



החברה להגנת הטבע
אגף שימור סביבה וטבע

תוכנית בר/ 279 – הרחבת בית עובד



התנגדות החברה להגנת הטבע

מוגש לועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

25.3.09

לכבוד:

ד"ר שוקי אמרני

יו"ר הועדה המחוזית לתו"ב מרכז

משרד הפנים, רמלה

הנדון: בר/ 279 – התנגדות החברה להגנת הטבע

החברה להגנת הטבע מתכבדת להגיש את התנגדותה לתוכנית בר/ 279 – הרחבת מושב בית עובד.

תוכנית מגורים זו ממוקמת ב"צוואר בקבוק" משמעותי של שטחים פתוחים המהווה ציר מעבר פתוח בין שטחים המאושרים ברמה מטרופולינית לנופש ולפנאי - אזור נופש מטרופוליני וגן לאומי. קיים אינטרס ציבורי כבד משקל לשימור שטח פתוח זה עבור מאות אלפי התושבים של המרקם העירוני של רחובות, נס ציונה ראשון לציון והסביבה. ביצוע התוכנית כפי שהופקדה יקטע רצף נופשי ואקולוגי זה, ואינה תואמת את חוות דעת משרד הגנת הסביבה על הנספח הנופי סביבתי.

התוכנית מהווה הרחבה של בינוי בזבזני בקרקע בלב אזור הביקוש באופן החורג מצרכיו האמיתיים של המושב. אמנם התוכנית עברה דיונים רבים במהלך השנים, אך לאור אישור תמ"א 35, מדיניות התכנון העדכנית וצמצום השטחים הפתוחים באזור איננו סבורים שהיא רלוונטית, ויש למצות את עתודות השטח בתחום הישוב ולהבהיר מהם צרכיו האמיתיים להרחבה.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

הסעדים המבוקשים בהתנגדות הם:

- ביטול הפקדת התוכנית
- חיוב היזמים להגיש תכנון על כל הקו הכחול של הישוב, אשר ימצה את השטח הזמין בתוך הישוב עצמו, תוך צמצום בניה הפורצת לשטח הפתוח, אם בכלל, רק לרצועה הצמודה לישוב הקיים, וזאת רק לאחר הוכחת צורך אמיתי של בני הישוב שנותרו חסרי מענה בגבולות הישוב.
- שימור רצועת שטח פתוח בלתי מקוטע בין גבול נס ציונה לבין המושב בהיקף **שלא יפחת מ-100 מ'** והבטחת מעבר מטיילים ובעלי חיים חופשי בכל שעות היממה בציר הפתוח.
- הרחקת ומזעור השפעת השוליים של המגורים (תאורה, רעש, גינון) על הגן הלאומי



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

להלן פירוט הטעמים להתנגדות:

1. התוכנית תקטע את רצף השטח הפתוח בין גן לאומי כורכר נס ציונה, ובין אזור הנופש המטרופוליני – הן מהבחינה הנופשית – טיולית, והן מהבחינה האקולוגית. ב"צוואר בקבוק" זה (ראו תמונה א' בנספח 10 המצ"ב) תוקם למעשה שכונת מגורים לכל דבר ועניין, אשר תיצור רצף אורבני בין נס ציונה לבין צומת בית עובד. לשטח זה חשיבות רבה בהיבט הציבורי הרחב משני טעמים:

- כמסדרון הפתוח היחיד בין שני שטחים חשובים בקנה מידה מטרופוליני: הגן הלאומי כורכר נס ציונה, ואזור הנופש המטרופוליני של דרום נס ציונה. חשיבות הרצף הפתוח היא הן ברמה הנופשית והן ברמה האקולוגית (ראו תמונות ב' – ד' בנספח 10 המצ"ב).
- לתוכנית דופן עם הגן הלאומי, ומימושה ישפיע עליו בהשפעת שוליים שתשפיע על תפקודו האקולוגי והנופשי.

