

מדינת ישראל

משרד הפנים

מחוז המרכז

לשכת התכנון המחוזית

י"ב בתמוז התשע"ה

29 ביוני 2015

מת 2015-8498

נושא הישיבה: ישיבת היגוי - נופש מטרופוליני רחובות, נס ציונה, גן רווה

תאריך הישיבה: 23.6.15

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דניאלה פוסק, גיא קפלן, מיכל לשם, עדית קרמר, אורית פיילר, שירה גליטמן, מיכל בן אהרון	לשכת התכנון
ורד אדרי, נעמה מגורי כהן	המשרד להגנת הסביבה
דוד אמגדי	רשות מקרקעי ישראל
משה פרלמוטר	נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה
רחמים מלול, דלית הראל, אפרת חובשי	ראש עיריית רחובות ונציגי העירייה
מוני אלימלך	ראש המועצה האזורית גן רווה
קיריל קוזיול, סמדר אהרון	עיריית נס ציונה
אנה קוגן	מהנדסת הועדה המקומית שורקות
זאב טמקין, אסף שקד	מתכנני התכנית ומקדמי הפרויקט
רון פרומקין, כנרת משולם לוזון	יועצי סביבה
ורד ישולה	מתכננת תנועה
יפעת גל	יועצת נוף

נרשם ע"י: עדית קרמר

עיקרי הדברים:

מתכננת המחוז:

מעדכנת לגבי קידום התכנית על ידי רמ"י. ועדת ההיגוי של התכנית היא ועדה רחבה ומטרתה ללוות את התכנית וזו הצגה ראשונה של התכנית של ניתוח מצב קיים וחלופות. קיימת חשיבות ליצירת פארק מטרופוליני לטובת כלל הישובים הסמוכים, העתידים להתפתח ולגדול.

התכנון שיקבע יהיה על בסיס של תכנון ראוי ולא על חשבונאות תכנונית ולכן החלוקה התכנונית תהיה על פי עקרונות תכנוניים. אם נדרשות הסכמות בין הרשויות הן יעשו במקביל ובמנותק מהתכנון.

ראש המועצה האזורית גן רווה:

שטח הנופש המטרופוליני מתחלק בין שלוש רשויות וגן רווה אחת מהן. מבקש כי החלוקה לפיתוח המותר באזור נופש מטרופוליני יתחלק בין הרשויות השונות באופן יחסי לשטח המוניציפאלי בתחום התכנית.

פקס: 08-9788493

קריית הממשלה, רחוב הרצל 91 רמלה, מיקוד 72430 טלפון: 08-9788434

דואר אלקטרוני: mer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.moin.gov.il

מדינת ישראל

משרד הפנים

מחוז המרכז

מתכנני התכנית :

מציגים מצגת המציגה את הוראות התמ"מ, מיקומו של השטח, החלוקה בין הרשויות, מתודולוגיה להליך בחינת החלופות, סקירת תכניות חלות (תמ"א 35 – פיתוח עירוני, אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה), תמ"מ 21/3, תמ"א 34/ב/3 – אזור החדרה למי נגר עילי.

מטרות התכנית :

1. תכנית לכלל שטח האנ"מ בהתאם להוראות תמ"מ 21/3.
2. איתור שטחים למגורים בהיקף של 15% משטח הנופש.
3. הסדרת דרכי גישה ומוקדי פיתוח לפארק האזורי.
4. מגוון הזדמנויות לפיתוח האנ"מ.
5. שימור הערכים האקולוגיים, נופיים, הסטוריים ותרבותיים לחיזוק הזהות המקומית.

סקירה אקולוגית :

השטח הוא חלק ממסדרון אקולוגי המחבר את הרי ירושלים עם הים. מדובר על גבעות כורכר וביניהם אדמות חמרה ובצפון קרקע אלובינית. רכסי הכורכר – בעלי ערכיות גבוהה. מציגים את הקריטריונים למפת רגישות אקולוגית ואת המפה המציגה את השטח בחלוקה לפי ערכיות האקולוגית. בשטח קיימים מינים בהכחדה. השטחים החקלאיים בשל מיקומם בשל היותם חלק מרצף שטחים פתוחים, נקבעו כשטחים בעלי רגישות גבוהה.

סקירה נופית :

שטח גדול מעובד חקלאי (פרדסים, פלחה ואחרים). בשטח קיימים רכסי כורכר שיוצרים שתי אונות, שהאונה המזרחית צרה והשטח הפתוח בה פחות רציף ומקוטעת על ידי פיתוח ולכן הייתה מחשבה לשמור האונה המערבית – אונה יותר גדולה ויכולה לשאת יותר פיתוח. שיפועי הקרקע מתונים ולרוב לא מגיעים מעבר ל-15%. הייתה חשיבות בשמירת נוף הגבעות. הקריטריונים לקביעת רגישות נופית: רציפות, גודל השטח, נצפות, טופוגרפיה ייחודית, מורכבות הנוף, שימור השטח, מוקדים ופעילויות.

מפת הרגישות הנופית, תואמת למפת הרגישות האקולוגית.

המפות האקולוגיות והנופיות הן הבסיס לחלופות התכנוניות שיוצגו.

האזורים המיועדים לפיתוח עירוני – נקבעו בהתאם לקבוע בתמ"מ בצמידות דופן.

החלופות שנבחנו הן באזורים שנמצאו כשטחים בעלי רגישות אקולוגית / נופית נמוכה וצמודי דופן לפיתוח קיים.

דרכים :

פרויקטים תחבורתיים באזור :

- מחלף המוצע בין הדרכים 411 ו-42.
- ביצוע דרך גד פיינשטיין בכל רוחבו.
- הסטת שדרות רבין בצפון התכנית, המתחברת לדרך 42.
- חיבור לרחוב האצ"ל בתכנית רח/2110 א (נציגי הרשויות טענו כי התכנית אינה מאפשרת חיבור לרחוב האצ"ל).
- מערכת הדרכים מוגבלת ויש לאפשר אליה חיבורים שיתנו מענה לפיתוח ולכניסות לפארק. בין היתר, יידרש חיבור חדש מהשטח לכיוון דרך 411.

החלופה המוצעת :

פיתוח שטחים לטובת מגורים - מוצעים בדרום אזור הנופש המטרופוליני :

קריית הממשלה, רחוב הרצל 91 רמלה, מיקוד 72430 טלפון : 08-9788434 פקס : 08-9788493

דואר אלקטרוני : mer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד : www.moin.gov.il

משרד הפנים מחוז המרכז

- א. באזור הכלוא באזור התעסוקה של רחובות.
- ב. באזור הכלוא של כפר גבירול.
- ג. בשטח המצוי בין כפר גבירול ובין דרך 42 ו-411.

באזור הצפוני בסמוך לאצטדיון – מוצעת כניסה אינטנסיבית לפיתוח לצרכי נופש מטרופוליני.

צפיפויות – על פי המותר בתמ"א 35. בחישוב גס ניתן להגיע לכ- 5,000 יח"ד.

