



Zvika Mintz - GeoPlanning

תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10 הרקפת

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

21.1.2018

28/08/2023

לכבוד,

ועדה מרחבית- זמורה

**הנדון: נספח מנחה פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית התחדשות עירונית מתחם בעלי****המלאכה – גדרה****תכנית מס' 460-0282558****1. רקע כללי:**

התוכנית שבדון ממוקמת בגדרה בין הרחובות בעלי המלאכה ויונה מזגיני. מדרום התוכנית גובלת בחורשת אקליפטוסים "גן השושנים" בשטח של כ- 5 דונם.

בחלקה 40 קיים בנין הכולל מרכז מסחרי ומעליו 3 קומות מגורים הכוללות 21 יח"ד. חלק מהאלמנטים הקונסטרוקטיביים במבנה בחלקה 40 תוכננו ונבנו בשיטת הבניה "פלקל".

ביום 18.6.15 אישר כבוד השופט יונה אטדגי בפסק דין את הסכם הגישור שערך עו"ד יעקוב כהן, בין התובעים: בעלי הזכויות בתכנית (בגוש: 4575 חלקה: 40), לנתבעים: ביניהם- קניונים נכסים ובניין בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, המועצה המקומית גדרה.

במסגרת הסכם הגישור שאושר ע"י בית המשפט הסכימו הצדדים לפעול לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט פינוי בינוי במתחם "בעלי המלאכה".



בחלקות 37, 38 ו-39 קיימים 3 מבני תעשיה זעירה ישנים, נטושים, בייעוד מגורים ג'. התכנית מציעה תכנית להתחדשות עירונית וכוללת הריסה של המבנים הקיימים בתחום התכנית ובנית 226 יח"ד ב- 5 מבני מגורים במקום 21 יח"ד הכוללים עירוב שימושים של חזית מסחרית ומבני ציבור במפלס הרחוב ומגורים בתמהיל מגוון, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה ומיגון.

2. הנחות היסוד לבחינת הצורך בנספח פרוגרמה עפ"י המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (ספטמבר 2018):



עפ"י סעיף ב 2 לתדריך: "הנספח הפרוגרמטי יוכן עבור תוכניות שהיקף יחידות דיור הנוספות המוצעות בהן עולה על 300 יחידות דיור "

3. פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית בעלי המלאכה:



✓ התכנית מבקשת באמצעות הליך של פינוי בינוי לבנות 226 יח"ד חדשות במקום 21 יח"ד הקיימות כיום במתחם. כלומר, תוספת של 205 יח"ד.

✓ ניתן להניח שהאוכלוסייה המתווספת בעת אכלוס מלוא התכנית תאופיין בגודל משפחה של 3.2 נפשות וגודל שנתון ממוצע 2% (נפ"י הנחיות נספח פרוגרמה חברה וכלכלה של תכנית המתאר לגדרה)



✓ לפיכך, סה"כ של האוכלוסייה המתווספת נאמדת בכ- 656 נפש וגודל שנתון הילדים ממוצע יעמוד על 13 ילדים בשנתון שאינם יוצרים סף כניסה להקמת שירותי ציבורי ראשוניים כגון כיתות לגנ"י/ מעונות יום.

4. סיכום הממצאים:

- א. על פי הנחיות המדריך להקצאת שטחי ציבור 2018 של מינהל התכנון (הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית), לא נדרשת הכנת פרוגרמה לתכנית מתחת ל- 300 יח"ד.
- ב. מאפייני התוכנית אינם עומדים בתנאי הסף להגשת נספח פרוגרמטי על פי התדריך להקצאות לצרכי ציבור למוסדות ציבור.
- על אף זאת, מציעה התוכנית 310 מ"ר מבונה לצורך שימושים ציבוריים בקומת הקרקע של מגרש 102.



הנספח הוכן עבור:

חברת וקסמן גוברין גבע מנהלת עבור קניונים נכסים ובנין בע"מ את תכנון התב"ע לפינוי בינוי מתחם בעלי המלאכה, גדרה.



צביקה מינץ