חשוב להדגיש - לא מדובר על מסדרון אקולוגי ארצי כמו בחבל לכיש או גבעות מודיעין, אלא על קישור נופשי - אקולוגי - נופי בין שני שטחים פתוחים חשובים של נופי הכורכר. ביטול רצף פתוח זה למטרות נדל"ן - צמוד קרקע - בלב אזור עירוני בו יש לתת עדיפות לשימור שטחים פתוחים שעוד נותרו, הוא מעשה הנוגד את האינטרס הציבורי הרחב – האם בשביל קומץ יחידות דיור - 2 בניינים בראשל"צ – יסגר שטח שחשיבותו מטרופולינית? התוכנית המוצעת מציעה "מסדרון ירוק" שמרביתו כביש ושולים שלו, מוקף בתים משני הכיוונים, ונחצה על ידי כביש. כלומר – מדובר על תוכנית המאפשרת ציר מגונן פנים - שכונתי לכל היותר. כך למעשה המטייל יוצא מגן לאומי אל תוך שכונה, בדרכו לשטח הפתוח של אזור הנופש המטרופוליני.

על חשיבות הקשר בין הגן הלאומי לבין אזור הנופש המטרופוליני אין עוררין, והנושא צויין בהחלטות הוועדה המחוזית, בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה (מצ"ב כנספח 1), ובעבודות נוספות להלן. הנספח הנופי סביבתי שהוגש על ידי היזמים ניסה להמעט בערכיות המרחב של אזור הנופש המטרופוליני. גישה זו נדחתה על ידי חו"ד משרד הגנת הסביבה, ואינה עולה בקנה אחד עם עבודת המחקר של מכון ירושלים לחקר ישראל (ראו להלן) ועם



אסור לבנות על פרחי הבר.
 רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

החלטת הוועדה המחוזית בנושא העקרוני של תכנון אזורי נופש מטרופוליניים מיום

23.7.07 (מצ"ב כנספח 2) המדגישה את חשיבות השטח הפתוח ורציפותו.

שתי עבודות בוצעו במסגרת מחקר של "מכון ירושלים לחקר ישראל" על אזורי נופש מטרופוליניים, במסגרתו נבחר אזור הנופש של נס ציונה כפיילוט: סקר משאבי הטבע, בעריכת עמיר בלבן (מרץ 2005 – מצ"ב כנספח 3) ו"תכנון ברוח המקום – חקר ארוע – ראשון לציון – נס ציונה" בעריכת מוטי קפלן (יפורסם בקרוב – מצ"ב טיוטא סופית כנספח). שתי העבודות מצביעות על מציאות משאבי טבע לא מבוטלים בשטחים שמדרום לתוכנית בר/279 (תשריט משאבי הטבע מצורף כנספח 5).

- ❖ מניתוח המידע בשתי העבודות שלהלן ניכר ששטח תוכנית בר/279 הוא צומת משמעותית במרחב הן בהיבט האקולוגי והן בהיבט הפנאי – טיול, ומהווה צוואר בקבוק מרכזי במסלול הטיול האזורי הראשי, המחבר בין אזור הנופש המטרופוליני הצפוני (בואכה ראשון לציון), הגן הלאומי, ואזור הנופש המטרופוליני הדרומי (מצ"ב סכימה מתוך העבודה - להלן).
- ❖ יתרה מזו, בשנה האחרונה מקודמת בלשכת התכנון מחוז מרכז יוזמה לקידום מערך שבילי אופניים סביב רחובות, נס ציונה וראשון לציון. גם יוזמה זו איתרה את השטח נשוא התוכנית כציר אופניים מרכזי במרחב.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע



צירי טיילות ראשיים במרחב ראשון לציון – נס ציונה -רחובות. מתוך מסמך מוטי קפלן. מיקום תוכנית בר/279 אינו מופיע במקור.





