

24/12/2023

י"ב טבת תשפ"ד

לכבוד:

אדר' סיגי בארי

מתכנתת הותמ"ל

התנגדות עיריית נס ציונה להכרזה על המתחמים חרודי והמייסדים כמועדפים לדיור

מתחם חרודי

עמדתה של עיריית נס ציונה בדבר התנגדותה לתכנית ואשר הועברה לותמ"ל בנייר עמדה מתאריך 26/02/2023 (מצ"ב) עומדת בעינה.
בנוסף לטיעונינו הקודמים אנו מבקשים לחזק את ההתנגדות על רקע שינויים נוספים כפי שעלו במהלך פרק הזמן שחלף ממועד כתיבת עמדתנו הנ"ל.

1. הדגשת חשיבות הערכיות הגדולה של השטח

תכנית תממ/3/21/43 - אנ"מ האירוס המקודמת בשטחים שגובלים עם המתחם, המחישה ביתר שאת את חשיבות הרצף של השטחים הפתוחים באזור זה. זאת במיוחד בשל העובדה שחלק נכבד משטח האנ"מ ממערב לרחוב ויצמן (דרך 412) מופר עם בניה, פיתוח ושימושים שמחבלים ברצף התפקודי האקולוגי הארצי בתחומו. שטח המתחם מתפקד כחלק בלתי נפרד מהמסדרון האקולוגי וחשוב שיישאר פתוח.



2. אין תשתיות מספיקות לקידום המתחם

אנו חוזרים ומדגישים כי כבר היום התשתיות הקיימות בנס ציונה אינן מסוגלות לתת מענה לפיתוח חדש. לראייה עיריית נס ציונה מתנגדת לשיווק המגרשים בתחום תכנית 407-0730606 שמאושרת, היות ולא קיימות 'תשתיות על אזוריות' שנדרשות לחיבור השכונות החדשות וגם אין כל צפי להקמתן. 'תשתיות העלי' עדיין לא מאושרות בתכניות אזוריות, הן מקודמות על ידי גופים ארציים ונדגיש כי עדיין אין הסכמה לגביהן. למשל קו מקורות שאמור לתת חיבור נוסף לצפון העיר ובנוסף חיבור קו סניקה לביוב לשפד"ן מכיוון תחנת שאיבה גן רוה ועד לשפד"ן בראשון, יתרה מזאת רשות המים טוענת שאין ביכולות השפד"ן לקלוט שפכים נוספים מכיוון נס ציונה ורחובות ולכן רשות המים מנסה להתחיל בקידום סטטוטוריקה מתחנת שאיבה גן רוה לכיוון אשדוד. חשוב לציין שלא הוחל עדיין בקידום הסטטוריקה לשתי החלופות שלא לדבר על תכנון מוקדם ותכנון מפורט הן של הקוים והן של תחנת השאיבה המיועדת לקום באשדוד. ברור וידוע שיקח לקדם הסטטוריקה, התכנון והביצוע שנים רבות.

מתחם המייסדים

עמדתה של עיריית נס ציונה בדבר התנגדותה לתכנית ואשר הועברה לותמ"ל בנייר עמדה מתאריך 25.1.22 (מצ"ב) עומדת בעינה. בנוסף לטיעונינו הקודמים אנו מבקשים לחזק את ההתנגדות על רקע שינויים נוספים כפי שעלו במהלך פרק הזמן שחלף ממועד כתיבת עמדתנו הנ"ל.

1. העצמת זכויות על רקע תמ"א 70

עיריית נס ציונה מתנגדת נחרצות להנחות היסוד התכנוניות שעליהן מתבסס מתחם זה. נדגיש כי לעיריית נס ציונה אין תכנית מתאר כוללנית שמקודמת היות והיא בוטלה עקב קידומה של תמא/70. השלכותיה של תמא/70 על העיר מחייבות בחינה הוליסטית בתכנית מתארית חדשה בגין השפעותיה על כל תחומי הפיתוח של העיר. ניתן להבין את ההשלכות החלקיות שלה על העיר, כאשר בוחנים את הצעת התכנון של המתחם המוצע ביחס לתכנון שלו בתכנית המתאר שבוטלה. תכנית המתאר הציעה 2,500 יח"ד, כ-60,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, ואילו בתכנון המוצע מדובר על 7,000 יח"ד, ומאות אלפי מ"ר לתעסוקה, המהווים פי 3 ויותר מהנפחים המוצעים בתכנית המתאר.



מתחם זה אינו היחיד בעיר שמקבל העצמה משמעותית של זכויות בנייה עקב תמא/70, וברור לכל בר דעת כי לא ניתן לקדם את המתחמים השונים שנכללים בתמא/70 מבלי שייבחנו כל ההשלכות בתכנית מתאר חדשה.

מתחם המייסדים, הנמצא ברובו בתמא/70 כמתחם 44, הוגדר כמוטה מגורים ובו לפחות 10% תעסוקה בטבעת הראשונה ו-5% בטבעת השנייה. חשוב לציין כי מדובר בתמהיל המתייחס למינימום ולא למקסימום הנדרש לעיר נס ציונה על מנת לשמור על איזון כלכלי. הפיתוח לתעסוקה במתחם זה, המהווה מתחם משמעותי וגדול בעיר, מהווה השלמה לשטחי התעסוקה הנדרשים לעיר וזאת על מנת לשמור על בסיס המס העירוני שיאפשר את הפיתוח וקיום התשתיות הנדרשות בעיר.

2. מעבר לחידוד בעניין תמא/70, לא חל שינוי בעמדתה של עיריית נס ציונה ובהתנגדותה להכרזה על מתחם המייסדים כעל מועדף לדיור. מצ"ב מכתב ההתנגדות מיום 25.1.22.

3. לסיכום:

לא בשלו התנאים לדון בתוכנית, יש לקבל קודם החלטה בוועדה המחוזית לתוכנית המתאר הכוללנית, זאת לאחר שנבחנו כל ההיבטים וההשפעות בצורה הוליסטית וניתן מענה לכל היבטי התכנון: הפרוגרמתי, לתשתיות ולתשתיות העל האזוריות, לנושא התנועה והתחבורה, סביבה וכדומה וכן שתהיה ודאות עם לוחות זמנים ברורים לביצוע המטרו בכלל ובנס ציונה ורחובות בפרט.

וכן הדיון בתוכניות הנ"ל ראוי שיתקיים בוועדה המחוזית אשר מכירה ורואה את צרכיה של הועדה המקומית והעיר נס ציונה בצורה כוללת.

בברכה

אינג' בועז גמליאל

מהנדס העיר

העתקים:

מר שמואל בוקסר- ראש העיר
 עו"ד מיכה גדרון- יו"ר הוועדה המחוזית
 אדר' טלילה הראל- מתכנתת מחוז מרכז
 גב' עדית קרמר- סגנית מתכנתת המחוז
 גב' סמדר ירון- מנהלת מח' תכנון נס ציונה