

יום רביעי 24 נובמבר 2021  
כ"כסלו/תשפ"ב

**סיכום ישיבות שיתוף בעלי קרקעות ונכסים**  
**עבור תכנית "ערד – מרכז העיר" שמספרה 610-0780262**  
**אוקטובר 2021**

**רקע**

בינוי ופיתוח של המע"ר (מרכז עירוני ראשי) בלב העיר, נעשה באמצעות תכנית על ידי עיריית ערד ומשרד השיכון.

מטרת תכנית ההתחדשות העירונית במרכז המסחרי בערד הינה לחזק ולהתאים את המרכז לצרכי הגידול של העיר, תוך שמירה על החזון והאיכות התכנונית הייחודיים לו. התכנית המפורטת יוצרת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז המסחרי בשטח של כ-113 דונם.

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לשימושים מעורבים כולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות, מבני ציבור וכו'.

על מנת לעודד בנייה בהיקף גדול והתחדשות המרכז, כוללת התכנית תמריצים המהווים תנאי להיתרי בנייה למימוש מלוא הזכויות. יחד עם זאת, הוראות התכנית מאפשרות גם בינוי חלקי בהתאם להנחיות המפורטות.

התכנית המפורטת מתוכננת להיכנס להפקדה בתחילת שנת 2022.

מפת מתחמים



## פגישה עם בעלי מתחם מס' 1

### מועד הפגישה

יום ראשון, 17.10, בשעה 18:00-16:30 באמצעות מערכת ישיבות "זום".

### משתתפים מטעם העירייה וצוות התכנון

מהנדסת העיר, מרים אלחדד  
ע. מהנדסת העיר לתכנון אסטרטגי, רומי כורילאל  
מנהלת פרויקט, ליאורה סטולר  
אדריכל התכנית, גיא אורצקי  
שמאי התכנית, מוטי זייד  
מנחת שיתוף ציבור, חנה שפירא

### משתתפים מטעם בעלי קרקעות

4 משתתפים

### מהלך הפגישה

1. הוסברה מטרת התוכנית להתחדשות על-ידי מהנדסת העיר.
  2. אדריכל התכנית הציג את שלבי התכנון עם התמקדות במתחם.
  3. לאחר המצגת, המוזמנים התייחסו לנושאים תכנוניים שונים ונענו על ידי הצוות המקצועי:
- **שאלה 1** – איך היסודות של הקניון ובניין C ושל הדואר יחזיקו את תוספת הבנייה? (במצגת הוצגה אפשרות של בנייה לגובה מעל הקניון)? האם המשמעות היא שעל מנת לממש את התכנית, יש צורך להרוס ולבנות מחדש?
  - **תשובת הצוות 1** – על היזם לבחור את הדרך המיטבית עבורו לטובת מימוש הזכויות. התוכנית מקנה זכויות והיזם יבחר מתי וכיצד לנצל אותם.
  - **שאלה 2** – איך תוספת אחוזי הבניה והשימושים יבואו לידי ביטוי בשמאות?
  - **תשובת השמאי 2** – החישוב מוודא כי קיים תמריץ כלכלי על מנת שתהיה כדאיות כלכלית לבצע את התוספת המוצעת.
  - **שאלה 3** – האם יהיו היטלי השבחה?
  - **תשובת הצוות 3** – כן
  - **שאלה 4** – האם החניה של מבנה גולף תהיה מצפון?
  - **תשובת הצוות 4** – כל מתחם הצפון מערבי יקבל בנק חניה תת קרקעית משותפת.
  - **שאלה 5** – מה לגבי פריקה של סחורות?
  - **תשובת הצוות 5** – ניתן לנושא מענה על ידי יועץ התנועה של התוכנית.
  - **שאלה 6** – האם במבנה גולף ניתן לקבל שימושים מעורבים של מסחר ומגורים?
  - **תשובת הצוות 6** – במגרש זה, ניתן רק מסחר ותעסוקה ללא מגורים. יחד עם זאת ניתן לבחון אפשרות של איחוד וחלוקה עם מתחמים סמוכים ואז כן לאפשר מגורים.
  - **שאלה 7** – האם ניתן להגיש התנגדות לפרויקט?
  - **תשובת הצוות 7** – כן, בשלב ההפקדה.

## פגישה עם בעלי מתחם מס' 2

### מועד הפגישה

יום שני, 18.10, שעה 17:30-16:00 באמצעות מערכת ישיבות "זום".

### משתתפים מטעם העירייה וצוות התכנון

מהנדסת העיר, מרים אלחדד  
ע. מהנדסת העיר לתכנון אסטרטגי, רומי כוראל  
מתכנן עירוני אזורי, אולריך בקר  
מנהלת פרויקט, ליאורה סטולר  
אדריכל התכנית, גיא אורצקי  
שמאי התכנית, מוטי זייד  
מנחת שיתוף ציבור, חנה שפירא  
צוות שיתוף ציבור, הדר אופנהיים

