מבין. לא מבין, קשה לי להבין. קשה לי להבין שמצד אחד את באה וזורקת את נושא 'בת שבע', בת שבע, בת שבע, בת שבע – יהיה אחד המתחרים הטובים ביותר ויחזק את האיזור הזה ברמת הגבוהה ביותר ויהפוך את המקום למוקד עליה לרגל בעבור התושבים שלנו. אבל אתם מדברים על שטחי ציבור – הוכחנו באופן חד משמעי, בכל המטלות הציבוריות שלנו שאנחנו מצליחים להביא את הציבור לשטחים האלה ולתת להם את המענה הקהילתי המדחים. ולראייה, המרכז הקהילתי לאומניות בלב ליבה של שכונת יד אליהו בתוך מטלה ציבורית, לא דשא ולא שטח פתוח, אלא בתוך בנין, חלק בלתי נפרד מהבניין שכבר אין מקום לילדים בפעילות החוגית בתוך המרכז הקהילתי הזה. ופה, בתוך המבנה, הולך להיות שטח ציבורי שיהיה מרכז קהילתי, מרכז קהילה בעבור התושבים וזה אחד הדברים המשמעותיים ביותר, שיכולים להיות בעבור תושבי השכונה. כן, שטח ציבורי מטרתו לטובת הציבור והוא לא יהיה חייב להיות גינה והוא לא חייב להיות דשא, הוא יכול להיות חדרי פעילות חוגית ופעילות בעבור תושבי האיזור והשכונה. זוהי מטרתו של השטח הציבורי. לא חייב תמיד שטח ציבורי להיות גינה. גינה זה דבר חשוב, גינה זה דבר מבורך, אבל מקום לבצע בו פעילות חוגית בעבור התושבים ופעילות קהילתית בעבור התושבים – אין מבורך ממנו ואין טוב ממנו. לכן אני חושב, שאי אפשר לאחוז את החבל משני הכיוונים ובכל פעם למשוך אותו לכיוון אחר. שטח ציבורי מטרתו לטובת הציבור.
תודה.

גב' מיטל להבי:

אני אגיד שאני בוועדה הצבעתי בעד התוכנית האלה והאמת שלא עשיתי את זה בלב קל. ואני מנצלת את ההזדמנות ששולה אמרה פה כמה מלים כדי להגיד גם כן כמה מילים, אולי קצת אחרת. האיזור של נווה שאנן הוא איזור כאוב, כולנו יודעים את זה. וכל פעם שמישהו משוטט שם, הוא יודע שצריך להכניס תהליכי תכנון ולשנות את הסביבה וגם לדאוג לתושבים ולמי שחי שם והכל. אני ודייבי עשינו השבוע סיור בבית ספר שפירא, ראיתי שגם אסף זמיר שהיה בבית ספר אחר בדרום. כל שאני באה להגיד, שאם הייתי אמא לילדים והייתי רוצה לעבור לגור בנווה שאנן, אחד הדברים שהייתי בודקת – שיש בית ספר ושיש מקומות ראויים. אני חושבת שההזדמנות הזאת שיש לנו, אודי, שהרבה מאד תוכניות מגיעות עכשיו באיזור נווה שאנן ובמקום שנתוכח אם יש מסמך מדיניות או אם הוא רק לצפון מערב נווה שאנן וכולל או לא כולל את החלק הזה. אני חושבת שזה נושא ראוי להציג אותו אפילו בפורום מהנדס למועצה- את הנושא של נווה שאנן ואת ההסתכלות ארוכת הטווח, כמו שאתר אומר שהצגתם בשפירא ובכל מיני מקומות. בסך הכל יש פה דאגה לאיזור שכולנו רוצים לשקם אותו ורוצים שיהיה יותר טוב בעוד חמש

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

שנים מהיום או שלפחות נהיה שלמים יותר עם תוכניות שמונחות על השולחן. זה באמירה הכללית לגבי העניין הזה.

באמירה פחות כללית, כשהסתכלתי על הפרוטוקולים ראיתי שבהשרון 8-12 שמונו בפרוטוקול בצורה ברורה, שהשטח הירוק על הגג או המרפסת הפתוחה צריכה להיות מחוברת למבנה הציבור. לעומת זאת ברכבת סולומון זה לא כתוב. אז רציתם את בדיקתכם בעניין הזה, שתבדקו, כי ככל שאני חושבת שגינה על הגג היא לא טובה, אני חושבת שעדיף שתהיה מחוברת לשטח הציבורי ואפשר יהיה לצאת מהמתני"ס, מהחוגים וכו' לגינה הזאת.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
זו הכוונה.

גב' מיטל להבי:
שזה יחודד, כי זה לא ברור מהפרוטוקול ועברתי עליו פעמיים לפני שאמרתי את זה. וזאת הזדמנות לעשות לנו ישיבה כוללת על נווה שאנן.
תודה.

