



26/02/2023

ה'אדר/תשפ"ג

לכבוד :

הגב' סיגי בארי

מתכנתת הותמ"ל

התנגדות עיריית נס ציונה להכרזה על המתחמים חרודי והמייסדים כמועדפים לדיור

מתחם חרודי

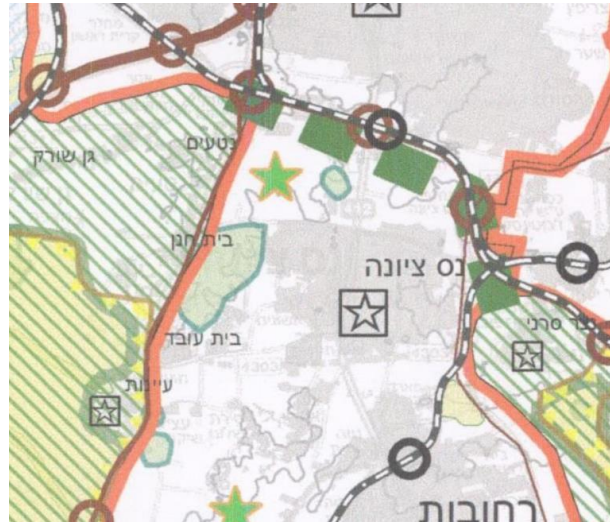
עיריית נס ציונה מתנגדת לבקשה להכרזה על מתחם חרודי כמתחם מועדף לדיור, וזאת מהטעמים שלהלן.

1. התכנית חלה בשטח בעל ערכיות רבה

תמא/35

שטח התכנית שהוגשה על ידי חברת דירה להשכיר לותמ"ל אמנם נקבע בתמא/35 כשטח במרקם עירוני אך בחינה מדוקדקת יותר של הסובב את השטח מצביעה על כך שמדובר בשטח בעל ערכיות רבה ביותר.

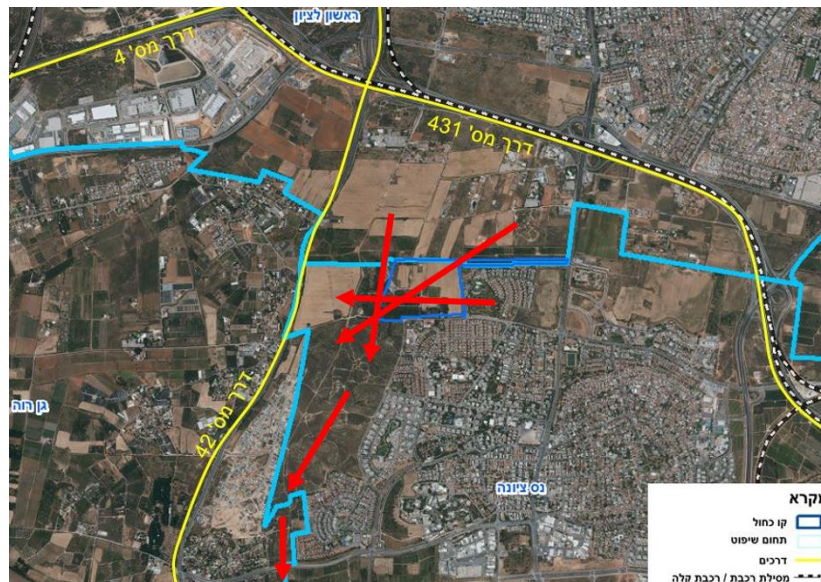
מדובר באזור שסביבתו המיידית הוגדרה בתמא/35 בייעוד שמורות וגנים והוא גובל בחלקו הצפוני והמערבי במסדרון אקולוגי חשוב ופעיל, אשר מקשר ומאפשר תנועה רציפה של בעלי חיים, חיבור של בתי גידול והפצה של צמחי בר. נוסף על כך השטח גובל בחלקו הצפוני ברצועת נוף עפ"י תמא/35. עיריית נס ציונה מבקשת להשאיר את השטח פנוי מבינוי על מנת לעודד ולאפשר את תנועת בעלי החיים ומיני הצומח הנדירים והייחודיים באזור, ואת שרידותם.



השטח מהווה חיבור בין שמורות הטבע של אירוס הארגמן שנמצאות בדרום ראשון לציון וצפון

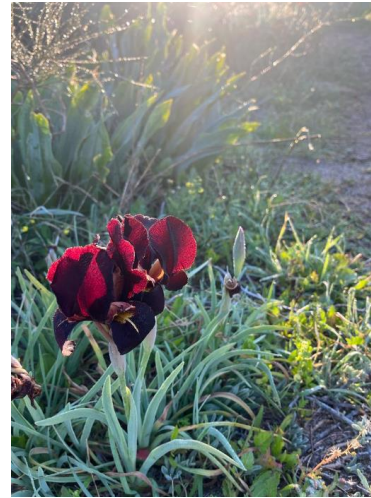
מערב נס ציונה

המתחם המדובר חל בשטח קריטי של שטחים פתוחים המקשר בין שמורות הטבע של אירוס הארגמן שנמצאות בדרום ראשון לציון וצפון מערב נס ציונה. רציפות השטחים הפתוחים הנה חיונית לשימור מרקם החי והצומח הנדיר ולשמירת המעבר הן ממזרח למערב והן מצפון לדרום.