כניסות לשטח מהדרכים הראשיות והאזוריות מוצעים 3 מוקדי פיתוח אינטנסיביים: בסמיכות לאצטדיון, באזור שלולית החורף (בדרום מערב השטח) ולצורך בו פעילויות מים בצפון מזרח השטח – שטח חקלאי ולצורך בו שטחים לפארק הקשורים במדע. בניהן דרך נופש מקשרת המאפשרת פיתוח פחות אינטנסיבי לאורכה. השטחים החשובים מבחינה אקולוגית ונופית יהיו אזורי טיול ושבילים שיאפשרו כניסת קהל אבל לא רבה.

התייחסות חברי ועדת ההיגוי:

1. המשרד להגנת הסביבה:

- א. מציינים כי העבודה שנעשתה - מקיפה ונותנת מענה לנושאים העיקריים.
- ב. הזיהוי של המוקדים לפיתוח נראה מתאים להוראות התמ"מ ולמצאי בשטח.
- ג. יש לקבוע אינטנסיביות של פיתוח השטח המיועד לנופש מטרופוליני והיכן ניתן יהיה להותיר שטח פתוח לציבור.
- ד. מבקשים לעבור על החומר ולהגיב בהמשך ברמה מפורטת יותר.

2. נציגי עיריית נס ציונה:

- א. ככלל, מברכים על הכנת תכנית לנופש המטרופוליני.
- ב. לא הייתה ישיבה תכנונית עם נס ציונה. מציין כי קיימים אי דיוקים במצגת שהיו נמנעים אם היו מתקיימות ישיבה וניתן היה להשפיע על התכנון המוצע.
- ג. יש לבחון את הצרכים של העיר ביחס לצרכים של העיר ולחיבורים הנדרשים לעיר. לא הייתה מתודולגיה של חיבור השטח המטרופוליני עם הרשויות הסמוכות.
- ד. יש לבחון את העיר ביחס לבעלויות על הקרקע ולהתנגדויות עתידיות.
- ה. יש לבחון את התכנון ביחס לתכנית המתאר המתגבשת לעיר ולעקרונות הנובעים ממנה.
- ו. לא ברור איך השטח לנופש המטרופוליני יוקם ומה יהיו הכלים והמנגנונים להקמתו.
- ז. מבקשים להציג חלופה של תכנון הנופש המטרופוליני לפי גודלן היחסי של הרשויות המקומיות בנופש המטרופוליני.

3. ראש המועצה האזורית גן רווה:

- א. מציין כי התכנית לא הוצגה לרשות המקומית ומבקש לקבל את החומר שהוצג. עד לקבלת החומר, לא ניתן לתת התייחסות.

4. ראש עיריית רחובות:

- א. המקום בעל ערכים אקולוגיים ונופיים.
- ב. נראה כי תכנית זו בעלת מימושים ארוכי טווח (10 שנים).
- ג. הוכנה תכנית מתאר לעיר רחובות המציעה פתרון לתוספת יח"ד ושטחי ציבור במזרח העיר. לא מבין מדוע קיימת התנגדות לפיתוח מזרח העיר לעומת הסכמה לפיתוח שטחים שנמצאו ערכיים.

קריית הממשלה, רחוב הרצל 91 רמלה, מיקוד 72430 טלפון: 08-9788434 פקס: 08-9788493

דואר אלקטרוני: mer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.moin.gov.il

מדינת ישראל

משרד הפנים

מחוז המרכז

ד. מציין כי לא התקיימה ישיבה עם עיריית רחובות ולכן לא הוצגו הבעיות של העיר והפתרונות הנדרשים.

ה. לא ניתן יהיה לפתח את השטח רק למגורים אלא גם שטחי תעסוקה.

5. נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה:

א. מלבד אזור הנופש המטרופוליני הזה ישנו אזור נופש מטרופוליני בצפון נס ציונה ודרום ראשון לציון. יש לתת התייחסות לחיבוריות בין שטחי הנופש המטרופוליני דרך הגן הלאומי ולצורך רצף בין גבעות כורכר.

ב. מקבל את התפיסה של המתכננים, אבל יש חשיבות בשמירה על רצף השטחים הפתוחים החל מהצפון ועד לחלקים הדרומיים.

ג. מציין כי השטחים ממזרח לעיר רחובות מהווים חלק מרצף שטחים פתוחים המגיעים ממזרח העיר. החלופה שהוצגה היא החלופה הנכונה ביותר מבחינה סביבתית ותכנונית.

בעבר התכנון לנופש המטרופוליני היה בהנחה שכל רשות מקבלת את חלקה היחסי באזור הנופש המטרופוליני.

ד. יש חשיבות לקביעת מנגנון לשימור השטחים הפתוחים.

6. נציג רשות מקרקעי ישראל:

א. סבור כי הדיבור הוא בשפה ישנה שמחלקת את הפיתוח בנופש המטרופוליני לפי יחס הרשות באזור הנופש. כיום ההנחה היא לתכנן את אזור הנופש המטרופוליני לפי קריטריונים תכנוניים ולכן יש למחוק את גבולות השיפוט בתכנון.

7. לשכת התכנון:

א. ההנחה של הממשלה היא לתת עדיפות לתכנון למגורים.

ב. לא ניתן במסגרת תכנית מתאר מקומית כוללת להכין תכנית לאזור הנופש המטרופוליני.

ג. בשטחי האני"מ נקבעו אפשרות ל-15% שטחי פיתוח ולכן יש לקבוע היכן נכון מבחינה תכנונית לפתח אותם. החלטה זו מנותקת מההכרעה בנושא מזרח רחובות.

ד. בתכנון נופש מטרופוליני, כאשר מותרים 15% בלבד לפיתוח, התכנון לפי בעלויות הוא תכנון שבסופו של דבר לא ימנע התנגדויות. בתכנון ראוי ניתן יהיה לתת מענה להתנגדויות עתידיות ולא באמצעות פתרון לפי בעלויות.

משימות/מטלות לביצוע:

#	משימה	אחראי ביצוע	תאריך יעד לביצוע
1.	המצגת הכוללת (ובכלל זה מה מתוכנן בכל תא שטח לפיתוח והחלופות הנוספות שנבחנו) – יועבר לחברי ועדת ההיגוי.	מתכנני התכנית	תוך 7 ימים
2.	צוות התכנון יקיים ישיבה עם נציגי הרשויות המקומיות בתוך כחודש, על מנת לקבל את המידע הרלוונטי מהרשויות ולהעביר את התייחסותם לתכנית.	מתכנני התכנית	תוך 30 יום
3.	תתקיים ישיבה עם מתכנני תכנית המתאר של נס ציונה. עקרונות תכנית	מתכנני התכנית	תוך 30 יום

קריית הממשלה, רחוב הרצל 91 רמלה, מיקוד 72430 טלפון: 08-9788493 פקס: 08-9788434

דואר אלקטרוני: mer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.moin.gov.il

