



תאריך: 19/04/2016
ת. עברי: י"א בניסן תשע"ו

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית מס' 201602

בתאריך: 24/02/2016 ט"ו באדר א תשע"ו שעה 19:30

נכחו:

חברים:

- מר יוסף שבו - ראש העיר ויו"ר הועדה
- מר שחר רובין - סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה
- מר שמואל מזרחי - סגן רה"ע וחבר ועדה
- מר עמוס לוגסי - חבר ועדה
- מר אורן יגאנה - חבר ועדה
- גב' ציפי זילברמן - חבר ועדה
- מר לירן יגודה - חבר ועדה
- מר אליהו לוי - חבר ועדה
- מר יהודה חיימוביץ' - חבר ועדה
- מר יעקב קורץ - חבר ועדה
- מר יצחק כהן - חבר ועדה

סגל:

- גב' ילנה גלפרין - מנהלת מחלקת תנועה
- אדרי' קיריל קוזיול - מהנדס העיר
- איתי בורשטיין - נציג שר הפנים
- עו"ד שולמית כהן מנדלמן - יועמ"ש
- גב' סמדר ירון - מנהלת מחלקת בנין עיר
- מר שולם גלזר - מנהל מחלקת רישוי ופקוח בניה
- מר דרור מרגלית - מנהל אגף נכסים ופרוגרמות
- טלי איטח - מרכזת תכנון עיר
- רעות פוקס - מרכזת תכנון עיר

מוזמנים:

- שמעון גור - ס. גזבר העירייה
- מר שלמה אליהו - מבקר הועדה המקומית
- מר תדהר תומר - עוזר ודובר ראש העיר

נעדרו:

חברים:

- גב' סמדר אהרוני - חבר ועדה
- ד"ר הדס שחורי - חבר ועדה

נציגים:

- מר מיכאל זלינגר - פיקוד עורף
- מר גמליאל שמעון - רשות הכבאות
- מפקד משטרת נס ציונה - המשד לבטחון המדינה



המשך משתתפים לשיבה:

	נציג משרד השיכון	נציגים:
-	מר מארק חוזין	
- לשכת הבריאות הנפתית רחובות	גבי שמרית תיבי	
- מינהל מקרקעי ישראל	נציג משרד התחבורה	
-	גבי אילנה אביעד	
- אגוד ערים לאיכות הסביבה	גבי ורד אדרי	
- המשרד להגנת הסביבה		
	מר רוני הורביץ	סגל:
- מנהל מדור רישוי		
	מר עמיקם נגר לוי	מוזמנים:
- מנכ"ל העירייה	רו"ח גידי טביב	
- גזבר העירייה		



תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
4 שעה : 19:30		עיריית נס ציונה		תוכנית מתאר נס ציונה - אביב העיר	2030	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	1



סעיף 1	תכנית מתאר : נס/2030
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 201602 תאריך : 24/02/2016	

שם התכנית:	תוכנית מתאר נס ציונה - אביב העיר
סוג תוכנית	תכנית מתאר
שטח התוכנית	16,000,000 מ"ר (16000 דונם)
בעלי ענין	
יוזם/מגיש	עיריית נס ציונה
מתכנן	צוות מתכנני תכנית המתאר

מטרת התכנית

רקע

- בתאריך 27/3/2012 החליטה הוועדה המקומית על הכנת תכנית מתאר חדשה לעיר. במהלך פרק הזמן שחלף התקיים הליך שיתוף ציבור במסגרתו גובשו חזון העיר ומטרות התכנית. נושאים אלו גובשו לכלל עקרונות תכנית שמוצגת לוועדה ועיקריה:
1. התחדשות השכונות הוותיקות בראיה כוללת למגורים, שטחי הציבור והמרחב הציבורי ושילוב פתרונות להתחדשותן במתחמי הפיתוח החדשים בעיר.
 2. שימור צביון העיר והזיכרון המקומי הקהילתי בכלל העיר ובמרכז העיר בפרט והפנייתן הפיתוח המשמעותי למתחמים חדשים.
 3. פיתוח מרכז העיר חדש מודרני ונגיש היוצר מפגש בין הקהילות ומשקף את הצביון והמורשת המקומית ומחבר בין חלקי העיר השונים.
 4. היצע דיור למגוון האוכלוסיות צעירים משפחות וממבוגרים.
 5. פיתוח מערך תנועה ונגישות.
 6. קישור העיר למרחב הכפרי, לשטחים הפתוחים ובכללם פארק עירוני גדול.

נספחים

1. ועדת מליאה תכנית המתאר מתוקן

ראש העיר:

תכנית המתאר החדשה מתבססת על הנחיות שנתנו לצוות אחת שמירת הצביון של העיר ו שיתוף ציבור איזון בין שטחי המגורים והתעסוקה על מנת שהעיר תתפקד מבחינה כלכלית

הדיון הוא דיון אינפורמטיבי על עקרונות התכנית ושמיעת הערות חברי הועדה בהמשך אנו נתקדם לתכנון מפורט וגיבוש מסמכי התכנית שיובא להצבעה בועדה.

מתכנן- אמיר אלקופר:

נותן סקירה תמציתי על רקע התכנון לתכנית, התקיים מפגש שיתוף ציבור אחד ואנו לפני מפגש שני. הציבור העלה נקודות עיקריות .

חידוש שכונות ותיקות , שימור הצביון של העיר והאופי המיוחד, פיתוח מרכז עיר ואספקת שירותים עירוניים, מגוון אוכלוסיות, דיור לצעירים , תחבורה ונגישות פתרונות יציאה, המרחב הכפרי והקשר אליו.

