

דרום השרון

ראש העין

גבעת השלושה

יוספטל

קרית אלון

כביש הרוחב

בילינסון

עינת

כפר סירקין

הדר גנים

עמישב

עוקר עמישב

כביש 40 עתיד

כביש 4713

כביש 40 קיום

כביש 6

פתח תקוה

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

מיקום

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מבוא

תמ"ל 1076 מהווה תכנון מפורט לרובע מגורים חדש במזרח פתח תקוה, בשטחי ממחנה סירקין המתפנה. לתוכנית קדמה תוכנית שלד אשר קודמה במחוז מרכז ואושרה בשנת 2016. הרובע מושתת על גריד רחובות צפוף ועירוב שימושים משמעותי. ברחוב הראשי של הרובע צפוי לעבור קו מטרו וממערב לשכונה, מתחת לפארק עירוני צפוי לעבור בעתיד כביש 40 החדש.

התכנית משתרעת על כ-2440 דונם וכוללת הקמת מתחמי מגורים בבניה רוויה ובתמהיל של מגורים מסוגים שונים הכוללים כ-8500 יח"ד כולל 600 יח"ד לדירור מוגן, ולא כולל כ-2550 דירות קטנות, בצפיפות ממוצעת של כ-29 יח"ד לדונם נטו. סה"כ הצפיפות כולל יח"ד בדירור מוגן ודירות הינו כ-4.5 יח"ד/דונם ברוטו רובעי. כמו כן, כוללת התכנית הקמת שני אזורי תעסוקה בצפון ובדרום התוכנית וחזיתות מסחריות בהיקף של 173,500 מ"ר תעסוקה (עיקרי) ו 35,000 מ"ר מסחר (עיקרי). התכנית כוללת שטחי הקרקע ליעודים שונים לטובת הציבור בהיקף של כ-85% משטחה. לכן, חישוב הצפיפות נטו על מגרשי המגורים אינו מייצג ובחישוב ברוטו ולא כולל "דירות" (אשר אינה דירה נפרדת אלא חלק מאותה דירת מגורים ראשית) הצפיפות הינה כ-3.5 יח"ד/דונם ברוטו כולל דירות בדירור מוגן שזאת צפיפות נמוכה מאוד. התוכנית כוללת שני כביש רחב חדשים - כביש הרחוב המחבר את פ"ת והרובע לאזור ראש העין וחיבור הדרכים 444/483, ועוקף עמישב המספק חיבור נוסף לרובע ולעיר לכביש 471, לתחנת הרכבת העתידית אלעד ומשם לכביש 444.

התוכנית מושתתת על עקרונות של קיימות כגון: העדפה לתח"צ, מערך ניהול מי נגר, שימוש בגגות לניצול אור השמש, מתקני טריגרציה להפקת אנרגיה מגז וכד'. התכנית חלה ברובה על קרקעות בבעלות מדינה ומקודמת על ידי משרר הביטחון ורשות מקרקעי ישראל.

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

מבוא

הוועדה למתחמים מועדפים לדירור (ותמ"ל)

ההליך

אבני הדרך המרכזיות בקידום התמ"ל:

החקירה:

מונתי ע"י יו"ר הותמ"ל ביום 28/08/2019 כחוקר לתכנית.

לתמ"ל 1076 הוגשו 24 התנגדויות:

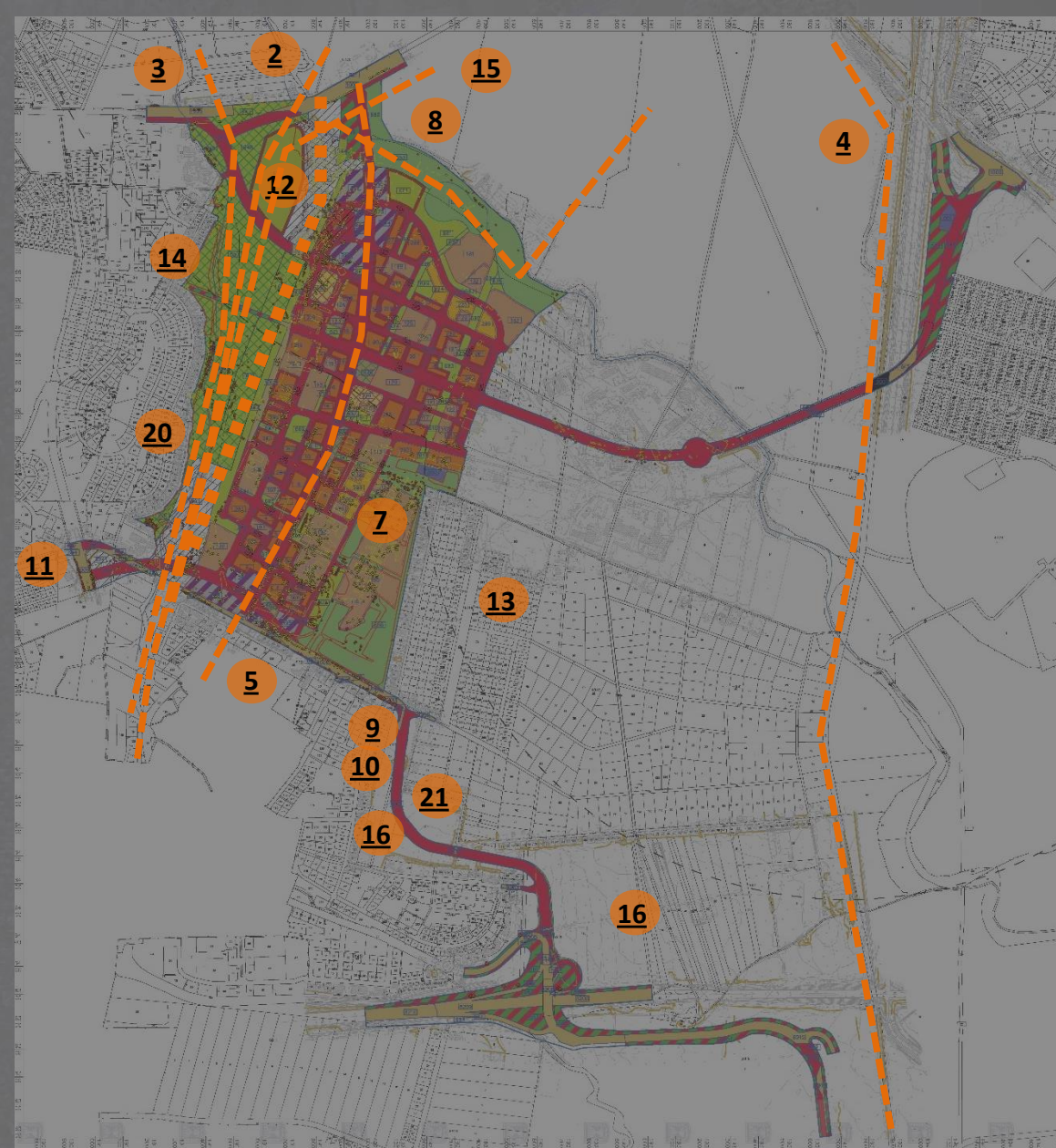
התקיימו יומיים של שימועים ביום 10/10/2019 וביום 24/10/2019.

בנוסף, ע"י "אגודת סירקין" ו"העמותה להגנה על עתיד מחנה סירקין" הובאו מאות חתימות על נוסח סטנסיל של ההתנגדות. חלקם הגישו התנגדות חתומה עם תצהיר ע"י עו"ד. התקבלה בקשה לזמן את כל המתנגדים לשימוע אשר נדחתה בנימוק שתוכן ההתנגדות הינו זהה והוצגה בפירוט ע"י הנציגים בדיון. במקרה זה, של התנגדות זהה במהות אין חובה לזמן את כל המתנגדים לדיון אלא דיי בהזמנה ושמיעה רק של מספר מתנגדים מבין מגישי ההתנגדויות (בהתאם לקבוע בסעיף 106 (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965).