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

ידוע ששטחים טבעיים מבודדים אינם מתפקדים מבחינה אקולוגית לאורך זמן ללא קישור ורצף בינם לבין שטחים טבעיים סמוכים. שני שטחי הכורכר המשמעותיים במרחב הם הגבעות המהוות משארים ביו-נופיים מדרום לשטח התוכנית, בתחום אזור הנופש המטרופוליני, ושטח גדול ומשמעותי בגן הלאומי. מהנתונים לעיל ניתן לעמוד על חשיבות קישורם של השטחים הפתוחים בין שטח הגן הלאומי בצפון לשטח אזור הנופש המטרופוליני – הן ברמה האקולוגית והן ברמה של מערך הטיילות האזורי. מערך טיילות זה עומד היום על פוטנציאל של ציר טיילות פתוח בן כ-9 קילומטרים – בין גבעת האירוסים של ראשון לציון, דרך הגן הלאומי, ודרך אזור הנופש המטרופוליני דרומה עד רחובות, ואפילו יותר מכך לכיוון שפך השורק. זהו רצף נדיר של ציר פתוח באזור מבונה זה, והוא נקטע כיום רק ע"י כביש 4303, אשר בעתיד, יש לקוות, יתוכנן ויבוצע מעבר עליו ראוי שיגשר עליו.

2. הצורך בהרחבת הישוב אינו מוכח, ואינו תואם את מגמות התכנון של תמ"א 35:

א. חוסר התאמת התוכנית למדיניות התכנון:

- בשטח נשוא התוכנית לא קיימת תוכנית מפורטת תקפה המקנה זכויות בניה בשטח שמחוץ לתחום הישוב הקיים.
- **תמ"מ 21/3**: שטח התוכנית סומן בתמ"מ 21/3 כ"שטח לפיתוח כפרי" כחלק משטח מושב בית עובד. אולם, לאור חשיבות תא שטח קטן זה במערך השטחים הפתוחים באזור, כשבחנים את המרחב ברזולוציה גבוהה יותר, אנו סבורים שהתוכנית מנוגדת למדיניות התמ"מ, והשימוש הראוי לתא שטח זה הוא שטח פתוח (במסגרת השימוש המותר באזור לפיתוח כפרי - הרי גם פארקים עירוניים מסומנים בתמ"מ כשטח לפיתוח עירוני, לשם הדוגמא):
- סעיף 4.4.1 ס"ק 3 מצייין כי "תפרוסת השטחים הפתוחים... נועדה למנוע רצף אורבני ולהבטיח רציפות של שטחים פתוחים". אנו סבורים כי התוכנית מהווה קיטוע של רצף שטח פתוח חשוב ביותר מבחינה נופשית וכן אקולוגית. ברמת הרזולוציה של תשריט תמ"מ 21/3 לא סומן השטח כפתוח, אך בעת תכנון מפורט של השטח יש להתחשב בעיקרון מנחה זה של רצף שטחים פתוחים.
- סעיף 4.2 מדגיש את חיזוק הערים ואת מניעת הפרבור וגלישה עירונית אל הסקטור הכפרי.



אסור לבנות על פרחי הבר.
 רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

- יתרה מזו, סעיף 10.1 ס"ק 3 מתיר סטיה מייעודי קרקע על מנת למנוע פגיעה בנכסי נופ, שטחי עתיקות ועוד. אנו סבורים כי חשיבות שטח התוכנית עונה להגדרה זו של סטיה מייעודי הקרקע של "שטח פיתוח כפרי" על מנת לאפשר מסדרון פתוח משמעותי בין הגן הלאומי לבין אזור הנופש המטרופוליני.
- **תמ"א 35** – מדגישה את חיזוק הערים ואת הפניית הפיתוח הכפרי בעיקר לפריפריה תוך ייעול השימוש בקרקע במחוז המרכז.
 - השטח נשוא התוכנית כלול במרקם עירוני, בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. כאמור בדברי ההסבר לתמ"א, במרקם עירוני "הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור..." (ההדגשה לא במקור). אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של התמ"א לגבי מרחב בית עובד היא שימוש קומפקטי בשטח הישוב תוך שימור שטח פתוח בעל חשיבות בין עירונית – כמו המסדרון בין הגן הלאומי לאזור הנופש המטרופוליני.
 - סעיף 6.5 לתמ"א 35 מנחה כי "מוסד תכנון הדן התכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי". אנו סבורים כי במיוחד במחוז המרכז, במיוחד במרקם עירוני ובמיוחד בשטח מאוכלס בצפיפות כמו מרחב ראשון לציון – נס ציונה – רחובות, יש לדרוש מישובים כפריים מיצוי וריווי השטח בתחום הישוב הקיים טרם פריצה לשטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה (מה שניתן לכנות "חידוש כפרי", על משקל "חידוש עירוני"). להבנתנו, זו מטרת הנחיית התמ"א בסעיף 8.1.1 להכנת תוכנית כוללת לישוב. יזמי התוכנית לא הציגו בדיון את הצרכים המספריים של בנים ממשיכים החסרים פתרון מגורים, ולא את אפשרויות ריווי וחידוש הרקמה הבנויה הקיימת. מהם הצרכים המספריים של היישוב להרחבה של בנים ממשיכים? מדוע לא יכולים בנים אלה לבנות את ביתם בתוך נחלות ההורים או צמוד אליהם? האם ההרחבה מיועדת רק לבנים ממשיכים או שמרביתה מיועדת להרחבה נדל"נית של צמודי קרקע במרחב הכפרי בתוך מחוז המרכז?