אירוס הארגמן :

**2. תכנון בקרקע פרטית מרובת בעלויות**

גודל המתחם הנו כ-260 דונם, שמתוכם כ-100 דונם, המהווים 38.5% הם קרקעות רמ"י, והיתרה כ-160 דונם, המהווים כ-62.5% מהשטח, מתחלקים בין **596 בעלים פרטיים**. המשמעות היא שכל אדם פרטי הוא בעלים של כ-268 מ"ר בממוצע, כלומר ההיתכנות למימוש התכנית היא אפסית עד כדי לא קיימת כלל. ראוי להזכיר כי חברת דירה להשכיר היא חברה שבשלב זה יוזמת את התכנית אולם אין לה מנדט מבעלי הקרקע המרובים להוציאה אל הפועל. הבעלים בשטח גם הם אינם מאורגנים ואינם מאוגדים תחת מסגרת שתצליח לממש את התכנית. נשאלת השאלה- מדוע יש להזדרז ולקדם תכנית ללא הבטחת מימושה, וזאת בפרט כשמדובר בקרקע ערכית מהגבוהות הקיימות. יש בקידומה של התכנית עשייה ספקולטיבית בקרקע.

להלן סיכום בעלויות הקרקע, מתוך המסמך שהוגש על ידי חברת דירה להשכיר :

ג. סיכום בעלויות הקרקע: (ככל הניתן יש לצרף מפת בעלויות קרקע)



בעלות הקרקע	שטח בדונם	אחוז משטח המתחם
רשות הפיתוח	100.09461	38.50%
עיריית נס ציונה	0.02183559	0.008%
פרטיים	159.8705911	61.49%
סה"כ	259.986	100%

3. אין תשתיות מספיקות לקידום המתחם

התכנית מתבססת על התשתיות הקיימות בנס ציונה. יובהר בזאת כי כבר כיום התשתיות הקיימות אינן מספקות את הצרכים הקיימים של העיר. מעבר לכך, אין שום תכנון באופק של ביצוע קו סניקה לביוב מתחנת השאיבה בגן רווה עד לשפד"ן. אין שום היגיון בתכנון מתחם זה כשברור מעל לכל ספק כי לא ניתן יהיה לתת מענה לביקושים בנוגע לתשתיות, שכן התשתיות העירוניות כבר היום אינן מסוגלות לעמוד בהן, בטח ובטח כאשר יתווספו יחידות דיור נוספות.

4. עמדת עיריית נס ציונה

עיריית נס ציונה שקלה לקדם את מתחם זה שכן הוא נכלל כמתחם לפיתוח במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, אולם לפני ההתקשרות, התעוררה התנגדות רבה מצד תושבי העיר וחברי מועצת העיר כנגד הפיתוח של המתחם ולכן הוא לא יכלל במתחמי הפיתוח העתידיים של העיר.



כמו כן חשוב לציין כי אמנם המתחם מסומן לפיתוח בתמא/35 ובתממ/21/3, אך אין בכך כדי לחייב את פיתוח השטח. תמא/35 ותממ/21/3 הן תכניות בקנה מידה רחב שאינן יכולות להסתכל ברזולוציה גבוהה ומפורטת על חטיבות שטח קטנות כמו המתחם המדובר. כאשר מתכננים בקנה מידה מפורט יש לבצע סקר סביבתי כתנאי מקדים להגדרת גבולות מתחם התכנון על מנת שלא לפגוע במרקם העדין ובאיזון האקולוגי של בתי הגידול הייחודיים. תממ/21/3 לא רק קובעת כי באזור פיתוח עירוני יותר שימוש של שטחים פתוחים, אלא גם שמה לה כמטרה לשמור על רצף גדול של השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע. לפיכך, עיריית נס ציונה מבקשת לדחות את הבקשה להכרזה על מתחם חרודי כמועדף לדיור.

מתחם המייסדים

לא חל שינוי בעמדתה של עיריית נס ציונה ובהתנגדותה להכרזה על מתחם המייסדים כעל מועדף לדיור.

מצ"ב מכתב ההתנגדות מיום 25.1.22.

בברכה

אינג' בועז גמליאל

מהנדס העיר

העתקים:

שמואל בוקסר- ראש העיר
מיכה גדרון- יו"ר הוועדה המחוזית
יעל סלומון- מתכנתת מחוז מרכז
עדית קרמר- סגנית מתכנתת המחוז
סמדר ירון- מנהלת מח' תכנון נס ציונה