נוסף על המתנגדים הופיעו בשימוע בפניי כמשיבים להתנגדויות נציגי מגיש התכנית (רשות מקרקעי ישראל), נציגי העירייה, נציגי צוות התכנון ונשמעה התייחסות צוות הותמ"ל. בנוסף הופיע בפניי נציג קיבוץ גבעת השלושה על אף שלא הגיש התנגדות רשמית אך שולב בשמיעת ההתנגדות של הועדה המקומית דרום השרון.

דו"ח זה מורכב משלושה חלקים: המלצות עיקריות בהתנגדויות, רשימת ההמלצות לשינויים בתכנית, והמלצות להתנגדויות פרטניות.

תאריך	מהות
6.5.17	תאריך הכרזה
25.1.18	דיון שולחן עגול
31.12.18	עמידה בתנאי סף וקליטה
6.2.19	דיון להפקדת התוכנית
22.7.19	הפקדת התכנית להתנגדויות
22.9.19	מועד אחרון להגשת התנגדויות
24.10.19 , 10.10.19	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות



רשימה ומיפוי התנגדויות

1	מר חיים גוטפריד
2	חברת קצא"א
3	חברת תש"ן
4	חברת נתג"ז
5	חברת נת"ע
6	עמותה אדם טבע ודין
7	המועצה לשימור אתרים
8	רשות הטבע והגנים
9	מר מנצ'ורי שוקורלה, מר יצחק כהן צדק ואחרים
10	מר ניר טרי
11	מר יעקב בן עזרא, שלמה רביד ואחרים
12	חברת נתיבי ישראל
13	מר דוד טוביה
14	מר יחיאל דורי
15	חברת מקורות
16	אגודת קמה
17	אגודת סירקין והעמותה להגנה על עתיד מחנה סירקין
18	העמותה להגנה על מחנה סירקין
19	הועדה המקומית דרום השרון
20	מרכז המועצות האזוריות
21	מר ערן שבתאי וגב' ענת בן מנחם
22	עיריית פתח תקוה

העדר שלביות תחבורתית, הבה"ת והמלצותיה

לנושא התניית השלביות – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

השתכנעתי כי התכנית, וכן תכניות נוספות המקודמות בסביבתה, נותנות מענה לצרכי התחבורה הנדרשים לפיתוח האזור, תוך הערכות ממשלתית למתן התקציבים הנדרשים לפרויקטים אלו. מנגנון הצוות המלווה ראוי, אך דורש שלב ביניים של בחינת המצב התחבורתי באותה העת, זאת לאור חוסר וודאות בהתקדמות של הפרויקטים התחבורתיים העתידיים לצד ומימוש התוכנית. לאור זאת, התוכנית תקבע כדלקמן:

א. תנאי למימוש יח"ד מעל ל-4,000 יח"ד בתחום התכנית יהיה עריכת הבה"ת מחודשת שתבחן את מימוש הפרויקטים התחבורתיים הרלבנטיים לצד מימוש זכויות הבנייה בתכנית ובמרחב. הצוות המלווה של התוכנית, על בסיס מסקנות הבה"ת, יחליט באם ניתן להוציא היתרי בנייה נוספים מעל ל-4,000 יח"ד או אם יש להתנות את הוצאתם במימוש פרויקטים תחבורתיים.

ב. לפיתוח תחבורה ציבורית במרחב משקל גדול יותר מפיתוח פתרונות המתבססים על רכב פרטי ולכן בעבודת הצוות המלווה יושם דגש על פיתוח המערכות התחבורה הציבורית במרחב (כגון מטרו, רכבת כבדה, נת"צים וכו').

לטענות שעלו בנוגע לכשלים בעריכת הבה"ת- לדחות את ההתנגדות- השתכנעתי מתשובות צוות התכנון כי התכנית לוותה בבה"ת רחבה ומקיפה אשר עודכנה והורחבה ביחס לבה"ת שנערכה בתכנית השלד. המודלים שהשתמשו בהם בבה"ת והנחות הבסיס שלה מקובלות. גם יועץ התחבורה של הועדה סבור כי מדובר בבה"ת מקיפה מאוד אשר לא נפלו פגמים בהכנתה.

שלב	פתרונות תחבורתיים
שנת 2030 ללא פיתוח סירקין הגדולה	מערך תח"צ מפותח על כביש 40 וקישוריות טובה בין מסלולי תח"צ המקשרים את ראש העין עם פ"ת, שירות עירוני של פ"ת עם כביש 40, תחנת רכבת סגולה ותח"צ על כביש 5 ו-471.
מתן היתרי בניה ל-4,000 יח"ד ועד-150,000 מ"ר תעסוקה	הקמת מקטע צפוני של עוקף 40. שירות תח"צ טוב לאורך ציר צפון-דרום בסירקין וקישוריות לתחנת רכבת סגולה, תחנה מרכזית פ"ת וקרית אירה וכן כביש 40 ומסלולי תח"צ לאורכו. ציר צפון-דרום של סירקין עם מעגלי תנועה. צומת סירקין ברמת שירות D.
מתן היתרי בניה ל-4,000-8,000 יח"ד והשלמת 300,000 מ"ר תעסוקה	אופציה 1: ללא קטע משוקע ובתמורה 2 נתיבים לכל כיוון וצמתים מרומזרים בציר צפון-דרום של סירקין (לא כולל נת"צ) בעקבות תנועה עוברת חזקה. בנוסף, נדרש שדרוג של צומת סירקין. אופציה 2: השלמת עוקף 40 מלא כולל קטע משוקע ומחלף דרומי. חיבור השכונה למזרח עד כביש 444. מתע"ן המחבר בין ראש העין-סירקין-פ"ת. צומת סירקין מפוצל או משודרג.
מתן היתרי בניה ל-8,000-12,000 יח"ד ויתרת שטחי תעסוקה	הבטחת חיבור נכון בין עוקף כביש 40 לבין כביש 40 הקיים בצפון ובשילוב עם גישה לתחנת רכבת סגולה: המשך 40 הקיים צפונה. אישור תכנון לביצוע מחלף הירקון.

כ"ז בסיון התשע"ט
30 ביוני 2019
תק. 3782-2019

סיכום לעבודת צוות מלווה – חכנית סירקין

רקע:

- א. תמ"ל/1076, הינה חכנית לרובע מגורים הרש בחלקה המזרחי של העיר פתח תקווה. החכנית כוללת כ- 8,500 יח"ד ו-300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- ב. החכנית נרונה במלואה הותמ"ל בתאריך 6.2.19 והוחלט על הפקדתה כתנאים.
- ג. בשל מורכבות יישום הפרויקט, כוללת החכנית בהוראותיה מנגנון של צוות מלווה לחכנית. הצוות המלווה מורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), עיריית פתח תקווה, רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד הביטחון ורשות המים.
- ד. תפקידו של הצוות המלווה הוא לאשר מסמך כולל לשטח החכנית, שבו תיקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות החכנית, שחבטית מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות היור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים: היבטים תחבורתיים ותשתיתיים לרבות תחבורה ציבורית, היבטים סביבתיים והמשק בין הקמת השכונה למחנה הצבאי הפעיל. הוצאת היתרי בניה מכוח החוכנית נערכת כהתאם למסמך השלכיות שאושר על ידי הצוות המלווה, ולאחר שברק את התקדמות הביצוע בהיבטי תשתית, תחבורה, סביבה ופינוי המהנה.
- ה. נוכח גורש התנועה הקיים כמרחב החכנית, וחשש משרד התחבורה מהחרפת המצב התחבורתי בגין תוספת הפיתוח הנגזרת מהחכנית, סוכם כי:

1. חכנית זו מתבססת על מספר פרויקטי תחבורה מורכבים ומשמעותיים. לפיכך הוסכם כי במסמך הכולל שיואשר על ידי הצוות המלווה תיכלל השלכיות כדלקמן-

שלביות	פתרון תחבורתי
מתן היתרי בניה	תחילת ביצוע של:
ל 0 יח"ד - 4000	1. שיפורים בתחנת רכבת, סגולה לרכוב דרכי גישה, חניות, ושטחים תפעוליים לתח"צ לטובת נוסעי התחנה.
יח"ד ועד 150,000 מ"ר	2. המקטע הצפוני של כביש עוקף 40.
תעסוקה ומסחר	3. נתיב העדפה לתח"צ על דרך מס' 5 ממחלף קסם ועד מחלף גלילות.
	4. מסוף התח"צ הקבוע בצפון החכנית.
	5. העדפה דו כיוונית לתח"צ בציר צפון-דרום של החכנית.