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

- יש לציין כי תמ"א 35 קבעה בלוח 2 מס' מקסימלי של יחידות דיור לכל ישוב. אין זה אומר שישוב זה מיועד על ידי התמ"א להגיע בהכרח לקיבולת יח"ד זו. **קיבולת יחידות הדיור צריכה להבחן על פי צרכיו**, כאמור בתוכנית המחוזית.
- התוכנית המוצעת לאור הפיתוח במרחב הסמוך ולאור אפשרויות הפיתוח בגבולות המרקם הבנוי:
 - התוכנית מציעה בינוי של 116 יחידות דיור בבניה צמודת קרקע – בלב אזור הביקוש במרקם העירוני של רחובות. כאמור, לא ברור איזה צורך באה הרחבה זו לשרת, מי יגור בהרחבה ומדוע לא ניתן לבצע בינוי זה במקום מתאים יותר תכנונית וסביבתית. אנו סבורים שעל היזמים להגיש דו"ח צרכים מפורט שיוכיח את צרכי ההרחבה ואת עתודות השטח הפנוי בגבולות המרקם הבנוי.
 - מניתוח ראשוני ושטחי של המרקם הבנוי של הישוב בית עובד, אשר ערכנו על בסיס תצ"א וביקור קצר בשטח (מצ"ב תצלום אויר וטבלאות נלוות כנספח 6), עולה כי יש **פוטנציאל של לפחות כ-35 דונם בתוך הישוב**, בפוליגונים בני למעלה משליש דונם (גודל יח"ד מינימלי לפי התמ"א) אשר פנויים לפיתוח למגורים. מדובר על 34 פוליגונים בגודל ממוצע של 11 דונם. כמובן שתכנון של חידוש מרקם בנוי דורש תכנון מדוקדק ומפורט, ויתכן שלא כל הפוליגונים הנ"ל ניתנים לניצול, אך **די בכך על מנת להצביע על אפשרויות ליעול השימוש בקרקע תוך מניעת או צמצום פריצה לשטח הפתוח**.
 - הוראות תמ"א 35 מחייבות בחינת חלופות, ככל הניתן, בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית. אנו סבורים כי ראוי היה לבחון גם חלופה של מיצוי הנחלות הקיימות ועיבוי היישוב הקיים. החלטה 979 של מועצת מקרקעי ישראל מאפשרת לבצע פרצלציה של חלקות א'. ניתן לבדוק הקמת יחידות דיור לבנים ממשכים על פי הנורמה של תמ"א 35 של שליש דונם ליחידת מגורים. ראוי היה לבחון כמה יחידות דיור ניתן להקים בתחומי הישוב הקיים, על מנת ליעל את השימוש במשאב הקרקע ולצמצם את הפריצה לשטחים פתוחים. חלופה כזו יכולה לצמצם מאוד את כמות יחידות הדיור הנדרשות להרחבה מחוץ לתחום היישוב וכך להקטין את הקונפליקט הסביבתי. **נושא זה לא נבחן על ידי הנספח הנופי – סביבתי שהוגש על ידי היזמים**.
 - בהקשר המצאי האזורי של יחידות דיור צמודות קרקע, חשוב לציין כי **בימים אלה מוקמת מצפון לבית עובד השכונה החדשה "אירוס" – תוכנית שאושרה בשנות ה-90 של המאה הקודמת, ומאפשרת בניית כ-450 יחידות דיור צמודות קרקע!** ללא ספק



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

מדובר בתוספת משמעותית של בינוי צמוד קרקע למועצה האזורית גן רווה ולמרחב כולו, ונשאלת השאלה מדוע יש צורך באישור הרחבה כפרית נוספת? יתרה מזו, במכתב תשובה (מצ"ב כנספח 7) אשר נכתב על ידי מנהל מינהל התכנון, אדר' שמאי אסיף, במענה לפניית השר להגנת הסביבה בנושא "אירוס", נאמר כי "ניתן לראות בתוכנית המאושרת... כהרחבתו של הישוב בית עובד".