תממ/21/3 התכנית המאושרת קובעת את שטחי הבניה בנס ציונה, ניתן לראות בצפון העיר 280 ד' אזור נוסף 155 ד' בצפון מערב , ועוד שטחים קטנים סה"כ 570 ד' פיתוח עירוני,

שניתן לבנות עליו למגורים , אין הרבה שטחים לפיתוח בנס ציונה .

אזור הנופש המטרופוליני קיים בצפון העיר וגם בדרום העיר והוא משותף לעוד רשויות שגובלות אתנו.

התכנית מבקשת לקבוע איפה נכון לבנות בשטחים אלו בתחום נס ציונה,

נעמה אליס:

עקרון של חיבור חלקי נס ציונה על ידי מרכז משולב של עירוב שימושים שיוצר רצף מסחר תעסוקה מגורים ביחד ,

השטחים הציבוריים בין המבנים באזור זה הם חשובים במיוחד הם התדמית של העיר והתדמית שלה,

מתחם לב העיר וגב ים הם מתחמים שמהווים חלק מהמרכז הזה ומשתלבים איתו.

ראש העיר – מרכז העיר הזה אמור להיות שימושים מעורבים שמתאימים למרכז עיר לאוכלוסיה מגוונת צעירים מבוגרים, קניות, בילוי .

קיריל קוזיול –

במהלך לימוד העיר צוות התכנון זיהה שבשטחים שבין בית חולים ממשלתי פאוורסנטר ומתחם לב העיר יהי יש אזור גדול עם פוטנציאל להתחדשות.... אחרי לימוד הנושא הוחלט שזו ההזדמנות לפתח לב העיר חזק אינטנסיבי שהתושבים ירגישו שזה המרכז , בשלב הזה אין פירוט של מה יהיה בדיוק.

תכנית המתאר עוסקת בעקרונות ולא ברמת פירוט של תכנית מפורטת.

נעמה מליס:

מה שחשוב במרכז זה הרחובות, השטח בין הבנינים שעומדים ללא גדרות במרחב עם חזית מסחרית, נחל נס ציונה זורם בסביבה לשלב אותו בהרמוניה עם כל השימושים הקיימים.

כיום רק 50% נבנו משטחים שמיועדים לתעסוקה, כדי לשפר את היכולת התחרות במרחב יש עקרונות שאפשר להקים מנהלת לתעסוקה לפנות לקהלי יעד, מזוג של פעילויות עם מרכזים של מחקר ופיתוח שאפשר להמשיך אותו, אבל התחרות גדולה מאוד ודווקא בעסקים הקטנים נמצא רוב הביקוש הם בעצם מתפקדים כמשרדים וכך אפשר להחזיק בעצם ייצור שאין לו השפעות סביבתיות

וסביבם קיימים הרבה שירותים הייחוד של התכנית הוא בכך שהיא מציעה סביבת עבודה מאוד נעימה כשכל השירותים נמצאים בסמיכות אליה כולל מגורים (כדוגמת רחוב רוטשילד בתל אביב) ופארק ליניארי אופי שמשלב את הירוק והבנוי ביחד שיהיה מיוחד לנס ציונה. יש פרוגרמה שמבוססת על פרמטרים שנתן הכלכלן.

כביש 412 שמחבר בין כל הערים הוא הכרחי וחשוב מבחינה תעסוקתית זה רחוב שלאורכו מרכזי תעסוקה וידע ממכון וולקני בצפון ומכון ויצמן בדרום, התכנית בדקה האם ניתן שלא להרחיב את הכביש ולהישאר במצב הקיים ושימור המבנים הקיימים.

התכנית מבקשת לשנות את 4303 כדי למנוע תנועה עוברת, מכמות מסוימת של מכוניות יש רעש וזיהום אויר שלא מאפשרים איכות למגורים וגם למסחר ולכן חלק מהכבישים הם עוברים וחלק מהם פנימיים, וכך יש פיזור טוב של התנועה.

מערכת כבישים היררכית שרואים גריד של דרכים פנימיות

שומרים על שטחים פתוחים ומבנים היסטוריים בתוכם יש רצף בין בניהם וגם תוכננה טיילת דופן בגבול הבינוי שהיא רחוב ראשי להולכי רגל לאורכה ימוקמו מבני ציבור ספורט תרבות נוער התנדבות וגם מציעים 350 ד' פארק עירוני אינטנסיבי.

גובה הבניה

בנס ציונה הרבה בניה צמודת קרקע, יש 7 קומות ואזורים שבהם 11 קומות.

מוצע שאזורים חדשים שלא נבנו ישארו 7 קומות, אבל במרכז החדש ונקודתית בשכונות חדשות 16 קומות.

קיריל קוזיול –

התכנית רוצה לתת תבנית לעיר לאיזה גובה יבנו – ערים מסביב לנו לא רואים תבנית,

נס ציונה מאופיינת בשונה מהערים האחרות בקו רקיע אחיד והייתה שאלה האם עולים לגובה או שומרים על בניה מרקמית וזו אמירה מאוד חזקה של התכנית.

התכנית אומרת שלא יהיו מגדלים אלא המקסימום יהיה 16 קומות וזה באזורים המוגדרים ולא מעבר לזה.

יוסי שבו

באזורי הפיתוח החדשים ובאזור משולש ילובסקי ושטח נוסף שאותר כמתחם לפיתוח באזור הנופש המטרופוליני יצטרכו לתת יח"ד לצורך ניווד זכויות .

התכנית תתקדם ותובא פעם נוספת לדין בוועדה .



יוסי שבו
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

קיריל קוזיול
מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

הישיבה התקיימה בלשכת מהנדס העיר, רח' הבנים 9, נס-ציונה