ר' קפלן | ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317111 פקס': 02-5695338
www.mof.gov.il :אוצר ברשת gov שער הממשלה : www.gov.il

6. מסוף קצה זמני בהיקף של לפחות 1.5 דונם, שיכלול מכנה מנוחה ושירותים לנהגים בחלק הדרום מזרחי של החכנית. המסוף יופעל עד לחיבור התכנית ממזרח לדרך מס' 444 (כביש הרוחב) ומעבר הפעילות למסוף חלופי.	
לגבי סעיף 6 בטבלת השלכיות, במקביל להיותו חלק מהסיכום, הוא יעלה להתנגדות מוסכמת במסגרת הדיון למתן התוקף	
תחילת ביצוע של:	מתן היתרי בניה
1. כלל המקטעים של כביש עוקף 40.	ל-4,000-8,500 יח"ד והשלמת
2. חיבור מורחה לכביש 444 (כביש הרוחב).	300,000 מ"ר
3. חיבור לתחנת הרכבת אלעד.	תעסוקה ומסחר
4. שדרוג מחלף עמישב על דרך 471 וחיבורו לדרום החכנית.	
6. העדפה לתח"צ מצפון החכנית לדרך מס' 5.	

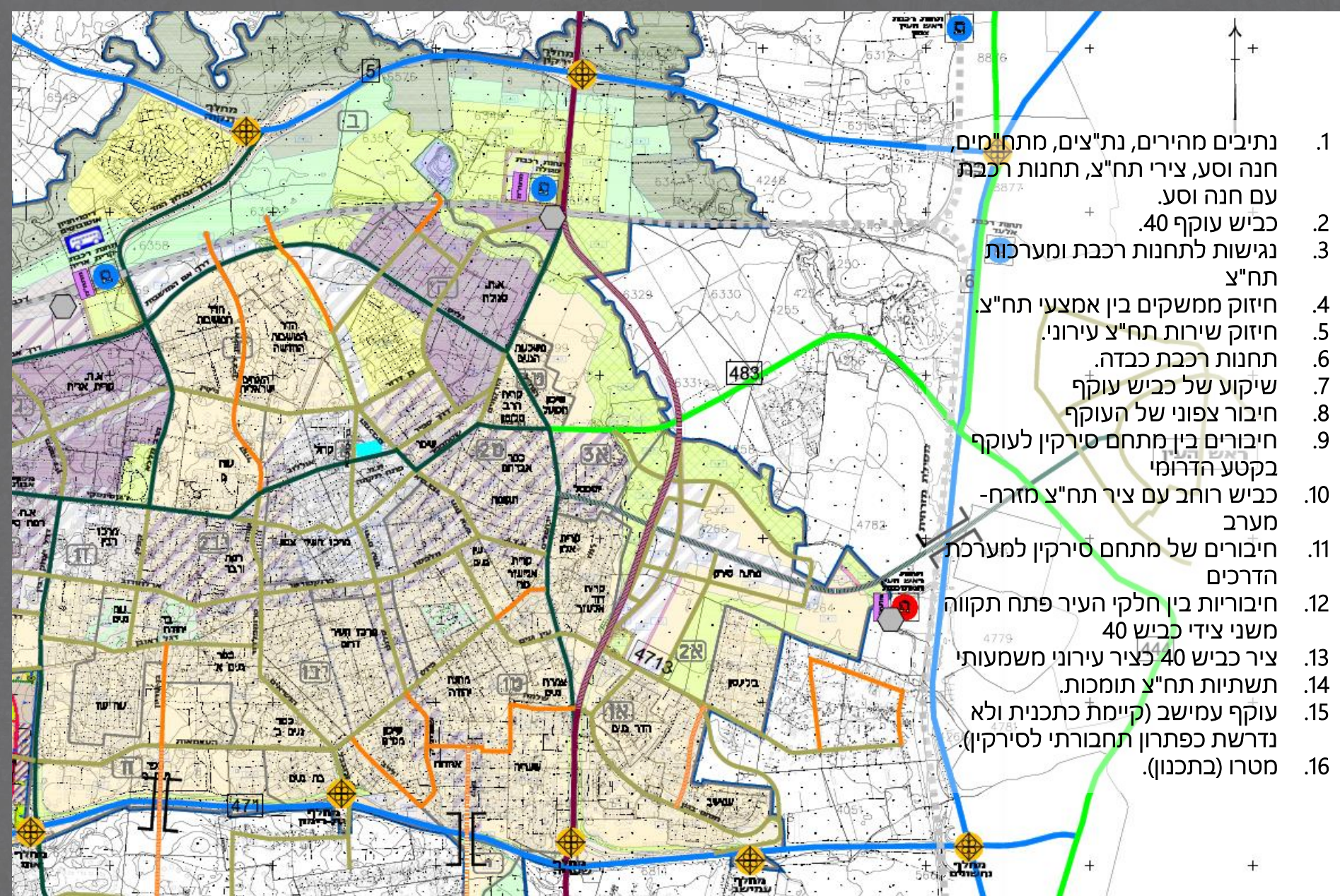
2. סטייה מהשלכיות אשר לא הושגה לגביה הסכמה בצוות המלווה תובא להכרעת מנכ"לית משרד התחבורה ויו"ר הותמ"ל.
3. הסדר זה יהיה תקף לחכנית סירקין בלבד, לאור מורכבותה של החוכנית ומספר פרויקטי התחבורה הכוללים בה ובשל המורכבות התחבורתית החלה באזור כבר היום.
4. סעיף 7.2 בהוראות החכנית יתוקן כך שיביא לירי ביטוי את האמור בסעיף ד' מעלה, לעניין סמכות הצוות המלווה לגבי אישור הוצאת היתרי בניה.
5. משרד התחבורה, משרד האוצר, והותמ"ל, יפעלו לשיפור התיאום ושיתוף הפעולה במטרה להסיר חסמים במימוש הפרויקטים התחבורתיים הנ"ל שיאפשרו את ביצוע החכנית.
6. הסיכום דנן, על עקרונותיו, יוזכר בהחלטת הועדה למתן חוקף.

דקלה פרטיקו
מנכנת הותמ"ל

אריאל יוצר
יו"ר הותמ"ל

קן טרנר
מנכ"לית משרד התחבורה





תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים - מס' 1

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

התכנית צריכה להיות תכנית איחוד וחלוקה ולכלול טבלת איזון ולוח הקצאות

לאחר שמיעת ההתנגדויות וניתוח המצב התכנוני של החלקות של המתנגדים ביחס לתכנית כולה הגעתי למסקנות כדלקמן:

כביש רוחב מספר 4713 (רח' ועד ארבע הארצות/הרב עובדיה יוסף) על אף רמתו האזורית נחוץ בראש ובראשונה לפיתוח המתחם ונגישות לשכונות מזרחיות של פתח תקוה (הדר גנים, בלינסון ועמישב). כביש זה מהווה חלק אינטגרלי מהעיר פתח תקוה ומרובע סירקין בפרט וכך גם בחלק הצפוני של התכנית בקרקע הפרטית (לא הוגשה התנגדות) הנמצאת בתחום השצ"פ. דינו, של עוקף עמישב שונה, אך אני ממליץ לטפל בדרך זהה גם בו. מסקנה זו דורשת מתן פתרונות בדבר שינויים בתכנית כלהלן:

יסומן מתחם לאיחוד וחלוקה בתוך הקו הכחול אשר יכלול את חלקות המתנגדים. יקבע תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח איחוד וחלוקה באישור התכנית אשר תקבע את ייעודי הקרקע בתחומה ותכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ולוח הקצאות.