3. הבעייתיות הסביבתית בתוכנית :

התוכנית מגדירה "מסדרון" פתוח המקשר, לכאורה, בין הגן הלאומי לבין שטח אזור הנופש המטרופוליני דרומה. "מסדרון" זה תחום ממערב במגורים או בכביש, ובמזרח במגורים של התוכנית של שכונת "מאליבו" בנס ציונה. גודלו האפקטיבי של מסדרון פתוח זה (כולל הכביש) המבוסס על ציר הנפט הוא בין 20 מ' ל-40 מ' בלבד – התחומים בין שימושים אינטיסיביים ובלב שכונת מגורים. יתרה מזו, הציר הפתוח נחצה באמצעו על ידי כביש גישה למגורים בצד המזרחי של התוכנית. ואם לא די בכך – ברצועה צרה זו מאפשרת התוכנית מגוון תכליות ושימושים, בהתאם לסעיף 19.2 להוראות התוכנית: "מיועד לגינון ציבורי ומעבר אקולוגי לבעלי חיים. תותר הקמת מתקני משחק, מנוחה ונופש, וכן תחנות טרנספורמציה וצוברי גז. יותר מעבר קווי תשתית ציבורית" כלומר – מדובר בגינה שכונתית לכל עניין, אשר בינה לבין מעבר פתוח למטיילים ולבעלי חיים אין דבר וחצי דבר.

יתרה מזו - בינוי מגורים בסמוך לכביש 4303 יחייבו ביצוע מיגונים אקוסטיים שיחסמו כליל את המבט מהכביש לכיוון גבעות הגן הלאומי, ומשטח המסדרון הפתוח לכיוון אזור הנופש המטרופוליני.

ברור שנתונים אלה מונעים מהשטח לתפקד כשטח פתוח וציר מעבר למטיילים ברמה מטרופולינית, ובוודאי שלא מאפשרים קישור אקולוגי אמיתי.

התוכנית המוצעת מהווה ציר המהווה לכל היותר שצ"פ לאורך כביש, אשר לא יוכל להוות חיבור אקולוגי ונופי בין השטחים הערכיים שמשני צידיו. כציר טיול, ניתן יהיה להתוות שביל אופניים במסגרת הציר הירוק המוצע, אך שביל זה יחצה על ידי כביש אחד, יהיה תחום במרווח של מספר מטרים בין כביש לבין בתים – ובכך ינתק את המטייל מחווית הטיול בנוף הפתוח והטבעי.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

אם כן, מהם התנאים לקיום רצף אקולוגי, נופי וטיולי בין הגן הלאומי לבין שטחי אזור הנופש המטרופוליני?

המסדרון הפתוח בציר צפון דרום בין הגן הלאומי לבין השטחים הפתוחים של אזור הנופש המטרופוליני צריך להיות ברוחב משמעותי על מנת להכיל את האלמנטים הבאים:

- גינון ושיקום בצומח טבעי, **לצרכים אקולוגיים** - על מנת לאפשר מעבר בעלי חיים, מאביקים וזרעים, **ולצרכים נופיים ונופשיים** – על מנת לאפשר למטייל לנוע בתווך טבעי ככל האפשר.
- רצועה שמורה ברוחב כ-4 מ' לצורך שביל אופניים, ועוד רצועה בגודל דומה לצורך ציר הולכי רגל.
- שטח ברוחב משמעותי שאינו מקוטע על ידי כבישים ושהתאורה וההפרעה האנושית בו היא מינימלית.
- שטח חיץ משמעותי בין השטח המשוקם לבין שטח מגורים אינטנסיבי, אם יתוכנן כזה.
- שמירה על מבט פתוח בין גבעות הגן הלאומי לגבעות אזור הנופש ולשטחים החקלאיים הפתוחים שלו – הן מהגבעות עצמן והן מהמסדרון, על מנת לא לנתק את המטייל מהנוף אליו הוא צועד/רוכב (ראה תמונות מצורפת).