מדינת ישראל

משרד הפנים

מחוז המרכז

#	משימה	אחראי ביצוע	תאריך יעד לביצוע
	המתאר של יוצגו לחברי ועדת ההיגוי.	ועיריית נס ציונה	
4.	בישיבה הבאה יוצגו החיבורים בין התכנית לישובים הסמוכים בנושאי תחבורה, בינוי, צירים ירוקים ושטחים פתוחים.	מתכנני התכנית	60 יום
5.	יש לבחון שוב את תכנית רח/ 2110 / א והאם היא מאפשרת חיבור לרחוב האצ"ל.	מתכנני התכנית	14 יום
6.	לאחר סבב הפגישות עם הרשויות, תתקיים ישיבה המשך בעוד כחודשיים.	לשכת התכנון	60 יום

תפוצה :

למשתתפים

כ"ד בתשרי התשע"ו
 7 באוקטובר 2015
 מת 2015-11807

נושא הישיבה: ישיבת היגוי - נופש מטרופוליני רחובות, נס ציונה, גן רווה - 7.10.15

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דניאלה פוסק, גיא קפלן, עדית קרמר, שירה גליטמן, מיכל בן אהרון	לשכת התכנון
דוד אמגדי, דוד דויטש	רשות מקרקעי ישראל
משה פרלמוטר	נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה
רחמים מלול, דלית הראל	ראש עיריית רחובות ונציגי העירייה
קיריל קוזיול, סמדר ירון	עיריית נס ציונה
אסף שקד	מתכנני התכנית ומקדמי הפרויקט
מתי	ר.ע.מ. הנדסה, מתכנתת תנועה
שני משיח	משרד התחבורה

נרשם ע"י: עדית קרמר

עיקרי הדברים:

לאחר הישיבה שהתקיימה בתאריך 23.6.15, התקיימו ישיבות עם הרשויות המקומיות אשר הציגו את תפיסתם התכנונית ואת צרכיהם בתחום אזור הנופש המטרופוליני. בעקבות הדיונים, עודכן התשריט המוצע, ביחס לשטחים המיועדים לבינוי: נוסף שטח לפיתוח בתחומי נס ציונה בצומת של דרך 412 ודרך 4303. שטח זה תואם לעקרונות התכנון של הרשות כפי שהם באים לידי ביטוי בתכנית המתאר המתגבשת לעיר. במסגרת תכנית זו, מוצע ליצור מע"ר באזור זה. כמו כן, מוצע פארק מטרופוליטני המחבר את רחובות לנס ציונה לטובת תושבי שתי הערים. כמו כן, מציעה התכנית שמירה על השטחים האיכותיים הקיימים באנ"מ. פארק אינטנסיבי נוסף, מוצע בתחום המועצה האזורית גן רווה בצמידות לשטח המיועד בתכנית מאושרת בנס ציונה, לפנאי ונופש.

בתחום האנ"מ מדובר על פיתוח של כ- 840 דונם.

מתחם A – מצפון לכפר גבירול וחלקו בתחומי נס ציונה – כ- 180 דונם

מתחם B – ממערב לרחובות וגובל בדרכים 411, 42 – כ- 390 דונם. בשטח זה מוצע גם שטח פתוח לאורך השכונה שיתן מענה לשכונות הגובלות.

מתחם G – השטח הכלוא בתחום רחובות – כ- 140 דונם.

מתחם F – השטח המוצע בתחום נס ציונה – כ- 130 דונם.

הפארק המטרופוליטני המוצע בצפון האנ"מ הינו בהיקף של כ- 720 דונם שמתוכו 60% בפיתוח אינטנסיבי.

ביחס לרחובות –

בתחום האנ"מ ברחובות קיים שטח המנותק מהעיר באמצעות פסי הרכבת והמטרה היא לחבר את השכונות הקיימות באמצעות תוספת משמעותית של אוכלוסייה ותעסוקה. יש לתכנן שטח זה בחשיבה כוללת עם השטח המיועד בתמ"מ 21/3 לאזור תעסוקה.

השכונה תהנה מקרבה לתחנת רכבת המתוכננת ולדרך 411. התכנית מציעה רחוב המחבר בין השכונות הקיימות בדרום רחובות(רחובות ההולנדית וכפר גבירול) ובין השכונה המתוכננת וכן דופן לפארק באמצעות מערך שבילים ודרכים שיחברו את השכונה לפארק. בתכנית מוצעים חיבורים נוספים למערכת הארצית: לדרך 411 (עם פניות מלאות) ולדרך 42 (בפניות ימניות בלבד). חלק מהשטחים המיועדים לפיתוח באזור זה, נמצאים בתחום עיריית נס ציונה ונדרש להעביר שטחים אלו לרחובות. הרחבת אזור המגורים בתחום רחובות - יאופין בבינוי אינטנסיבי שיאפשר תוספת יח"ד בהיקפים משמעותיים.

ביחס לנס ציונה –

מוצע פיתוח בין השכונות הקיימות בדרום נס ציונה ובין דרך 412. תפיסה זו תואמת לעקרונות תכנית המתאר המתגבשת לעיר. העירייה העלתה צורך נוסף של הרחבת בית העלמין הקיים של העיר.

ראש עיריית רחובות –

התקיימו ישיבות בעירייה לגבי הפיתוח המוצע. מבקש להקפיא את ההחלטה עד להחלטת המועצה הארצית בעניין מזרח רחובות. במזרח מדובר על כ- 10,000 יח"ד – 15,000 יח"ד בזמינות גבוהה, לעומת השטח המוצע נותן כ- 4,000 - 4,500 יח"ד בשטח שהוא מורכב לתכנון ולפיתוח. התכנית מצריכה תיקון גבולות וצפויות התנגדויות של חוכרים ובעלי קרקע שיגיעו לבתי המשפט. הערכים של השטחים האלה אינם עדיפים לעומת השטחים המוצעים במזרח. השטחים המיועדים לשטחי ציבור לא נותנים פתרון למרכז העיר ולמזרח העיר.

נציגי רשות מקרקעי ישראל –

אין מקום ליצירת קשר בין פיתוח המזרח ופיתוח השטח של הנופש המטרופוליני. תכנון האנ"מ הוא חלק מראייה אסטרטגית של המדינה בפיתוח כלל שטחי האנ"מ במחוז. התכנון נעשה לאחר חשיבה מרובה לגבי המיקום הנכון לפיתוח ולאחר שנעשו סקרים והפתרון המוצע מאזן נכון בין הרשויות. התכנית נותנת מענה לחסרים פרוגרמטיים במערב רחובות.

לגבי פיתוח הפארק המטרופוליטני – מדובר בהיקפי פיתוח גדולים מאוד, שלא בהכרח נדרשים. יש להציג פרוגרמה לצרכים הנדרשים למרחב. לעניין הצפיפות המוצעת – סבור כי יש מקום לבחון הגדלת הצפיפויות בשטחים המיועדים לפיתוח. יש מקום לבחון את הרחבת מתחם B על חשבון מתחם A. יש לבחון אפשרות לקידום תכניות מפורטות, במקביל להכנת תכנית המתאר המחוזית החלקית.

נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה –

בתחומי הנופש המטרופוליטני נקבע שניתן לפתח 15% ועל כן השאלה התכנונית היא היכן למקם את הפיתוח המוצע ולא האם לפתח. החלופה שהוצעה לפיתוח נכונה מבחינה תכנונית והיא ממוקמת בשטחים בעלי ערכיות נמוכה באופן יחסי לשטחים אחרים. ניתוח השטחים הפתוחים – המיקום של השטח המוצע לפארק אינטנסיבי בעייתי בשל העובדה שהוא קרוב לשטחים ערכיים מאוד של גבעות כורכר ושל שטח המשמש כשטח הצפה לאורך נחל עובד. בנוסף, יש לשמר את הרצף למסדרון לכיוון הגן הלאומי מצפון. יש לשמר את רצפים האקולוגיים ולתכנן את השטח על רקע השטחים הערכיים ועל רקע הניקוז הקיים.

נציגי עיריית נס ציונה –

יצירת האנימים בתמ"מ וקביעת אחוזי הפיתוח על 15% אינם תכנוניים. יש להכין תכנית מתאר מחוזית שתקבע את השטחים שנכון לפתח וכאשר כל אחת מהרשויות יכולה לפתח את השטח בתחומה. יש לערוך בחינת צרכים וככל שידרש, להציע תוספת שטחים לפיתוח הנופש המטרופוליטני מעבר למוצע במסגרת התכנית. בין היתר, יש צורך להוסיף שטח לבית העלמין הקיים בנס ציונה. מיקומו של הפארק המוצע בתחומי העיר נס ציונה תואם את התפיסה התכנונית של העיר. בנס ציונה ישנן שכונות שאינן מחוברות למרכז הישוב ואנחנו מבקשים באמצעות שטחים אלה ליצר קישוריות כלל עירונית. במשך שנים רבות קידמנו את תכנית הנופש המטרופוליטני – והחלטנו לתכנן אותה במסגרת תכנית המתאר. התכנית שהוצגה, אינה מציגה את התכנון עבור השטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים מהווים שטח פתוח המשמש את תושבי האזור כבר היום, לכן, אין צורך לתכנן את השטחים הפתוחים אבל צריך לשמור עליהם.

מירב גריידי –

יש להציג ולייצר מערכת שלמה של מערכות דרכים לא רק מערכות הדרכים האזוריות. לגבי רחוב יעקב פרי ברחובות, יש מקום לחשיבה על ציר שהוא טיילת ולא בינוי משני הצדדים.

מתכונת המחוז –

הועדה המחוזית הביעה את עמדתה ביחס לשטחים ממזרח לעיר רחובות, אך כל החלטה שתקבל במועצה הארצית – נפעל לפיה.

ככל שיהיה שינוי בתמ"א 35 – אופן הפיתוח של השטחים במזרח, יבחן במסגרת תכנית המתאר, שכרגע, לבקשת העירייה, הוקפאו הדיונים לגביה.

רמ"י לקח על עצמו לתכנן את שטחי הנופש המטרופוליני ואנחנו שותפים מלאים לתכנון שלהם. עצם פיתוח שטחים באנ"מ והיקפם נקבע בתמ"מ 21/3. אנו נצמדים להוראות תמ"מ 21/3 לעניין ה- 15%, בין היתר בשל הצורך לאזן בין פיתוח לפיתוח אל מול לחצי הפיתוח הגוברים.

יש שתי אפשרויות לקידום תכניות לנופש המטרופוליני : תכנית מפורטת או תמ"מ חלקית. באמצעות תמ"מ חלקי, ניתן לתכנן את אזור הנופש המטרופוליני בראייה שלדית ובהמשך לשלב אותם בתכניות המתאר של הרשויות.

יש לייצר שלד תכנוני שיגדירו את אזורי הפיתוח השונים, פרוגרמה כללית, הבטחת תשתיות העל ותכנון השטחים הפתוחים לפי איכויותיהם ואפשרויות השימור והפיתוח בהן.

לכל אחד מהמתחמים יוכנו הוראות לתכנון המפורט ויצירת קשר ככל שנדרש ביניהם ובין שימור השטחים הפתוחים או לפתרונות תשתיתיים או אחרים שנדרשים לטובת הפיתוח.

התכנון המפורט יהיה בהתאם לתיקון 101 לחוק וככל שיתאפשר יתוכנן בוועדות המקומיות. השטח הבנוי צריך להיות מתוכנן בנפרד בכל רשות, אבל את תכנון השטח הפתוח, נדרש לתכנן בשיתוף פעולה.

בישיבה הבאה יש להתמקד בתכנון השטח הפתוח ובהצגת הנושא התחבורתי, מערכות הניקוז, בחינת הצרכים לפיתוח שטחי נופש אינטנסיבי. לגבי תכנון רחוב יעקב פרי, ההצעה נראית נכונה לפיתוח.

לגבי פיתוח בית העלמין – יש לבחון את מה שקבעה תמ"א 19 ביחס להרחבת בתי עלמין קיימים אל מול בתי עלמין אזוריים.

משימות/מטלות לביצוע:

#	משימה	אחראי ביצוע
1.	תקבע ישיבה נוספת שתעסוק בתכנון השטחים הפתוחים שאינם חלק מה- 15%.	לשכת התכנון – תאום הישיבה.

תפוצה:

מר מוני אלימלך - ראש המועצה האזורית גן רווה
אינג' אנה קוגן - מהנדסת הועדה המקומית שורקות
למשתתפים

ד' בטבת התשע"ו
16 בדצמבר 2015
מת 2015-20204

ישיבת היגוי - נופש מטרופוליני רחובות, נס ציונה, גן רווה - 16/12/15

ישיבה מיום 16/12/15

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דניאלה פוסק, גיא קפלן, שירה גליטמן, שפרה פרנקל, מיכל לשם, איתי בורשטיין, אורית פיילר	לשכת התכנון
נעמה מגורי כהן	נציגת המשרד להגנ"ס
משה פרלמוטר	נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה
שני משיח	נציגת משרד התחבורה
קיריל קוזיול, סמדר ירון	עיריית נס ציונה
זאב טיומקין, אסף שקד, כינרת משולם,	תיק פרויקטים, מתכנני התכנית ומקדמי הפרויקט
רון פרומקין	אקולוג
כנרת דביר, ורד ישולה	תנועה וכבישים - רעמ
יפעת גל שפיזמן	אדרי' נוף

נרשם ע"י: אורית פיילר

מתכנן התכנית

מטרת הישיבה הינה התמקדות בשטחים הפתוחים התחומי האנ"מ.
הוצגו מטרות התכנית בהתאמה לאמור בתמ"מ 21/3.
בבדיקה ביחס לתמ"מ שטח האנ"מ עומד על 5,200 דונם. נעשתה התאמה ודיוק גבולות ביחס לתכניות מפורטות ולפיהן נקבע שטח התכנון אשר עומד על 4,900 דונם.
טופוגרפיה - השטח מאופיין כשטח מתון עם מספר גבעות כורכר.

סקר הידרולוגי -
האנ"מ מנוקז ע"י נחל נס ציונה הנמצא בצפון והמנקז את נס ציונה, נחל גמליאל בדרום ומגיע אל נחל שורק. קיים קו רכס של מזרח מערב.