שטח בגוש 6323 הסמוך לכביש 483 ראש העין – פתח תקוה

שטח בגוש 6401 הסמוך לצומת סירקין

שטח בגוש 6320 כביש עוקף עמישב

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים – מס' 2 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מס' הנושא: 3
נחיצותו של הכביש "עוקף עמישב"

לקבל את ההתנגדות בחלקה

1. כביש עוקף עמישב הינו חלק חשוב במערכת התחבורתית בתכנית ובמרחב. לסלילתו חשיבות בתפקוד מערכת התח"צ, נגישות לעיר פתח תקווה, נגישות לישובים סמוכים נוספים ולתחנת רכבת העתידית. אי לכך אני ממליץ לדחות את הדרישות לביטול הכביש ולאשרו אך במתכונת מצומצמת.
2. רוחב הכביש יצומצם בהתאם להמלצת הצוות אשר הוצגה בדיון לרוחב 23 מטר זכות דרך.
3. תתאפשר צומת בסיבוב הכביש שבפניה מערבה מתוואי הרחוב ועד ארבע הארצות/הרב עובדיה יוסף, תוך אפשרות לחיבור בצומת זו גם את רחוב ההרדופים. פתרון תחבורתי הוצג על ידי צוות התכנון בשמיעת ההתנגדויות ולטענתם הינו אפשרי. כמו כן תתאפשר יציאה שבוטלה משכונת בילינסון.
4. הסיבוב והצומת כאמור בסעיף לעיל יורחק ככל הניתן לצד המזרחי תוך שמירה על רדיוסים אופקיים הנדרשים וזאת על מנת למזער פגיעה במגרשים בצד המערבי של הכביש (אשר נקבעו בשד/969/ג' כפר סירקין), זאת במידה ולא יתבצע איחוד וחלוקה כמוצע בסעיף 2.
5. פיתוח הכביש יכלול מתרס אקוסטי ובנוסף פיתוח נופי הן בחזית אל הכביש והן מהצד השני של המתרס האקוסטי הפונה למגרשים הגובלים.
6. עיבוד שטחים חקלאים לצד הכביש – צמצום רוחב הכביש מצמצם את הפגיעה בשטחים החקלאיים. במידה ובעלי הקרקעות סבורים שהיתרה לא ניתנת לעיבוד חקלאי, זכותם בעת ההפקעה לפנות לגוף המפקיע ולדרוש הפקעה בשלמות.



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים – מס' 3

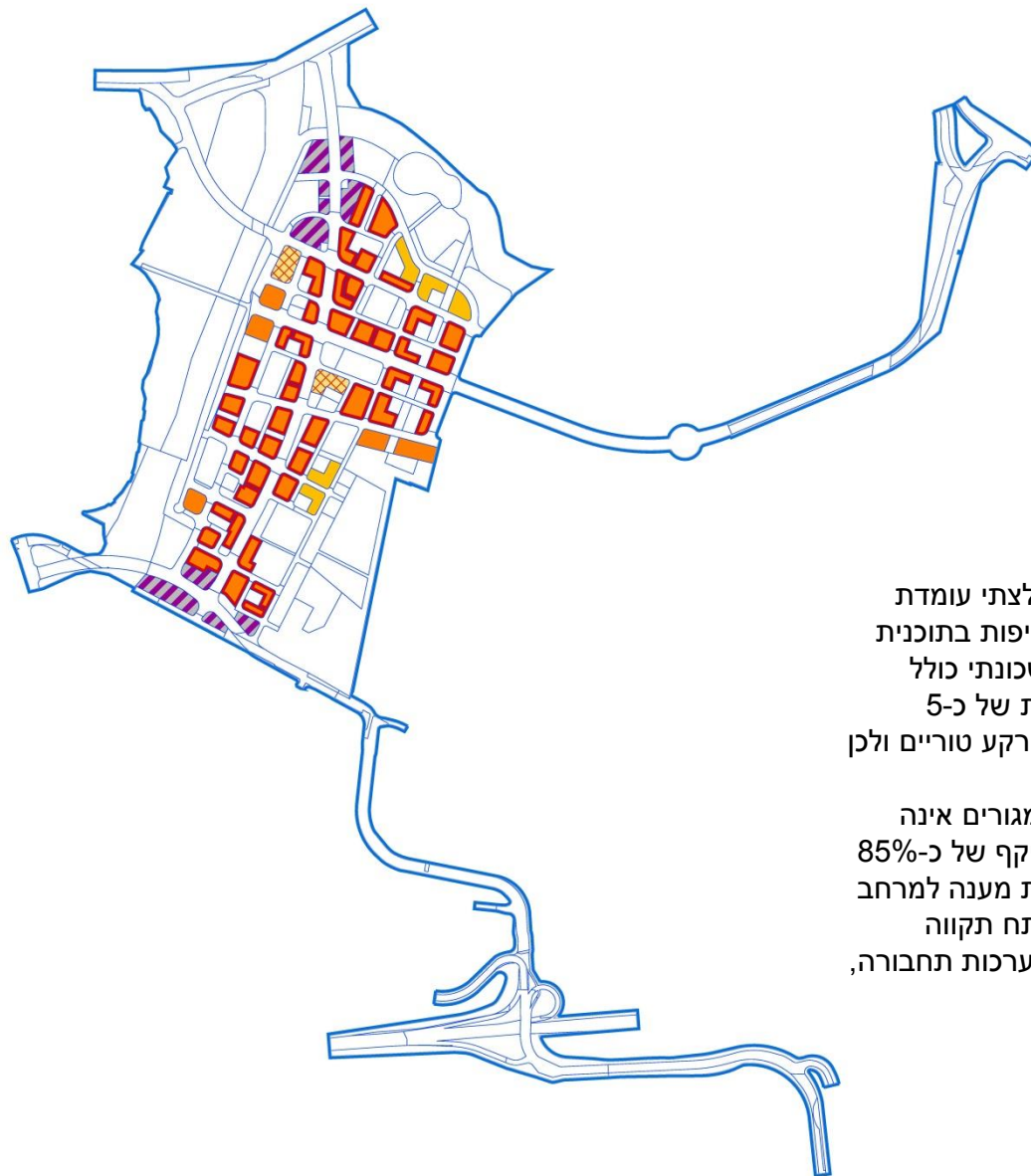
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מס' הנושא עיקרוני: 4-
דרישה לשילוב כביש 40 העתידי (עוקף המזרחי)
בתכנית

נתיבי ישראל והמועצה הארצית לתכנון ובניה מקדמים מספר תוכניות לפיתוח ושדרוג כבישים במדינת ישראל. הכללת שדרוג כביש 40 בקטע זה ובהמשכו צפונה ודרומה הוא חלק משדרוג המערכת הכלל ארצית של כבישים בין עירוניים. חלק חשוב בתוכניות אלה הוא השלמת מקטעי הכבישים ברציפות בין מחלפים. החלק הנכלל בתחומה של תוכנית זו הינו חלק קטן מהתוכנית לשדרוג כביש 40 אשר לא נכון וסביר לקדמו במקטעים קצרים ללא ראייה כוללת. על פי הודעת צוות התמ"ל בוצעו תיאומים רבים עם עורכי התכנית של כביש 40 ואין צורך לכלול את הכביש בתוכנית הנ"ל כמבוקש.



