

נושא הישיבה: תכנית אנ"מ האירוס וועדת היגוי

תאריך הישיבה: 19.06.2019

מקום: מחוז מרכז

נוכחים:

שם	תפקיד/ נציג
גיא קפלן, עדית קרמר, מיכל לשם, אבנר אמירי, יעל דנציגר, אורית כפרי, יקי פרלשטיין, מרום סינאני	לשכת תכנון
שני משיח	משרד התחבורה
רודיקה רבינוביץ	נציגת ציבור
אידן זילברשטיין	המשרד להגנת הסביבה
משה פרלמוטר	החברה להגנת הטבע
שרון שפר, חיים לשם	נציגי עיריית ראש"צ
שמואל בוקסר, בועז גמליאל, סמדר ירון	נציגי עיריית נס ציונה
אורי מזור	מתכנן

נרשם ע"י: מרום סינאני

עיקרי הדברים:

מתכנן המחוז: מציין שאנחנו נמצאים בשלב טרום חלופות, אבן דרך מס' 2.

מציג מצגת.

העבודה בוצעה בשני מסלולים:

א. סטטוטוריקה – בחינת המצב הקיים, נדרש עדיין לקבל מראשון לציון חומרים.

ב. גבולות האנ"מ – עבודה על דיוק הגבולות של האנ"מ.

בישיבה זו, יוצגו תסריטי קיצון לפיתוח האנ"מ כתרגיל תכנוני לקראת הצגת החלופות.

יוצגו ארבע חלופות, ההמלצה היא לגבש חלופה מתכללת ולא לבחור חלופה ספציפית.

מוצג הרקע לתוכנית: מדובר בתא שטח של 5,400 דונם בשטח המוניציפאלי של ראשון לציון ונס ציונה.

ע"פ תמ"א 35 – רצף שטחים פתוחים והפרדת הבינוי בין ראשון לציון לנס ציונה.

תממ/ 6/3 א' - כביש 431 חוצה את האנ"מ.

מצפון לדרך 431, מוצעת חלופה לדיפו עבור המטרו. נבחנות חלופות נוספות מחוץ לאנ"מ האירוס ומדרום לדרך 431.

בתחום נס ציונה מקודמת תכנית רמ"י, שחופפת במקצת את שטח האנ"מ.

רוב השטחים באנ"מ בבעלות פרטית.

הוצגה מפת ערכיות אקולוגית ונופית. במפה ישנה חוסר הלימה בין הנוף לאקולוגיה, בגלל מבנים שקיימים בשטח ופוגעים בנוף, אולם מבחינה אקולוגית, הם חלק מרצף של שטחים בעלי ערכיות גבוהה מאוד.

דגשים לתכנון:

1. החלופות מתבססות על השטחים שנמצאו ברגישות גבוהה מבחינה אקולוגית ונופית.
2. חלוקת האנ"מ לתתי שטחים.
3. בקשות של הרשויות: ראשון לציון ונס ציונה.

מתודולוגיה:

סוגיות ורכיבים אל מול תסריטי קיצון



ניתוח והערכה



פיתוח חלופות

תסריטי קיצון:

1. פיתוח סביב מוקדי תחבורה.
2. השלמת מרקמים צמודי דופן.
3. בינוי השטח מצפון לכביש 431.
4. יצירת אנ"מ מרכזי (בינוי ופיתוח ממזרח וממערב).
5. בינוי ופיתוח לאורך רחוב הרצל וויצמן (בסתירה לתמ"א 35).
6. פיתוח לאורך ציר 431.
7. בינוי ופיתוח מעוין שורק.

חלופות תכנון:

- א. דגש על פיתוח סביב תחנות מתע"נ.
- ב. דגש על פיתוח צמידות דופן.
- ג. דגש על פיתוח צמידות דופן ואיגום השטחים הפתוחים.
- ד. דגש על ערכיות השטחים הפתוחים.

נציגי נס ציונה:

הצגה טובה ומעניינת.

מבחינת נס ציונה, ניתן להתקדם עם כל אחת מהחלופות. מבקשים שבכל חלופה ישארו לנו 100 דונם לטובת התעסוקה לאורך דרך 412 ולייצר נגישות של השכונות שמתוכננות מצפון לנס ציונה לאנ"מ. מבקשים כי תשמר האפשרות לתכנון דרך מצפון לשטחים המיועדים לפיתוח, לצורך חיבורם עם דרך 412.

נציגי ראשון לציון:

הצגה טובה של חלופות.

סבורים כי חלופה ד' היא החלופה העדיפה מאחר והיא מאפשרת לפנות באופן מהיר את מפגעי הפלישות ומייצרת לנו שטח פתוח עבור מרכז העיר. הבינוי באזור מעיין שורק משלים את הצורך והתכנון העירוני. חלופה ג' ו- ד' מהוות משחק במינון.

נציגת האדריכלים:

לחלופה ד' יש עדיפות מאחר והבנייה המוצעת מלווה את המקומות החשובים ומייצרת זרימה לכניסה לנס ציונה. הבינוי מראה איפה מתחילה העיר. מציעה לפתוח בין הגושים, בין ראשון לציון לנס ציונה לאורך ציר ויצמן הרצל.