ניקוז -
נעשה ניתוח של כיווני זרימה.
לפי תמ"א 3/ב/34 מסומן פשט הצפה בנחל נס ציונה. קיימת תכנית להסדרת נחל חי וזורם להפוך את הנחל לנחל איתן.
מציעים להסדיר את הנחל גם בהמשך בתחום גן רווה. במידה ויהיה טיפול בנחל והסדרה ניתן יהיה בצמוד ומצפון לאיצטדיון ליצר שטח לפיתוח בהתאם לשימושים המותרים באנ"מ.

טבע-

- הוצג מיפוי בנושאים של חי צומח, תכסית ושימושי קרקע, מיפוי גיאולוגי.

- נעשה סקר אקולוגי – בתי הגידול הערכיים ביותר הם גבעות הכורכר. השטחים החקלאיים יושבים על אדמות חמרה ומכיוון שהם מעובדים יש בהם פחות ערכיות.
- הוצגה מפה של רגישות אקולוגית.
- סקר נופי: התייחס לקריטריונים של רציפות, גודל השטח, נצפות/ תצפות, טופוגרפיה, מורכבות הנוף, שימור השטח, מוקדים ופעילויות.
- תכנון השטחים שאינם מיועדים לפיתוח:
- הוכן דרוג של השטחים, הוגדרו שטחי אל געת ומתוכם התקבלו השטחים שיכולים לקבל פיתוח.
- הוצעו 2 נקודות כניסה ראשיות, ציר נופי ראשי, אזור בעל איכות נופית, פארק עירוני, שבילי אופניים.
- פארק נופש פתוח 2,500, דונם שטחים חקלאיים, בוסתנים, פרדסים.
- שטחים בעלי ערכיות נופית בהיקף של כ- 500 דונם.
- פארק נופש עירוני בהיקף של כ- 500 דונם החודר לתוך השטחים הבנויים וכוללים מתקנים, מגרשי ספורט, אזור ספורט אטרקציות ואולמות – צמוד לאצטדיון הקיים.
- מוקד פנאי בעל אופי כפרי בהיקף של כ- 13 דונם בצמוד טירת שלום.

תחבורה –

- הוצגה מפת דרכים קיימות סטטוטוריות ודרכים מוצעות
- התפיסה היא לא להכניס מערכת דרכים בתחום האנ"מ ולהשתמש בנגישות מהסובב.
- השבילים שנמצאים בשוליים הם בפיתוח יותר עירוני והיו עם אספלט.
- השביל המרכזי שנכנס לעומק האנ"מ יהיה שביל כבוש בלבד.
- 20 מבנים שפזורים בשטח – יש מקום לבחון את שימור המבנים ולאפשר בהם שימושי אנ"מ, יכולים להוות עוגן בתחום האנ"מ.
- הוצגה מפת תשתיות כוללת – קווי מקורות, קו דלק (תש"ן), בחלק הצפוני קיימת תחנת שאיבה המרכזת את כל הביוב של נס ציונה.

מהנדס נס ציונה העלה את הנקודות הבאות :

- ביחס לנחל נס ציונה – התכנון עבור נחל איתן לא מומש בגלל בעיות תקציב.
- ביחס לתכנון המוצע ושטחי הפיתוח :
- כניסות ראשיות לפארק – יש לבחון אפשרות הוספת כניסה ראשית מצומת עיינות.
- יש לבחון אפשרות לפיתוח לאורך כביש 412.
- פינה צפון מזרחית – לאורך רחוב ויצמן יש לאפשר בינוי אינטנסיבי. זוהי הזדמנות אורבנית.
- בית עלמין קיים – יש לאפשר שטח להגדלה.

- יש לחדד את הדרכים לשמירה על השטחים הפתוחים.
- יש למנוע כניסה של רכבים מוטוריים

נציג הגופים שעניינם שמירה על הסביבה :

חשיבות לחיבור צפונה לכיוון גבעות הכורכר.

חשיבות להגדרת השטחים לשימור

הציע תיקון גבולות בצפון האנ"מ לצורך הכללת גבעות כורכר – גבעת רתמים וגבעת אקליפטוסים. ואז ליצור רצף תכנוני של הנחל עם גבעות הכורכר. חלופה נוספת החלפת שטחים – יש לכלול את הגבעות בתחום האנ"מ ובדופן הדרומית בצמוד לשטח למוסד לקבוע שטח ביעוד פיתוח עירוני.

סביב הנחל יש לאפשר תכנון לשטחי הצפה ושטחי אחר לח ולא לאפשר הזרמת מים באופן ממוכן.

יועצת התנועה של לשכת התכנון :

יש לבחון את נחיצות הדרך שנמצאת בצמוד לכביש 42 בצמוד למתחם B. ייבדק בשלב הבה"ת.

נציגת המשרד להגנ"ס :

- נחל נס ציונה – הזדמנות לפתח את הנחל:
- תחבורה – קיימת אי בהירות בגרפיקה המוצגת.
- התכנון צריך ליצור מעברים מערבה עד הים וצפונה לכיוון גבעות הכורכר.
- כניסה מכיוון 42 – יש לבחון אפשרות חשיפה נוספת של השטח לאוכלוסייה נוספת.

סיכום :

1. נחל נס ציונה : מתכנני התכנית יציגו לרשות הניקוז ראייה כוללת לנחל בתחום הרשויות נס ציונה וגן רווה. נושא הניקוז יובא לדיון בישיבה הקרובה.
2. הדיון הבא יעסוק בנושא הסטטוטורי- כלים , רמות הגנה, הבטחת העתיד.

כ"ד בניסן התשע"ו
 2 במאי 2016
 מת 2016-5811

ישיבת היגוי - אנ"מ נס ציונה רחובות גן רווה
 ישיבה מיום 2/5/16

משתתפים:

תפקיד	
לשכת תכנון	דניאלה פוסק, גיא קפלן, עדית קרמר, מיכל לשם, אורית פיילר, מירב גריידי
המשרד להגנ"ס	נעמה מגורי כהן
החברה להגנת הטבע	משה פרלמוטר
משרד הבריאות	רימה גנזל
עיריית נס ציונה	סמדר ירון
תיק פרויקטים	זאב טמקין, אסף שקד, כינרת משולם, אליהו ראם
יועצת תנועה, רעם	ורד ישולה
אדריכלית נוף	יפעת גל
אקולוג	רון פרומקין
יועץ מים ביוב וניקוז, סירקין בוכנר	אלון ברש
יועץ חשמל - טוקטין חשמל	ירח זר-כבוד

רשמה:

גב' אורית פיילר, מתכננת אזורית

מתכנן התכנית

הוצגה מצגת שבה:

- א. הוצגו מטרות תכנית האנ"מ.
- ב. הוצגו עקרונות תכנית השלד:
 - שטח האנ"מ לפי התמ"מ הינו 5,200 דונם.
 - לאחר ביצוע דיוק גבולות והתאמה לתכניות סטטוטוריות מאושרות - שטח האנ"מ הינו 4,250 דונם.
 - אזורי הפיתוח עבור מגורים עומדים על 770 דונם.
 - בצפון מערב השטח, בסמוך לאצטדיון נס ציונה, אותר שטח לשימוש אינטנסיבי של פעילות פנאי ונופש.
- ג. הוצגו עקרונות המסמך הנופי:
 - כל שצ"פ אופיין בעקרונות פיתוח אחרים בהתאם לקיים בשטח.