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר
נושאים עקרוניים מס' 4 **הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)**



תכנית מתאר מקומית
תכנית מועדפת לדיור מס' 1076
רובע סירקין
נספח תשריט מלא - סזחיר
קנה מידה: 1:5000

מס' הנושא עיקרוני: 5 - צפיפות גבוהה .

לדחות את ההתנגדות

לנושא הטענה לצפיפות גבוהה - בבסיס המלצתי עומדת
העובדה שמדובר בצפיפות ברוטו נמוכה. הצפיפות בתוכנית היא 3.5 יח"ד/דונם ברוטו. להשוואה בתכנון שכונתי כולל ההפקעה המקובלת (כ-40%) מגיעים לצפיפות של כ-5 יח"ד/דונם נטו, קרי, איזור מגורים של צמודי קרקע טוריים ולכן אין מדובר בצפיפות גבוהה בתמ"ל.
צפיפות נטו של 29 יח"ד/דונם נטו על מגרשי מגורים אינה מייצגת לאור ההפקעות למטרות ציבוריות בהיקף של כ-85% מתחום התכנית. הפקעות נרחבות אלה נותנות מענה למרחב גדול של פעולות לטובת ציבור תושבי העיר פתח תקווה והדיירים העתידיים של המתחם הן בשיפור מערכות תחבורה, פארקים רחבים, שטחים למוסדות ציבור וכד'.

תאריך: 11.11.19	מס' תעודת: 01
ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקווה - דו"ח חוקר
נושאים עקרוניים מס' 5
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל התכנון



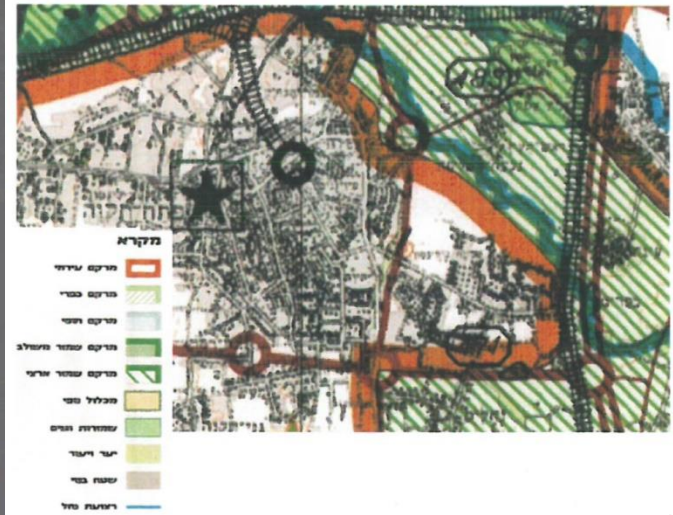
מס' הנושא עיקרוני: 7 - חריגה מסמכויות הותמ"ל ושינוי תמ"א 35

לדחות את ההתנגדות

לנושא הטענה לצפיפות גבוהה - בבסיס המלצתי עומדת העובדה שמדובר בצפיפות ברוטו נמוכה. הצפיפות בתוכנית היא 3.5 יח"ד/דונם ברוטו. להשוואה בתכנון שכונתי כולל ההפקעה המקובלת (כ-40%) מגיעים לצפיפות של כ-5 יח"ד/דונם נטו, קרי, איזור מגורים של צמודי קרקע טוריים ולכן אין מדובר בצפיפות גבוהה בתמ"ל.

צפיפות נטו של 29 יח"ד/דונם נטו על מגרשי מגורים אינה מייצגת לאור ההפקעות למטרות ציבוריות בהיקף של כ-85% מתחום התכנית. הפקעות נרחבות אלה נותנות מענה למרחב גדול של פעולות לטובת ציבור תושבי העיר פתח תקווה והדיירים העתידיים של המתחם הן בשיפור מערכות תחבורה, פארקים רחבים, שטחים למוסדות ציבור וכד'.

להלן מתוך תשריט המצב המוצע המהווה חלק מנספחיה המחייבים של תמ"א 35 :



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקווה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים - מס' 7

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

לדחות את ההתנגדות

השכנעתי כי לאור ההסכמים בין הגורמים השונים לפינוי המחנה, התחייבות המדינה להעברת השטחים לאחר שטופלו, ולאור העובדה כי קידום התכנית תואם את המתווה של המשרד להגנת הסביבה לתכנון וטיפול בקרקעות מזהמות, והעובדה כי התכנית כוללת הוראה מפורטת כי תנאי להיתר בניה/ חפירה הינו טיפול בזיהום הקרקע, אין צורך בקביעת תנאים נוספים לעניין או בעיכוב תכנית חשובה זו.

עקב גודלו של מחנה סירקין והמשך הפעילות הצבאית בו קשה בהווה לאתר ברמת דיוק גבוהה את כלל האתרים הפוטנציאליים לזיהום.

בכל הבסיסים שנבדקו קיים פוטנציאל זיהום של נגזרות דלק ושמיים כתוצאה מפעילות תחנות תדלוק פנימיות, מכילי דלק ושמן, גנרטורים, מתקני טיפול ברכב ועמדות ניקוי נשקים.

בחלק מהבסיסים יש פוטנציאל לזיהום בחומרי נפץ מסוגים שונים.

במקומות רבים במחנה סירקין נמצאו ערמות פזורות של לוחות אסבסט צמנט שפורקו ממבנים. במחנה עדיין קיימים מבנים ומתקנים בעלי קירות וגגות מאסבסט צמנט.

ישנם אזורים החשודים כמזהמים, מתכות כבדות עקב שימוש במצברים סוללות פעילות טיפול במכונות שונות.

ברדיוס של 5 ק"מ ממרכז המחנה יש 136 קידוחים למי תהום כאשר חלקם משמש למי שתיה.



בתכנית סירקין א' נותרו
לסקירה כ- 35 דונם
בשלושה מתחמים
שונים.

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים - מס' 8

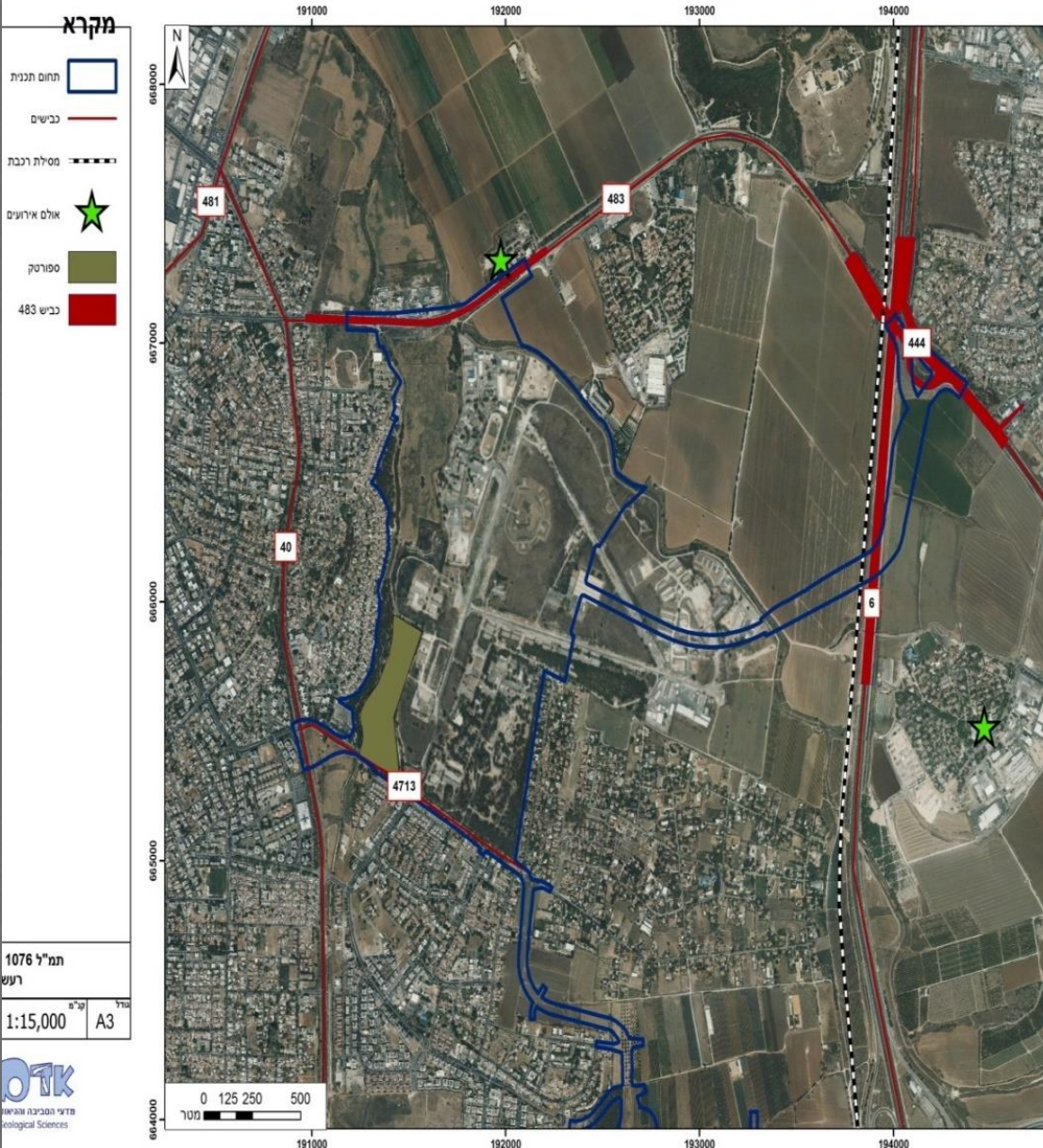
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