בעולם מקובל כי רוחב מינימאלי לגשר אקולוגי החוצה כביש הוא כ-50 מ'. לכן יש לתכנן את רוחב המסדרון הפתוח בין הגן הלאומי לבין אזור הנופש המטרופוליני ברוחב של **למעלה מ-50 מ'**, כשהוא מתכנס לנקודה הצרה ביותר בגשר האקולוגי שיש להקים בעתיד על גבי כביש 4303. רוחב זה של מסדרון עם צמחייה משוקמת יאפשר לבעלי החיים מעבר בין שני שטחים אלה, ולמטייל תחושה של רציפות הטיול בשטח הטבעי – ככל הניתן.

על מנת להתרשם מהרוחב הלא מספק בעליל של "המסדרון הפתוח" שמותירה לכאורה התוכנית בין הגן הלאומי לבין אזור הנופש המטרופוליני, ניתן להתייחס להנחיות המדריך ל"שטחים ציבוריים פתוחים בערים" בהוצאת משרד הפנים, משרד הגנת הסביבה ומשרד הבינוי והשיכון (שפירא והאן 2008). מדריך זה ממליץ כי רוחב החזית הצרה בגן שכונתי לא יפחת מ-40 מ', בפארק רובעי לא יפחת מ-50 מ', ובפארק עירוני לא יפחת מ-200 מ' (מצ"ב נספח 8). ההמלצה לגבי "ציר ירוק" ראשי ("אצבע ירוקה") היא כי רוחבו לא יפחת מ-100 מ'. כזכור, הצבענו בהרחבה על חשיבותו המטרופולינית של המסדרון הפתוח בין הגן הלאומי



אסור לבנות על פרחי הבר.
 רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

לאזור הנופש המטרופוליני, ולכן אנו סבורים שהשטח נשוא התוכנית עולה בחשיבותו על ההגדרות של פארק עירוני ו/או "ציר ירוק ראשי" – ומכאן רוחבו הפתוח צ"ל בהתאם. 4. הצורך במזעור השפעת שוליים על הגן הלאומי.

הגן הלאומי כורכר נס ציונה גובל כבר היום בדופן המערבית שלו בשכונת המגורים ההולכת ומוקמת "אירוס". בדופן המזרחית גובל הגן בשכונות המגורים של נס ציונה. הדופן הדרומית של הגן הלאומי גובלת היום בשטח חקלאי פתוח, שהשפעתו עליה מינורית, ומאפשר לבעלי חיים לשהות באופן מוגן בשולי הגן ולא רק בליבו. יתרה מזו – נופשים המטיילים בגן ושואפים להנות ממרחב פתוח יתקלו בדופן בנויה ממערב וממזרח – יש חשיבות לשמר דופן פתוח מבחינה נופית, רעש ותאורה גם בצדדים הצפוני והדרומי של הגן, כלומר - יש אינטרס סביבתי להרחיק את הבינוי שיאושר בשטח הפתוח מדרום לגן הלאומי.

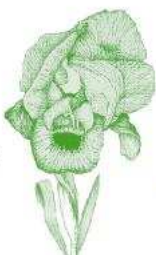
כיום שטח התוכנית המשמש שטח חקלאי מהווה אזור ללא תאורה, רעש, תנועת רכבים, חיות מחמד ושאר ההשפעות המלוות יישוב כפרי. אם תמומש תוכנית בר/279, שטחי הכורכר, האמורים להיות ליבה שמורה בגן הלאומי, יהיו צמודים לבינוי למגורים. יש ערך בהרחקת הבינוי ככל האפשר מהגבעה על מנת להרחיק את השפעת השוליים של הישוב – וזאת על ידי יצירת אזור חיץ רחב יותר בין הגן הלאומי לבינוי. התוכנית המוצעת מקרבת את הבתים עד למרחק אפס ממצוק הכורכר, דווקא במקום הכמעט אחרון שמאפשר חיץ משמעותי יותר בין הגן הלאומי לבין הפיתוח.