- הייעוד החקלאי- השימושים החקלאיים יישמרו בהתאם להוראות תכניות מאושרות .
 - מבקשים כי תיקבע הוראה לפיה אין לשנות את פני הקרקע, על מנת למנוע פגיעה בשטחים ערכיים.
 - הנגישות לשטח מסתמכת על שימוש במטרות קיימות. צירי המטרות יאפשרו הולכי רגל ואופניים.
 - אותרו שני שטחים בצפון המאפשרים חקלאות תיירותית.
 - נחל נס ציונה – הוצגה סקירה לפיתוח המשתנה לאורכו בהתאם לערכיות השטחים והשימושים המבוקשים בהם.
 - אותרו 2 כניסות ראשיות לפארק ו- 8 כניסות משניות.
 - בגבולות ודופן הפארק – התכנית מציעה שתילת עצים.
- ד. מבנים לשימור-

- השטח מאופיין בריבוי מבנים, חירבות אשר מרביתם אין כוונה לשמר. תכנית האנ"מ הטמיעה את העבודה שנעשתה עבור תכנית המתאר של נס ציונה לעניין מבנים לשימור.
 - בחלק המזרחי זוהה ציר היסטורי הדרך לכפר אל קוביבה – ציר אורכי שלאורכו חלקות שעל כל חלקה קיים מבנה . המבנים אינם בעלי ערך יש ערך למרקם ולסיפור של דרך היסטורית המחברת בין יישובים קודמים.
- ה. נספח ניקוז –

- החלק הצפוני מנוקז לנחל נס ציונה (מתחמים 1,3)
- חלק דרומי אל נחל גמליאל (מתחמים 2,4)
- תכנית מפורטת תסדיר את התעלה ואת הרוחב המתאים עבור נחל נס ציונה. תכנית הניקוז מאפשרת לצמצם את פשט ההצפה של הנחל.

ו. נספח תנועה –

- מוצעת הסטה של דרך 4303 וחיבורה לרחוב הנפת הדגל.
- חיבור שדרות העמק למתחם F.
- מוצע חיבור רחוב יעקב פרי לדרך 411.
- קיימת חשיבות בהמשך חיבור רחוב פרי והשכונות הדרומיות עם רחוב הרצל ותחנת הרכבת באמצעות הפרדה מפלסית. מוצע להשלים במקביל תכנון לחיבור זה, הנמצא מחוץ לקו הכחול.

- סומנו תחנות רכבת קיימות ועתידיות.

התייחסויות המשתתפים:

נציגת נס ציונה:

מרבית השטח שייך מוניציפלית לנס ציונה יחד עם זאת התמורה שמקבלת נס ציונה הינה נמוכה מאוד. מצינת כי גם לפי תכנית המתאר אין כוונה לפתח את השטח ומרבית השטח יישאר פתוח גם בעתיד. עם זאת, קיימות סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו. מבקשת לערוך התאמה עם תכנית המתאר של נס ציונה. נציגת נס ציונה פרטה את אי ההתאמות:

- תכנית המתאר מצאה צורך בהרחבת בית העלמין.
- השטח ממזרח לפארק העירוני – תכנית המתאר מציעה אותו כמע"ר חדש של נס ציונה עם שימושי פיתוח מעורבים. לפי תכנית האנ"מ השטח נותר שטח בייעוד חקלאי.
- שמורת הטבע במערב – התכנית לא מסמנת את כל הגבעה. יש מקום לדייק את הגבולות.
- התכנית משאירה את רוב השטח בבעלות פרטית. הקביעה של אי שינוי פני הקרקע לא מספקת ולא נותנת כלים להתמודד עם הצורך בשמירה על ערכי הטבע.

נציגת המשרד להגנ"ס –

- ציינה כי לאחר עיון ראשוני בחומר הסביבתי שהועבר לעיונה טרם הישיבה, העקרונות מקובלים על המשרד להגנ"ס. מבקשת לאגד את החומר הקיים כמסמך סביבתי ולהטמיע את המסקנות בהוראות התכנית. בכך מתייתרת ישיבה שנקבעה לנושא הסביבתי.
- ביקשה לקבל הסבר לתוואי של רחוב יעקב פרי האם לא מתאפשר להתוות בגבול הצפוני של השכונה.
- מבקשת להשלים התייחסות לנושא הזכויות החקלאיות.
- במידה והפתרון התחבורתי יהיה מפרידן בצומת גבירול, מבקשת שתיבדק אפשרות של מנהור.

נציגת משרד הבריאות :

מבקשת להשלים התייחסות לקידוחי מי שתיה.
ביוב - התחנה בנס ציונה מתבטלת והביוב יגיע אל התחנה ברחובות. יש צורך בהנחת קו מאסף בנס ציונה עד לתחנת השאיבה ברחובות.
יש לעדכן את המסמכים בהתאם.

נציגת משרד התחבורה :

בדיקות התחבורה צריכות לקחת בחשבון את כל מערך התחבורה לא רק בהתייחס ליעוד המגורים.
מטרוקה שחוצה את יעקב פרי בחלק המערבי – אין היגיון תכנוני לאפשר חציית מטרוקות אל החלק שמיועד לפיתוח. יש לבטל.

נציג החברה להגנת הטבע :

האנ"מ הנוכחי הוא האנ"מ הכי ערכי מכל יתר האנ"מ במחוז מרכז.
בשל רגישות השטחים, סבור כי קו הפיתוח של מתחמים A ו-B ורחוב פרי, צריכים להיות יותר דרומה, על מנת שניתן יהיה לשמור על גבעות הכורכר ועל גבעת הכלניות בחלק הדרום מערבי של התכנית.
הוצגה מפה של ערכיות רצף השטחים הפתוחים הערכיים, מכיוון מורדות בי"ח (הנמצא מחוץ לאנ"מ ומיועד בתמ"מ למוסד) ועד אל גבעת ההכשרות.
מבקש להבטיח את שימור המורדות ע"י החלפת שטחים של מוסד בי"ח ולקבוע אותו כשטח פתוח ירוק.

נציג רמ"י

שטחי האנ"מ אושרו כבר מ- 2003 והיה קושי לקדם כי הם מורכבים מבחינת מוניציפאלית, קניינית וכו'.
מבקש לא לשנות את הגבולות הקיימים ולהתקדם עם התכנון המוצע.