בנושא כביש עוקף עמישב – לקבל את ההתנגדות בחלקה
 – לקבוע בהתאם להצעת צוות הותמ"ל בהוראות התכנית כי
 לעת התכנון לביצוע של עוקף עמישב תבוצע בדיקה אקוטיקה
 חוזרת אשר תיקח בחשבון את חתך הכביש המעודכן, מצב
 סטטוטורי מעודכן בכל הקשור לשימושים בקרבת הכביש אשר
 מושפעים מהכביש. בדיקה זו תקבע את נחיצותו של המתנס
 האקוטיקה ואת מאפייניו המדויקים. כמו כן, בדיקה זו תקבע את
 הצורך במיגון דירתי. עוד יקבע שהתכנון המפורט של המתנס
 האקוטיקה והמיגון הדירתי יאושרו ע"י היחידה הסביבתית
 הרלוונטית. לעניין המימון, המתנס מהווה חלק מעלויות הדרך
 ומבוצע בד בבד איתה. תכנון המתנס יכול לכלול נספח פיתוח נופי
 של שני צידיו של המתנס הן לכביש והן בצד הפונה למגרשים
 הגובלים.

בנוסף, השתכנעתי כי מנגנון זה, בנוסף להרחבת סמכויות
 הצוות המלווה כך שיעסוק גם בנושא זה, נותנים מענה לחשש
 התושבים, ומבטיחים כי מטרדי הרעש הצפויים מהכביש
 יטופלו גם בתכנית וגם מחוצה לה.

בתחום התכנית ובסביבתה ישנם מס' מקורות רעש:

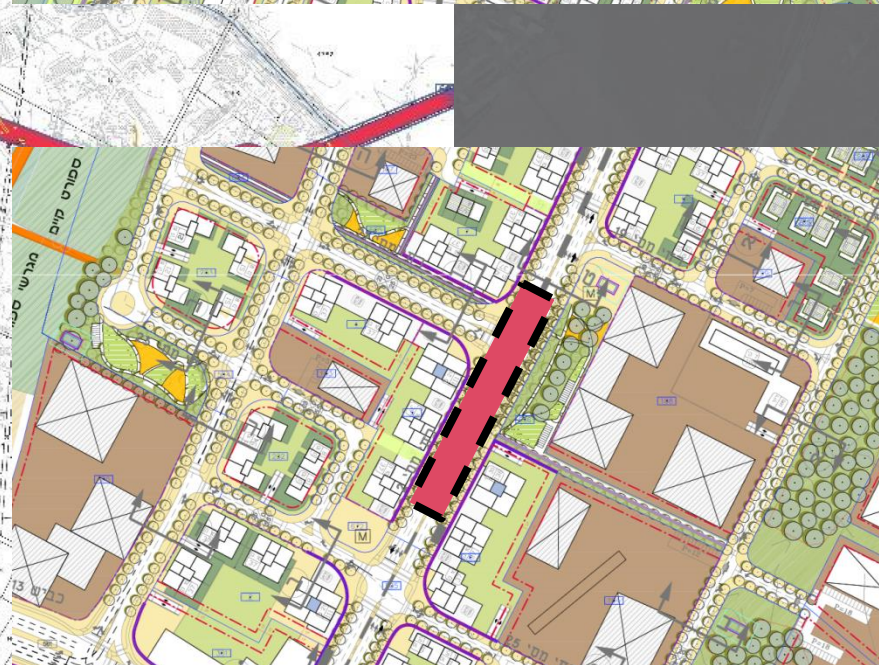
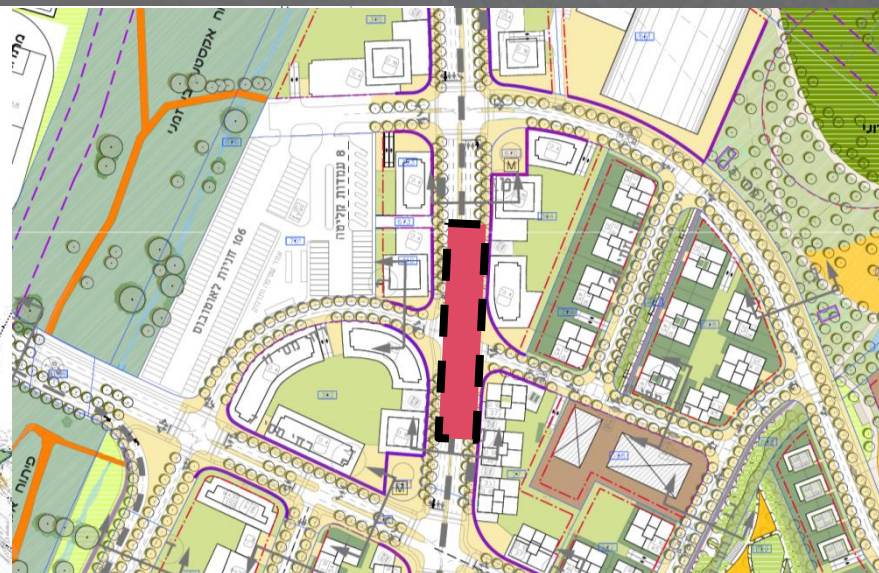
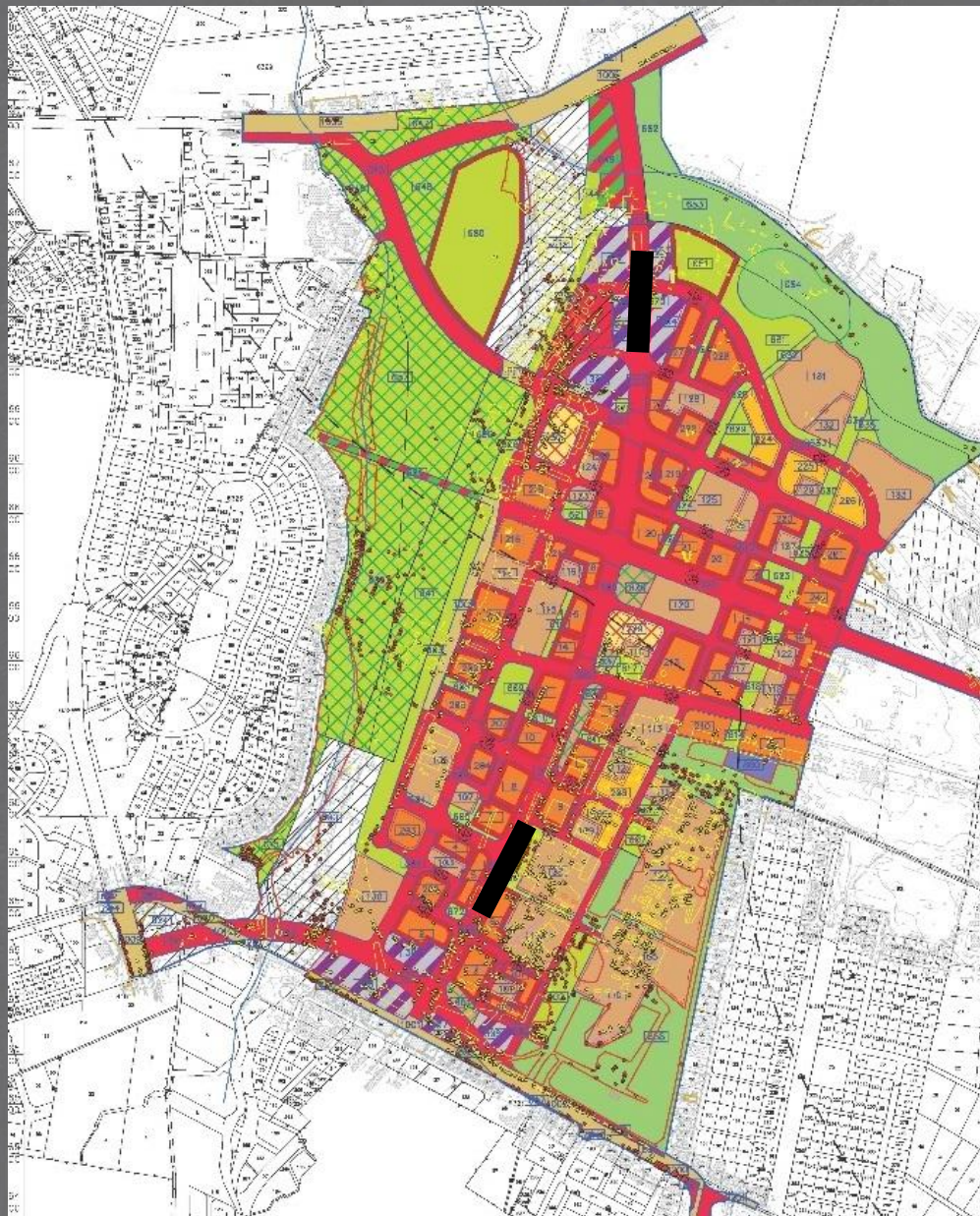
- ☐ ספורטק -בפינה הדרום מערבית של התכנית.
- ☐ כביש 40
- ☐ כביש 4713
- ☐ כביש 483
- ☐ כביש 444
- ☐ כביש 6
- ☐ מסילת רכבת
- ☐ אולם אירועים בקיבוץ עינת
- ☐ אולם אירועים מצפון לתכנית.