5. חו"ד משרד הג"ס – מצ"ב כנספח 1

בעקבות דרישת הוועדה המחוזית הגישו היזמים נספח נופי סביבתי בהתאם להנחיות תמ"א 35. חוות דעת משרד הגנת הסביבה (בשיתוף רט"ג) הוצגה לוועדה המחוזית ואומצה על ידה בשיבתה מיום 14.7.08. עמדת משרד הגנת הסביבה היתה חד משמעית כי התוכנית לא תאפשר מסדרון פתוח מתפקד בין הגן הלאומי לאנ"מ.

6. החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התוכנית:

החלטת הוועדה המחוזית לוקה בכשל מהותי – חוסר התאמה בין אימוץ חו"ד המשרד להגנת הסביבה לבין החלטת ההפקדה בפועל: הוועדה, בהחלטתה מיום 14.7.08 (מצ"ב כנספח 9) החליטה על פי הצעת מתכנן המחוז לאמץ את מסקנות המשרד להגנת הסביבה בחוות דעתו על הנספח הנופי סביבתי שהגישו היזמים.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

להלן השוואה בין המסקנות שאומצו בהחלטת הוועדה מתוך חו"ד משרד הגנת הסביבה, והלטת הוועדה שנועדה לתת מענה, לכאורה, לסוגיה זו:

המשמעות	ביטוי בהחלטת הוועדה	עיקר ההמלצות שאומצו
		א. השטח היחיד המאפשר מעבר פתוח בין הגן הלאומי לבין אזור הנופש מדרום לתוכנית
בפועל שטח המפתח כולל רצועה של כביש, כמפורט לעיל, אשר מותיר מרווח של פחות מ 20 מ' בחלק הדרומי של השטח. החלטת הוועדה אינה תואמת את החשיבות של השטח כפי שעוגנה בחוות דעת משרד הג"ס, שכן היא מאפשרת קיטוע ע"י דרך רוחב ומגדירה את המסדרון הירוק כשצ"פ שכונתי בין בתי הישוב.	ביטול מספר מגרשים וקביעה כי המיפתח ישמר ברוחב של 50 מ' לפחות באמצעות שצ"פ רציף המופר בדרך רוחב אחת בלבד.	ב. התכנית, כפי שהיא, תגרום לניתוק הגן הלאומי מהשטחים הפתוחים מדרום לו, קטיעת התפקוד האקולוגי וקטיעת התפקוד לנופש וטיול בכל רמה שהיא...הציר הירוק המוצע בתוכנית מצטמצם בחלקו הדרומי ומהווה רצועה צרה אשר ישמש כשצ"פ שכונתי בלבד ללא כל יכולת לתפקד כמעבר למטרות נופש וטיול לאוכלוסיה הרחבה ובוודאי לא כמעבר אקולוגי. יש לשנות את פריסת הבינוי כך שמחד ינתן מענה לצרכי התפתחות המושב ומצד שני יתאפשר מעבר לתפקודי נופש ואקולוגיה...
החלטת ההפקדה בוצעה על רקע חסר של נתונים לגבי צרכי ההרחבה של הישוב והחלופות השונות.	הוועדה לא דרשה השלמות לבחינת החלופות, ובמיוחד לא דרשה חלופות לנושא ריווי הרקמה הבנויה הקיימת.	הנספח הנופי סביבתי לא בחן חלופות באופן מלא ומפורט כנדרש בסעיף 11.1.5 לתמ"א 35, ולהחלטת הוועדה המחוזית מהתאריך 14.4.08.