גב' שולה קשת:
הייתי גם מוסיפה, עם שיתוף ציבור.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
אני חייב להגיד – יש כאן צוות תכנון שסופר רגיש למה שקורה בשכונה, לאיך קורה בשכונה ומה אנחנו צריכים לעשות בשכונה. אני יודע שלא התכוונת לזה, אבל משתמע מדבריך שכאילו אנחנו פחות רגישים.

גב' מיטל להב:
אל תיעלב.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
לא ממש לא להיעלב, אני לא במקום הזה, אני במקום של להגיד שהדברים כן מתוכללים וכן נראים בזה וגם בתוכנית הזו כשהיא הוצגה לוועדה, הוצגה התמונה הכוללת של כלל שטחי הציבור במקום, כלל המרחבים במקום.

גב' שולה קשת:
אין שטחי ציבור.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
"נכון, שולה, אז לא, אין שטחי ציבור בנווה שאנן".

גב' שולה קשת:
ממש, יש המון.

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
"אין כלום".

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
יובהר שהפרוטוקול לא משקף את שאמרת את זה בצחוק (נכתב בגרשיים כפולות, נאמר בלשון סגי נהור).

מר אהוד כרמלי, אדריכל, מהנדס העירייה:
אמרתי את זה בציניות, כי אני מאד מעריך אותך, אבל לפחות אל תגידי לי דברים שהם לא נכונים. בנושא הזה, אני חושב שכן הוצגה לוועדה מצגת מלאה, גם בהפקדה וגם במתן תוקף לגבי המצב הכולל בנווה שאנן. אין ויכוח כאן ואף אחד לא מנסה לטאטא ולהסתיר. אנחנו כן מנסים לבוא מתחם שיש בו

י" באב תשפ"ד
 14 אוגוסט 2024

חוסרים וכן לנסות לפצות על זה וכן לנסות לייצר אותו בצורה יותר טובה ולא להנציח את החוסרים האלה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה.

אנחנו עוברים להצבעה : -

האם להותיר את ההחלטה של וועדת המשנה על כנה או להחזיר את הדיון בתוכניות לוועדת המשנה?
 מי שבעד ההצעה של שולה – יצביע בעד.
 מי שנגד ההצעה של שולה – יצביע נגד.
 נגד - זה אומר להשאיר את ההחלטה על כנה, בעד - זה ההצעה של שולה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן:

ליאור, ההצבעה צריכה להיות – האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

הקראתי את זה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן:

אבל זה בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז אני עשיתי בעד ההצעה של שולה. אני בחרתי כך. אל תשנו לי את זה. כך בחרתי לעלעל את זה. אף פעם לא עשינו את זה כך.

להלן ההצבעה:

מס'	בעד ההצעה של שולה	נגד ההצעה של שולה
1	אורנה ברביבאי	ליאור שפירא
2	שולה קשת	גל שרעבי
3	איתמר אבינרי	חן אריאלי
4		אסף זמיר
5		גיא דניאל אבנר
6		מאיה נורי
7		מיטל להבי
8		דייבי דישטניק
9		נוח עפרון
10		רעות חנה נגר
11		דודו לניאדו
12		ראובן לדיאנסקי
13		אלחנן זבולון
14		חיים גורן

החלטה:

- מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 14 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד 3 קולות של ההצעה של הגב' שולה קשת ובאין נמנעים.
- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בנושאים הבאים:

⚡ תא/מק/4927 הרכבת סולומון.

⚡ תא/מק/4926 השרון 8-12.

י' באב תשפ"ד
14 אוגוסט 2024

אני מודה לכולם ונועל בזאת את הישיבה.
* * * הישיבה נעולה * * *

סיכום החלטות מהישיבה:

תא/מק/4927 הרכבת סולומון בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.
תא/מק/4926 השרון 8-12 בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

להלן ההצבעה:

מס'	בעד ההצעה של שולה	נגד ההצעה של שולה
1	אורנה ברביבאי	ליאור שפירא
2	שולה קשת	גל שרעבי
3	איתמר אבינרי	חן אריאלי
4		אסף זמיר
5		גיא דניאל אבנר
6		מאיה נורי
7		מיטל להבי
8		דייבי דישטניק
9		נוח עפרון
10		רעות חנה נגר
11		דודו לניאדו
12		ראובן לדיאנסקי
13		אלחנן זבולון
14		חיים גורן

החלטה

- מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 14 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד 3 קולות של ההצעה של הגב' שולה קשת ובאין נמנעים.
- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בנושאים הבאים:

תא/מק/4927 הרכבת סולומון. <

תא/מק/4926 השרון 8-12. <

* * * * *