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

נושאים עיקרוניים – מס' 9

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) נת"ע



שילוב מתקני טריגנרציה בתוכנית

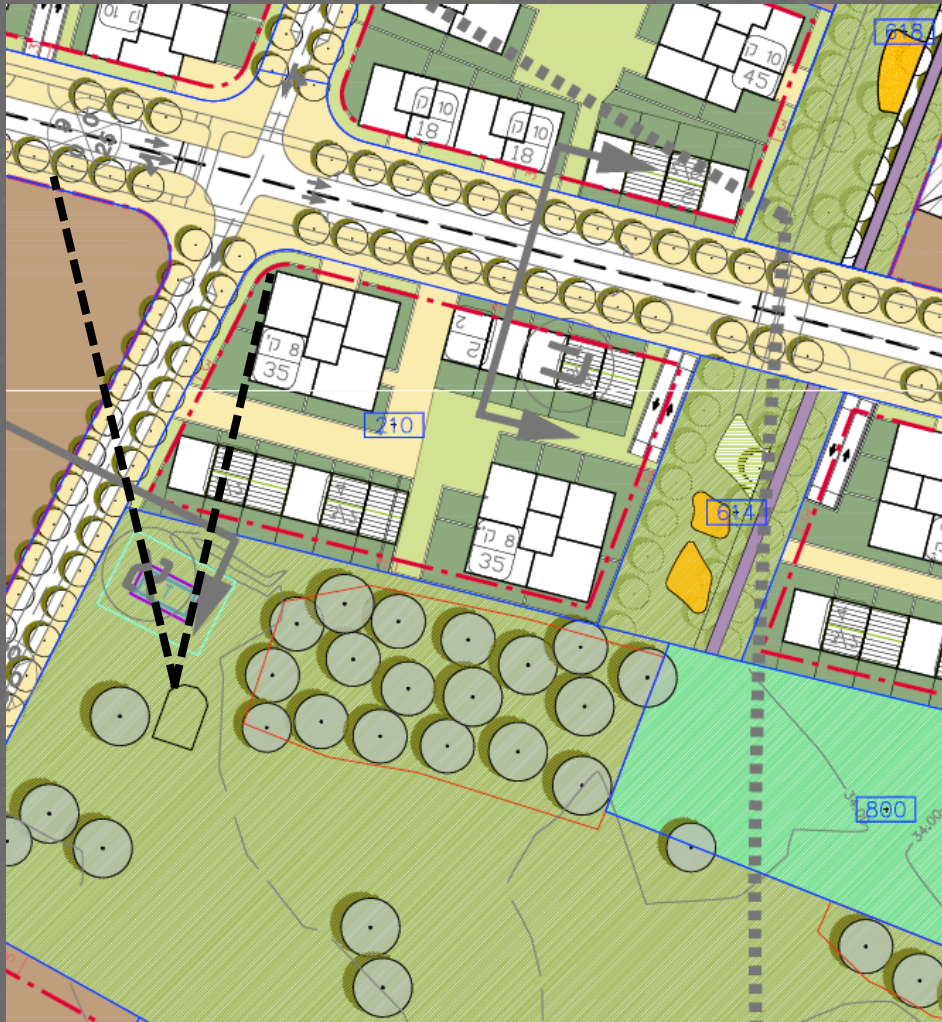
עיקר ההתנגדות הינה שיש חשש לזיהום האוויר מהמתקנים וזאת עמדת הרגולטור, קרי המשרד להגנ"ס. יחד עם זאת, לשיטה זו יתרונות רבים כגון: חסכון ביצור האנרגיה, בהולכה, הסקת מבנים, קירורם וכדו'. בין היתרונות בולט העניין של חסכון בחימום המים והסקה. לכן אני ממליץ שלא לבטל את אפשרות הקמתם במתחם סירקין אך לדרוש כי לא יוצא היתר בנייה למתקנים אלה בטרם גובשה מדיניות בנושא וכל מתקן יעבור אישור של המשרד להגנ"ס כתנאי להוצאת היתר בנייה. בנוסף, בהוראות התכנית יקבע כי תנאי להיתר בניה למתקן הראשון הינו בדיקת איכות אוויר מצרפית של כלל המתקנים המתאפשרים על פי התכנית, המבטיחה כי גם לאחר הקמת המתקנים נשמרים ערכי אוויר העומדים בחוק אוויר נקי. בנוסף, בתחום התכנית נמצאים אזורים שאינם מיועדים למגורים כגון אזורי תעסוקה, מסחר ומתקני תשתית. בכפוף לאמור לעיל, היה ומשרד להגנ"ס יאפשר שימוש במתקנים אלה – יעשה מאמץ במסגרת התכנון המפורט להרחיקם ממגרשי מגורים.