לפיכך, בהחלטת הוועדה המחוזית נפלו פגמים הנובעים מפער בין הרצון המוצהר לשמר את הקשר האקולוגי והנופשי בין שני השטחים הערכיים, אשר הוועדה ציינה את חשיבותם בהתאם לחו"ד משרד הגנת הסביבה, ובין אופן היישום של התיקונים בתוכנית.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

יתרה מזו, בפני הוועדה לא היה כל המידע הדרוש כמו חלופות חידוש כפרי, ניתוח צרכי הישוב, ועוד. **אנו סבורים כי על הוועדה המחוזית היה לדרוש, בהתאם להנחיית תמ"א 35, תוכנית שתהיה עם קו כחול הכולל את כל תחום הישוב – ולא כך היה – בניגוד להנחיית התמ"א.**

7. לאור כל האמור לעיל, ברור כי חשיבותו הציבורית של השטח נשוא התוכנית כשטח פתוח אינה מוטלת בספק. ברורה גם הסתירה בין התוכנית לבין תפקוד השטח למטרתו כקישור פתוח בין שני ייעוד הקרקע הפתוחים משני צדדיו, והשפעתה השלילית של התוכנית על הגן הלאומי בהשפעת שוליים.

בנוסף, לא הובהר הצורך הפרוגרמטי לבנים ממשיכים בבית עובד, לא יושבו הסתירות למדיניות התכנון הארצית, גם ביחס לשכונת "אירוס" המהווה תוספת יח"ד צמודות קרקע למועצת גן רווה, אשר ניתן לראות בה הרחבת בית עובד. לא הוצגו חלופות של מיצוי הרקמה הבנויה הקיימת בהתאם להנחיות תמ"א 35. לכן, הסעדים המבוקשים מהוועדה הנכבדה הם כדלקמן:

א. ביטול הפקדת התוכנית.

ב. ככל שתוגש תוכנית חדשה, חיוב היזמים להגיש תכנון שימצה את השטח הזמין בתוך הישוב עצמו, תוך צמצום בניה הפורצת לשטח הפתוח, אם בכלל, רק לרצועה הצמודה לישוב הקיים, וזאת רק לאחר הוכחת צורך אמיתי של בנים ממשיכים מקרב תושבי הישוב שנותרו חסרי מענה בגבולות הישוב.

ג. שימור רצועת שטח פתוח בלתי מקוטע בין גבול נס ציונה לבין המושב בהיקף שלא יפחת מ-100 מ' ואם ניתן אף יעלה עליו, והבטחת מעבר מטיילים ובעלי חיים חופשי בכל שעות היממה בציר הפתוח.

ד. הרחקת ומזעור השפעת השוליים של המגורים (תאורה, רעש, גינון ועוד על הגן הלאומי.





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

החברה להגנת הטבע שומרת את הזכות להעלות טיעונים משפטיים ואחרים בעת השמעת ההתנגדות.

בכבוד רב,

אלון רוטשילד

רכז שימור טבע וסביבה – אזור מרכז

החברה להגנת הטבע

העתק:

ועדה מרחבית "שורקות"

עיריית נס ציונה

גב' מירה אבנרי, רשות הטבע והגנים





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

נספח 10: תמונות ותשריטים

תמונה א':



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

תמונה ב': מבט מגבעת שייח שאהין באזור הנופש המטרופוליני לגן הלאומי.



תמונה ג': מבט משטח התוכנית אל אזור הנופש המטרופוליני מדרום. ניתן לראות את גבעות הכורכר, השטחים החקלאיים ושדרות העצים (ושינגטוניות וברושים) האופייניים. בשטח התוכנית ניתן להבחין בשרידי צומח טבעי (רותם, דרדר קורים, עכנאי).



אסור לבנות על פרחי הבר.
 רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

תמונה ד': מבט מהשטח החקלאי של אזור הנופש המטרופוליני אל הגן הלאומי – דרך שטח התוכנית.





החברה להגנת הטבע

אגף שימור סביבה וטבע

נספח 6 : ניתוח ראשוני של פוטנציאל שטחים פנויים לפיתוח במושב בית עובד



דונם

171.0584169

שטח היישוב

אחוז מכלל השטח	שטח בדונם	
18%	31.548852	פנוי לבנייה
80%	136.750997	לא פנוי לבנייה
2%	2.75855	מבנה שאינו משמש למגורים
	171.058399	סה"כ

קטגוריית גודל פוליגון				
	3	2	1	
גודל הפוליגון בדונמים	>1	0.5 - 1	0.35 - 0.5	
מספר פוליגונים	14	16	4	
שטח כולל (דונם)	21.91574	10.811519	1.580148	34.3074
התפלגות (מספר פוליגונים)	41%	47%	12%	



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.