מתכנת המחוז :

1. חתך המטרות ישמור על אפשרות המעבר של הרכב החקלאי.
2. סוגית השימור – בתכנית מתאר לא נכנסים לרמת הבית הבודד אלא איתור ומתן הנחיות לתכנית המפורטות.
3. לשכת התכנון הכינה מסמך לעניין שימור מבנים בשטחים הפתוחים – חלק ממסקנות המסמך היו כי במידה ולא משמישים את המבנה אז אין טעם לשמר. במקביל אם המבנה הופך להיות שמיש יש לכך השלכות רבות על האינטנסיביות וההשפעה כולל שינוי כל הסביבה.
- על כן, יש צורך לזהות מתחמים בעלי ערך היסטורי והתכנית המפורטות ייקבעו את צורת השימור, לפעמים רק באמצעות תיעוד הסיפור של המקום.
4. לעניין ההצעה להחלפת שטחים ושינוי גבולות האנ"מ – תכנית המתאר של נס ציונה מזהה צורך למיקום מע"ר על חלק משטחי האנ"מ, במקביל יש צורך תכנוני לשמור על ערכיות השטח ולהמשיך את הרצף הירוק מזרחה. לכן יש להמשיך ולבחון אפשרות כזאת.
5. לעניין תוואי יעקב פרי – זהו רחוב עירוני, שבעתיד יחובר לרחוב הרצל ועל כן נכון שיתוכנן עם בניה משני צידיו. חתך הרחוב ואופיו יהיו בהתאם. לא נדרש מיגון אקוסטי או התרחקות מרחוב בתחום העיר. זה לא נכון תכנונית.

סיכום:

1. המתווה הסטטוטורי יהיה באמצעות תמ"מ חלקי.
2. תעשה בדיקה נוספת בהשתתפות לשכת התכנון לעניין גבולות האנ"מ ואפשרות לצרף שטחים ערכיים נוספים בחלק הצפוני של נס ציונה.
3. תחבורה –
- א. יתווסף נספח תחבורה ציבורית
- ב. נספח תחבורה יציג נגישויות רכות יוממות באופניים וחיבור אל תחנות הרכבת.
4. התכנון המוצע למתחם F - יש לבחון צמצום של החלק הדרומי, ובמקביל להרחיב את כתם הפיתוח בהתאם לתכנית המתאר של נס ציונה לאורך דרך 4313.

5. מתחם A + B תעשה בחינה נוספת של גבולות הפיתוח מתוך כוונה לעדן ולשמור על גבעות הכורכר.
6. מדרג השצ"פים – יש לאפשר מעט מאוד פיתוח לסייג ולצמצם את השימושים.
7. זכויות למבנים חקלאיים – תעשה בדיקה ביחס לתכניות הקיימות ולזכויות המתאפשרות. לא יבוטלו זכויות ככל שקיימות מכח תכניות תקפות. ניתן לקבוע בדומה לתכנית מתאר, כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית אשר תקבע את המיקום ואת הגודל בהתייחס לערכי הסביבה ולמיקומו בשטח.
8. יש להעביר את נושא התשתיות הרטובות לבדיקת משרד הבריאות.
9. יש לתאם את התכנית עם רשות הטבע והגנים לצורך דיוק השטחים המיועדים בתמ"א 8 לשמורת טבע ולשטחים המיועדים בתמ"א 8 לשטחים ערכיים.

תפוצה :
משתתפים
דלית הראל – מהנדסת רחובות
אדרי' אנה קוגן – מהנדסת שורקות
גבי מירה אבנרי – נציגת רט"ג

ט"ו באלול התשע"ו
18 בספטמבר 2016
מת 2016-8116

נושא הישיבה: ועדת היגוי - אזור נופש מטרופוליני "גבעות הכורכר"

תאריך הישיבה: 14.9.16

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דניאלה פוסק, עדית קרמר, אורית פיילר, איתי בורשטיין	לשכת התכנון
ורד אדרי	המשרד להגנת הסביבה
דוד אמגדי	רשות מקרקעי ישראל
משה פרלמוטר	נציג הגופים שעניינם שמירה על הטבע
מרית	משרד הביטחון
מירה אבנרי	רשות הטבע והגנים
בועז גמליאל, סמדר ירון	עיריית נס ציונה
זאב טמקין, אסף שקד,	מתכנני התכנית

נרשם ע"י: עדית קרמר

רקע:

רשות מקרקעי ישראל החלה בתכנון האנ"מ, כתכנית מתאר מקומית החלה על כל שטח האנ"מ, בהתאם להוראות תמ"מ 21/3, באמצעות צוות מתכננים. הצוות ערך בחינת חלופות והגיש עבודה תכנונית שכללה נספחים ותכנון ראשוני.

לצורך בחינת התכנית וקידומה, התקיימו ישיבות היגוי ועבודה, שלהם זומנו כל הרשויות בתחום האנ"מ ונציגי עיריית נס ציונה נטלו בהם חלק.

בתאריך *** החליטה הועדה המחוזית על קידום תכנית מתאר מחוזיות חלקיות לאזורי הנופש המטרופוליני (אנ"מ) במחוז, בהתאם להוראות תמ"מ 21/3, בהתבסס על עבודת התכנון שהוכנה עבור חלק מהאנ"מים במחוז.

בישיבה היגוי שהתקיימה בתאריך *** הוצגו עקרונות התכנון של התמ"מ החלקי ועקרונות המסמכים המתלווים אליו.

לאחר שהוכנו מסמכי התכנית, הועברו המסמכים להתייחסות הועדות המקומיות, בהתאם להוראת סעיף 57 לחוק ונקבע מועד לדיון.

יום לפני הדיון בוועדה המחוזית, הגישה עיריית נס ציונה עתירה והוציאה צו מניעה לדיון, בטענה שמסמכי התכנית אינה מוכרים לה ויש לקיים ישיבות היגוי עם הרשות.

ללא קשר לעמדת המדינה בעניין, לפיה לא היה מקום להוצאת צו הביניים, החליטה לשכת התכנון לנצל את לוחות הזמנים שנוצרו לזמן ועדת היגוי נוספת ולתת הזדמנות לרשויות להביע את התייחסותם לתכנית.

לדיון זה הוזמנו כל נציגי הרשויות.

מטרת הישיבה: הצגת עמדתה התכנונית של עיריית נס ציונה, הנוכחת בישיבה, ביחס לתכנית לאנ"מ.

נציגי העיר נס ציונה:

- א. מציינים כי התכנית עומדת בסתירה לתכנית המתאר המקומית המקודמת על ידי הרשות. תכנית המתאר סיימה את שלב החלופות וקיים רציונל תכנוני שאנו מבקשים להתאימו לתמ"מ החלקי.
- ב. מדובר על 75% משטח הרשות ולא יתכן שהתכנית תקודם ללא דיון עם הרשות.
- ג. התכנית מציעה שטחי פיתוח, הנמצאים בתחום נס ציונה, אך מתוכננים כחלק מפיתוח העיר רחובות ללא הסכמתה של נס ציונה. מדובר על נושא שאינו בסמכות הוועדה המחוזית היות ומדובר בשינוי גבולות מוניציפליים.
- ד. יש לבחון היבטים תכנוניים וכלכליים שנבחנו במסגרת תכנית המתאר ולהתאים את התכנית אליהם.
- ה. קיים קושי עם העובדה כי התכנית קודמה על ידי רמ"י, שאינו בר סמכות להגשת תמ"מ.
- ו. העתירה הוגשה על רקע העובדה שמסמכי התכנית לא הוצגו בוועדות ההיגוי ונשלחו רק לפני הדיון בעת החופשה.
- ז. מרגע שהוגשו מסמכים, מבקשים לבחון אותם בצוות מורחב. לא ניתן היה לבחון את התכנית בלוחות הזמנים שנקבעו.
- ח. אין התייחסות בתמ"מ לנושא השיפוי עבור ירידת ערך בגין התכנון המוצע.
- ט. העיר מעוניינת בקידום התכנית לאחר שיושלם התיאום.