### משתתפים מטעם בעלי קרקעות

6 משתתפים

### מהלך הפגישה

1. הוסברה מטרת התוכנית להתחדשות על-ידי מהנדסת העיר.
2. אדריכל התכנית הציג מצגת המתארת את שלבי התכנון עם התמקדות במתחם. כמו כן, הוסבר לבעלי הקרקע כי המצגת והפרוטוקולים של הפגישות יועברו בסוף תהליך השיתוף ציבור לאתר העירייה.
3. לאחר המצגת, המוזמנים התייחסו לנושאים תכנוניים שונים ונענו על ידי הצוות המקצועי:
  - **שאלה 1** – אחד המוזמנים ביקש לקבל את התוכנית ולהתרשם בצורה מעמיקה יותר. היו מעט שינויים מפתיעים (כמו למשל מצב הכבישים שיהיה במתחם, איך דואגים עם כל התוכנית הזו להגדיל את הקונים והתיירות). מבקש לדעת את לויז' התוכנית.
  - **תשובת הצוות 1** – מנהלת הפרויקט ענתה כי מדובר בכבישים רחבים, שמייצרים שממה וניתוק. בעזרת יועץ התנועה והכבישים, תכננו את המינור המתאים לכבישים. התוכנית נועדה להגדיל את היקף המסחר והשימושים השונים כך שיהוו אבן שואבת להגיע ולהשתמש בשטח הזה. בהיבט הלויז' – ההערכה הינה כי תוך שנה התוכנית תהיה בתוקף.
  - **שאלה 2** – מוזמן טען כי התוכנית נהדרת, אך חשוב מאוד שהדיירים במתחמים 801-802 יפגשו לדון בדברים שהוצגו, וכי יש צורך שהצוות יתייחס לקישוריות.
  - **תשובת הצוות 2** – ישנו ציר מרכזי שדואגים לקירווי והצללות כדי שיהיה נעים ללכת בסמוך לחזית המסחרית, נגישות מכיוון החנייה, פריקת סחורה תהיה נגישה גם כן מהחנייה.
  - **שאלה 3** – אחד המוזמנים טען כי זו פעם ראשונה שהוא פוגש בתוכנית. מבקש להבין בבניין שהוא נמצא בו, דיי ישן, האם ניתן לבנות עליו או שזה רק פינני-בינוי.
  - **תשובת הצוות 3** – מנהלת הפרויקט ענתה כי בניין ישן ורעוע, נדרש לפנות ולבנות מחדש, כדי להרים 4 קומות נוספות. רק הבעלים הפרטיים רשאים לממש את זכויות הבנייה האלו, שכן אחד הבעלים יכול לשמש כיום.
  - **שאלה 4** – אחד המוזמנים שאל האם מדובר האינטרס הכלכלי שנוצר הוא באמצעות זכויות של העירייה או של בעלי הקרקע?
    - **תשובת הצוות 4** – הבעלים הם אלו המממשים את זכויות הבנייה, ועליהם לבדוק האם ישנה היתכנות כלכלית והיתכנות קונסטרוקטיבית לגבי כל אחד מהמסלולים (פינני-בינוי או עיבוי הבנייה), בדיקה שהיזם יצטרך לעשות. במקרה של המבנה עליו נשאלה השאלה, מדובר בתוספת של 3 קומות לתעסוקה + תוספת בנייה למסחר בקומת הקרקע ביחס למה שקיים כיום. כמו כן, אדריכל התכנית טען כי ניתן יהיה לממש חלק מהזכויות, בכפוף למינימום שיוחלט באופן גורף. בנוגע לחנייה – חלק מהחנייה תהיה משויכת בחנייה על-

- קרקעית, היתר יהיה דרומית לרח' יהודה. מי שירצה ללכת במסלול של פינוי בינוי יהיה לו את האפשרות לקבל חניון תת-קרקעי בן 2 קומות.
- מספר בעלי קרקעות הודיעו כי הם מחכים שהתוכניות יעלו לאתר העירייה ויגיבו בהתאם.

### פגישה בעלי מתחמים 3-4-5-6

#### מועד הפגישה

יום שני, 18.10, שעה 19:30-18:00 באמצעות מערכת ישיבות "זום".

#### משתתפים מטעם העירייה וצוות התכנון

ע. מהנדסת העיר לתכנון אסטרטגי, רומי כוריאל  
מנהלת פרויקט, ליאורה סטולר  
אדריכל התכנית, גיא אורצקי  
שמאי התכנית, מוטי זייד  
מנחת שיתוף ציבור, חנה שפירא  
צוות שיתוף ציבור, הדר אופנהיים

#### משתתפים מטעם בעלי קרקעות

8 משתתפים

#### מהלך הפגישה

1. אדריכל התכנית הסביר את מטרת התוכנית והציג מצגת המתארת את שלבי התכנון עם התמקדות במתחמים 3-4-5-6. כמו כן, הוסבר לבעלי הקרקע כי המצגת והפרוטוקולים של הפגישות יועברו בסוף תהליך השיתוף ציבור לאתר העירייה.
2. לאחר המצגת, המוזמנים התייחסו לנושאים תכנוניים שונים ונענו על ידי הצוות המקצועי:
  - **שאלה 1** – אחת המוזמנות ביקשה להבין מה המטרה של התוכנית. ציינה כי ההצגה יפה, אך איך זה נוגע לבעלי הנכסים?
  - **תשובת הצוות 1** – עורך התוכנית הסביר את המשמעות של הירתמות בעלי הקרקע לתוכנית, תוך התייחסות לשתי האלטרנטיבות הקיימות למימוש התכנית.
  - **שאלה 2** – אחד המוזמנים ביקש להבין מה בנוגע לאזורי פריקה וטעינה?
  - **תשובת הצוות 2** – עורך התוכנית ענה כי יהיו פתרונות במסגרת מתחמי חנייה מיועדים, כפי שיפורט במסגרת נספח תנועה.
  - **שאלה 3** – ברמת הכדאיות הכלכלית, האם עומדים בתקן 21?
  - **תשובת הצוות 3** – השמאי ענה כי ישנן אלטרנטיבות כלכליות שונות (פינוי-בינוי ועיבוי בינוי), מדובר ברווח כלכלי ברור, בייחוד לאור המיקום המרכזי של התוכנית.