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

אדם, טבע ודין

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

- צמצום קווי הבניין בתא השטח
- ביטול של 4-5 יח"ד



תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) המועצה לשימור אתרים



תכנית לרובע סירקין



תכנית לכביש 40



מצב סטטוטורי סופי

עיריית פ"ת היתה שותפה פעילה בהליך התכנון ואינה מתנגדת עקרונית לתכנון.

משפטי/כלכלי:

- איחוד וחלוקה
- שיפוי
- שימור - התוכנית כוללת מבנים לשימור ועצים לשימור/העתקה בשטחים ציבוריים -היזם הוא שיישא בעלויות הכרוכות בכך וששטחי הציבור יועברו לעירייה כשהם "נקיים" מהמטלות הללו.
- טיהור קרקע - עלויות טיהור הקרקע בשטחי ציבור בתחום התוכנית עלולים להיות מושגים על העירייה או יזמים. במסמכי התוכנית יש להטיל את עלויות הנושא על היזם לפי עיקרון "המזהם משלם".

• הפקעות ו/רישום

שלביות ביצוע

תחבורה

כביש הרחוב - מדובר בכביש חשוב במארג הדרכים והתשתיות המשרתות את הרובע. יש לתקן את סעיף 6.5 בהוראות הקובע שיתכן והכביש ישמש רק תח"צ.

עוקף עמישב - יש לייצר חיבור מן המחלף לכיוון מזרח או לייצר פתרון תחבורתי לחיבור מזרחה.

הפארק העירוני

אי יכולת לממש את תוכניות הפארק - לעירייה הובטח פארק בהיקף של 300 דונם. התוכנית המוקפדת כוללת פארק בשטח 285 ברוטו מתוכו שטח נטו לפארק 80 דונם + 47 דונם חורשה לשימור וביתר השטח מתוכננות תשתיות המגבילות את השימושים בפארק.

• חורשת דדו.

• איחוד תשתיות.

• חיבור רובע סירקין לכיוון מערב

בניינים לשימור במגרשים לצורכי ציבור

מבנים אלה מגבילים את יכולת העירייה לפתח את השטחים הציבוריים. הדבר בעייתי במיוחד במגרש 104.

המשולש החקלאי ה"כלוא"

השהיית מי נגר

נדרש לבחון את נושא השהיית הנגר, והעשרת מי התהום על רקע שלביות פינוי הקרקע היות ועל פי הסקר ההיסטורי קיים פוטנציאל לזיהום קרקע שעלול לחלחל למי התהום ולקבוע כי ביצוע פעולות להעשרת מי תהום מחייבות אישור ותאום עם רשות המים.

נחל שילה, נחל מזור, נחל עזר

הערות נוספות לנספח הניקוז



שטח פיתוח פארק עירוני :
כ-285 דונם (כולל שטח החורשה
 לשימור – כ-47 דונם)



שטח פתוח עם מגבלות פיתוח
 מעל תשתיות תת קרקעיות
כ-50 דונם

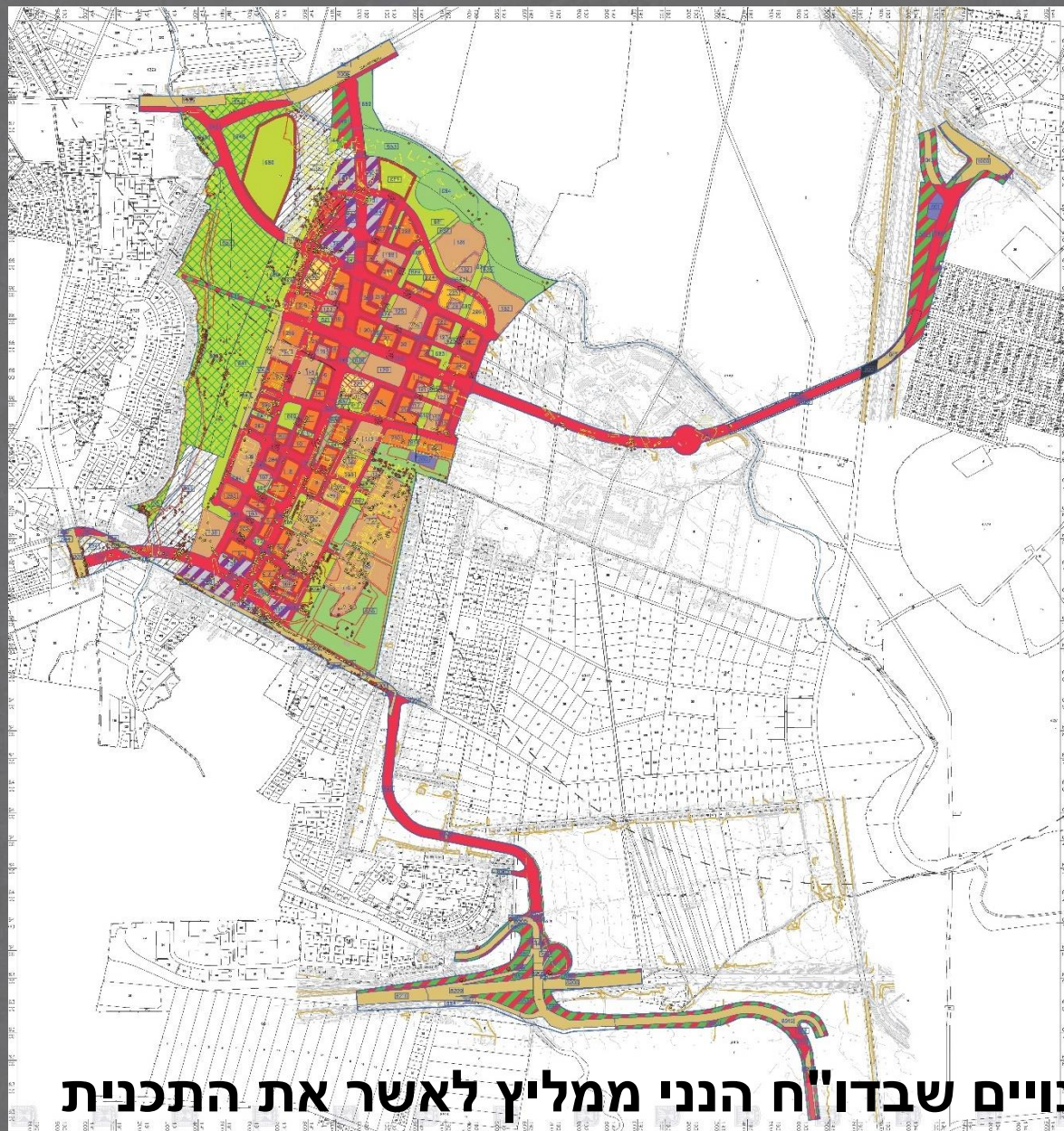


שטח לפיתוח מעל קירוי כביש
כ-66 דונם



שטח מוגדר לספורט ונופש:
כ-55 דונם

4
 פון



תכנית מתאר מקומית
תכנית מועדפת לדיור מסי 1076
רובע סירקין
נספח תשריט מלא
קנה מידה: 1:5000

שטח: 27,65,18 דונם

1:20

- גשומים/על
- מבנה להעסקה/שיחזור
- שימור ספי
- דרך/פסילה לביטול
- הגדרת מיוחדות
- חורשה לשימור
- חורשה לעקירה
- קני-בין
- חזית מסחרית
- להרסה
- צר נחל
- מידות
- עלונים לשימור
- עלונים לאנציקה
- עלונים לעקירה
- צר אנשים

בכפוף לשינויים שבדו"ח הנני ממליץ לאשר את התכנית

תמ"ל 1076 - סירקין - רובע מגורים בפתח תקוה - דו"ח חוקר
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)