לבקשת לשכת התכנון להציג את תכנית המתאר המתגבשת ואת הסתירות בין תכנית המתאר לתכנית האנ"מ ציין מהנדס העיר כי אינו מוכן להצגה בישיבה זו וביקש לקיים ישיבה נוספת בעניין תכנית המתאר.

מתכנני התכנית :

- א. המתכננים התרעמו על אופן הצגת הדברים, שלטענתם אינה תואמת את המציאות ואת עבודת התיאום הרבה שנעשתה מול הרשויות ומול נס ציונה בפרט.
- ב. לצורך קידום התכנית נערכו ישיבות תיאום רבות עם הרשות ועם מתכנני תכנית המתאר.
- ג. התכנית שהתגבשה שונתה בהתאם לבקשות של העיר ולצרכיה כפי שעלו במסגרת תכנית המתאר.
- ד. מתכנן התכנית הציג רשימה של תאריכים בהם נפגשו נציגי המתכננים עם הרשות.

נציג רמ"י :

- לא ניתן לומר כי התכנית קודמה בלוחות זמנים מהירים שלא איפשרו לרשות להגיב :
מאז אישורה של תמ"מ 21/3 עברו 13 שנה והתכניות לאנ"מ לא קודמו.
רמ"י לקח על עצמו, בשיתוף לשכת התכנון לקדם את תכניות האנ"מ.
התכנית קודמה בוועדות היגוי ובישיבות עבודה שקיימו המתכננים ולכן גם הטיעון שלא נעשתה עבודה עם הרשות אינה נכונה.

לשכת התכנון :

- א. על פי הוראות תמ"מ 21/3 שטח האנ"מ מחוייב בתכנון בשלמותו ועל כן לא ניתן לתכננו במסגרת תכנית המתאר של נס ציונה, אלא אם כן תאושר התכנית המתאר המחוזית החלקית.
- ב. תכנון האנ"מ קובע את השטחים לפיתוח ואת השטחים המיועדים לשימור, אך היא איננה קובעת את התכנון המפורט. התכנון הוא ברמת הכתמים והנחיות לתכנון מפורט.
- ג. אין חובה על תכנון המתחלק באופן שיויוני או באופן יחסי בין הרשויות בתחום האנ"מ. התכנון בשטח זה נעשה מתוך ראייה תכנונית והתקיים הליך של בחינת חלופות.
- ד. הטענה לשיפוי – אינה טענה תכנונית אלא משקפת את התכנון המייטבי למרחב.

סיכום :

- א. לשכת התכנון הצרה על העובדה כי נס ציונה לא מצאה נכון לנצל את ועדת ההיגוי שנקבעה על מנת להציג את עמדתם התכנונית טרם הדיון בוועדה המחוזית ואת השינויים אותה היא מבקשת לערוך בתכנית (ככל שקיימים).
- ב. התכנית תשובץ לדיון מיד לאחר הסרת צו המניעה.

כ"ט בניסן התשע"ז
25 באפריל 2017
מת 1950-2017

נושא הישיבה: תממ/3/21/37 - אנ"מ הכורכר - ועדת היגוי

תאריך הישיבה: 5.4.17

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
דניאלה פוסק, ליאור רגב, עדית קרמר, מיכל לשם, איתי בורשטיין	לשכת התכנון
נעמה מגורי	המשרד להגנת הסביבה
דוד אמגדי	רשות מקרקעי ישראל
משה פרלמוטר	החברה להגנת הטבע
מירה אבנרי	רשות הטבע והגנים
רות לב רן	נציגת משרד התחבורה
בועז גמליאל, סמדר ירון	עיריית נס ציונה
אסף שקד, יפעת גל, ורד ישולה, אלון ברש	מקדמי הפרויקט
אמיר אלכופר, אסף חיוכה, ענת שוחט (יועצת תנועה), תמיר הדרי (פרוגרמה וחברה), הלל אלניר (יועץ סביבה)	צוות תכנון תכנית מתאר נס ציונה

נרשם ע"י: עדית קרמר

עיקרי הדברים:

הישיבה נקבעה בעקבות הדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ולאחר פגישה שהתקיימה בנוכחות ראש עיריית נס ציונה.

מתכנן התכנית:

ציין כי התקיימו ישיבות עם נציגי עיריית רחובות והוסכם על חלופה שבה הפיתוח העירוני אינו חל בשטחים שהוגדרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבטחון כשטחים בתח"ר גבוה.

נציגי עיריית נס ציונה

הציגו את דרישות עיריית נס ציונה כפי שהופצו בתאריך 8.2.17:

1. ביטול השטח המסומן כשמורת טבע על מנת למנוע חשיפה לתביעות פיצויים או להסכם מימון שיבטיח פיצוי לבעלי הקרקע.
2. להרחיב את בית העלמין הקיים ב- 60 דונם נוספים.
3. לבטל את השטח המסומן כשטח ירוק בתחום הפיתוח המוצע של נס ציונה.
4. סך השטח לפיתוח בתחום נס ציונה יהיה 350 דונם בנוסף לשטח בית העלמין.

מציין כי אופי הפיתוח העירוני יהיה בהתאם לפיתוח המוצע בתכנית המתאר.
5. לגבי השטח המיועד לפיתוח לטובת העיר רחובות אך מצוי בתחום עיריית רחובות, מתנים את היעוד של השטח בהסכם להעברת שטחים בין נס ציונה ורחובות בהיקפים זהים. מציין כי סיכום זה קיבל את אישור מועצת העיר.

מתכנת המחוז:

מבהירה כי סיכום הישיבה שהופץ על ידי עיריית נס ציונה לא מקובל על לשכת התכנון. לשכת התכנון לא הביעה את עמדתה ביחס לדרישת נס ציונה להעברת שטחים בין רחובות לנס ציונה. ללשכת התכנון אין את הסמכות לדון בנושאים אלו המצויים בתחום אחריותו של שר הפנים. מציינת כי הסיכום עם ראש העירייה כלל היקף כולל של 350 דונם והרחבת בית העלמין הייתה חלק מהיקף זה.

נציג החברה להגנת הטבע:

מבקש לציין כי התכנון של שמורת הטבע המופיע בתשריט אינו תואם לרגישות השטח ואינו כולל את מלוא גבעות הכורכר שנמצאו ראויות לשימור. בנוסף יש הערות להוראות התכנית ולנספח הנוף.

מתכנת המחוז:

לאור התאומים הנוספים עם עיריית רחובות ונס ציונה, גיבשה לשכת התכנון חלופה העונה להבנתה על מירב הצרכים. התכנון המוצע יועבר לנוכחים. ייעוד השטחים הפתוחים הערכיים ייקבע בהתאם לנכונות הגורמים הרלוונטיים לקבל אחריות עליהם. נושא גודל השטח שראוי לשימור והערות נוספות, יבחנו במסגרת הדיון בוועדה המחוזית.

תפוצה:

חברי הוועדה המחוזית