נציג המשרד להגנת הסביבה:

העבודה שנעשתה מעמקה ונותנת התייחסות חדשנית לחלופות.

1. בחלופה המוצעת יש לקחת בחשבון את התכניות המאושרות בתחום האנ"מ וככל שגורש, יש להכלילם במסגרת הפיתוח של ה- 15%
2. הזדמנות לפתרון ניקוז, ממליץ לייצר מעברים אקולוגיים או מעברי מים בין השטח הדרומי והצפוני לכביש 431.

פיתוח אזור מעיין שורק נראה נכון, ניתן לשלב בין חלופה ב' וג'. ממליץ לייצר רציפות בין מזרח ומערב, כמו כן להעצים את השטח הסגול במעין שורק ולהיצמד לבינוי קיים בראשון לציון ובנס ציונה.

נציג החברה להגנת הטבע:

חלופה ג' היא הבסיס הנכון. חלופה שמייצרת פארק מרכזי של שטח פתוח. פיתוח של נס ציונה מושך מזרחה והפיתוח של ראשון לציון צריך להיות מצפון לכביש 431. תעסוקה ממזרח למעין שורק נראה לי לא נכון. חשוב לרכז את רוב הפיתוח מצפון לכביש 431, צמוד לבינוי הקיים של ראשון לציון. השטח מצפון לכביש 431 לטעמי ללא ערכיות גבוהה מבחינה סביבתית כמו כן גם אין לו איכויות של שטח פתוח טבעי, הוא יכול להחלט לשמש כפארק עירוני.

נציגת משרד התחבורה:

העיקרון של פיתוח בסמוך למוקדי תחבורה הוא עיקרון נכון, אולם פיתוח של ראשון מהצד הדרומי של 431 – אינו מאפשר קישוריות תנועתית ואורבנית טובה.

שילוב של חלופות ב+ ג נראה השילוב הנכון.

יועצת הסביבה:

חלופה ג' שומרת על המרחב הפתוח הכי טוב ומייצרת קישוריות טובה בין מזרח למערב ומאפשרת גם את הקישוריות צפון דרום.

מתכנן התכנית:

סבור כי ניתן לשלב בין חלופה ג' ו- ד', כתם הבינוי מצפון לכביש 431 כשהוא נוגע בעיר יהיה מגורים וכשהוא נוגע בכביש 431 הוא יהיה תעסוקה. ייבחן כתם הפיתוח שמוצע בין החלופות הנ"ל, בכל מקרה הבינוי לא יעבור את כביש 431 דרומה.

מתכנן המחוז:

1. מודה למתכננים, נעשתה עבודה מעמיקה, גם החלופות קיצון נותנות כיווני מחשבה אחרים עם יתרונות וחסרונות שיש לכל חלופה.
מבקש להמשיך לחלופה מועדפת.
2. מציין כי בינוי מעבר לכביש 431 לכיוון דרום לא עונה על קריטריון צמידות הדופן.
3. לשטח הפתוח מצפון לכביש 431 יש חשיבות גדולה כשטח פתוח שצמוד לעיר היות ולא נדרש לחצות כביש ע"מ להגיע אליו. השטח הפתוח מדרום לכביש 431 משרת יותר טוב את נס ציונה היות ואין להם חוצץ של כביש.
4. יש חשיבות לייצר לתושבי ראשון לציון מרחב פתוח נגיש.
5. במסגרת התכנית יש לקחת בחשבון שלושה אלמנטים:
א. איפה ממוקם הדיפו.
ב. יש להתייחס למבנים הקיימים (בדגש על השימושים הקיימים על פי חוק).
ג. שטחים אינטנסיביים לפיתוח בפארק.
6. שטח התעסוקה ייבחן לאחר בחינת אפשרויות הפיתוח העירוני.
7. יבדק האם הדיפו הוא חלק מתוך ה-15% פיתוח של האנ"מ.
8. המחוז ישקול לפרסם 77 ו-78 על השטח של האנ"מ.
9. חיבור הדרך בשטח הדרומי של האנ"מ לפי בקשת נס ציונה, תבחן בתכנית המפורטת.
תכניות האנ"מ מאפשרות דרכים מקומיות בתחומן.
10. תקבע ישיבת היגוי מסכמת לעוד חודשיים שבא תוצג החלופה הנבחרת, החומר יועבר לפני הישיבה, עד אז צריך לקבל תשובות לכל השאלות שהועלו בדיון. מבקש להביא את התכנית לדיון בוועדה המחוזית במהלך אוקטובר.

סיכום:

משימות/מטלות לביצוע:

מס'	משימה	אחראי ביצוע	תאריך יעד לביצוע
1	תאום וועדת היגוי	לשכת תכנון	נקבע לתאריך 25.9.19
2	קידום התכנון והצגת חלופה נבחרת	מתכננים	19.8.19
3	הפצת החלופה המוצגת	מתכננים	שבוע לפני מועד וועדת ההיגוי הבאה.
4	ביצוע בחינה סטטוטורית לעניין הדיפו ונושאים נוספים	מתכננים ולשכת התכנון	1.9.19

תפוצה :
למשתתפים

חברי הוועדה המחוזית

שירה ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית, מחוז מרכז