

סיכום כנס שיתוף ציבור שלישי -דצמבר 2025- עדכון סטטוס

מטרות הכנס:

- לעדכן את בעלי הנכסים והתושבים בסטטוס התהליך התכנוני והסטטוטורי.
- להציג את עיקרי התוכנית לאחר דיון בוועדה המקומית ולפני העברה לוועדה המחוזית.
- לענות על שאלות, הסתייגויות וצרכים – במיוחד של בעלי עסקים ושל בעלי דירות.

משתתפים

- רמי גרינברג – נציג העירייה (דברי פתיחה והקשר עירוני-כלכלי).
- נורית צסניק שקד – היועצת החברתית של המתחם.
- עינב עצמון- ראש המנהלת להתחדשות עירונית.
- עדן מנגבו- צוות המנהלת.
- אדריכל אריאל גושן – גושן אדריכלים, ראש צוות התכנון.
- מתן כתריאל – רפרנט מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- בעלי נכסים, עורכי דין, יזמים פוטנציאליים ותושבים.

תוכנית גאולה-בר כוכבא, פתח תקווה

1 מה קורה באזור?

האזור של גאולה-בר כוכבא-אורלוב-גיסין נמצא בלב תהליך גדול של התחדשות עירונית:

- מתחם אורלוב-שור, כיכר התרבות, מתחם הרמן-פוגל, מתחם המכבים.
- הקו האדום של הרכבת הקלה.
- תחנה מרכזית חדשה ומרכז תחבורה אזורי.

המשמעות לבעלי הנכסים:

האזור צפוי להפוך ל-מרכז עיר חדש, עם עליית ערך משמעותית לנכסים במתחם.

2 עיקרי התוכנית?

- שטח התוכנית: כ-17.4 דונם לאורך רחוב בר כוכבא.
- שימושים מתוכננים:
 - כ-615 יחידות דיור.
 - כ-5,500 מ"ר מסחר.
 - כ-15,000 מ"ר תעסוקה (משרדים, סטודיואים, מלאכה).
 - שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים.
- רחוב בר כוכבא יתוכנן כציר עירוני פעיל:
 - קומת קרקע מסחרית.
 - מעליה קומות "מלאכה זעירה" (סטודיואים, יצירה, עסקים קטנים).
 - מעל – מגדלי מגורים.
- המתחם מחולק לארבעה-מתחמי מימוש -איחוד וחלוקה- 3, 4, 5א, 5ב
- כל מתחם יכול לצאת לדרך בנפרד, עם חניון וכניסה משלו.

3 סוגי המגורים – מה מיוחד כאן?

3.1 דירות מגורים "רגילות"

- רוב יחידות הדיור הן דירות מגורים רגילות במגדלים.

3.2 דיור להשכרה ארוכת טווח - במתחם 5

- במקום כ-200 יחידות דיור מוגן (מהתוכנית הישנה)

התוכנית החדשה קובעת דיור להשכרה ארוכת טווח.

זהו מוצר שמיועד בעיקר לצעירים ולמי שמחפש שכירות יציבה לאורך זמן.

ייעוד הבניין, השכרה ארוכת טווח לא אומר שבעל הזכויות היום "נתקע עם שכירות". העסקה שתוצע לכם בעתיד (דירה/כסף/שילוב) תיקבע מול היזם – ואתם אלה שתחליטו בהתאם לתמורות שיוצעו על ידי היזם, האם לחתום או לא.

3.3 "דיורית מלאכה"

פתרון משולב לאומנים/בעלי מלאכה:

- מי שרוכש/שוכר חלל מלאכה בקומות המסד, יוכל להסב עד 25% מהשטח (עד 50 מ"ר) ליחידת מגורים צמודה.
- יחידת המגורים לא נמכרת בנפרד, היא חלק מהיחידה העסקית.
- המטרה: לאפשר לניהול חיים של עבודה+מגורים באותו מקום – למי שזה מתאים לו.

4 איפה התוכנית עומדת היום ומה לוחות הזמנים?

- התוכנית עברה ועדה מקומית ונמצאת בדרך ל־הפקדה בוועדה המחוזית.
- לאחר ההפקדה:
 - פרסום לציבור.
 - פתיחת שלב התנגדויות/התייחסויות.
 - דיונים ותיקונים עד לאישור.

🕒 הערכה שנאמרה בכנס:

- כ־שנה להליך הפקדה + התנגדויות + תיקונים.
- לאחר שהתוכנית בתוקף, ואם יש התארגנות ותכנון מפורט–

כ־שנה–שנה וחצי עד היתרי בנייה לכל מתחם שמוכן.

5 החששות שעלו והנקודות העיקריות

5.1 -למה מתחם 4 לא מקבל את זכויות מלאות-פינוי בינוי-כמו שאר המתחמים?.

- עיינב ואריאל - לפי מסמך מדיניות גאולה -המבנה נחשב חדש יחסית (40 שנה) עם חניון, לכן המדיניות קבעה שימור פלוס תוספת 2.5 קומות ללא הריסה.
- התוכנית הנוכחית מתכתבת עם המדיניות ומיישמת **תוספת מגורים** מעל הבניין הקיים,
- ולא פינוי־בינוי מלא.

5.2 “ זה מתאים לתל אביב, לא לפתח תקווה”

- אריאל הסביר: מסתכלים על שנים קדימה ועל תכלול מענים וצרכים עירוניים. והמיקום (רכבת קלה, תחנה מרכזית, מרכז עיר) נותן פוטנציאל אמיתי לסוג של מתחם כזה גם בפתח תקווה.

5.3 “ מה אם דיור להשכרה ארוכת טווח לא כלכלי ולא יקרה?”

- מתן- נציג הרשות הממשלתית הציג דוגמאות לפרויקטים כאלה שכבר עובדים בארץ.
- השמאות נבדקת ע"י שמאי התוכנית, העירייה והמחוז.
- אם בעלי נכסים חושבים שהמתחם שלהם לא כלכלי – מומלץ:
 - לבדוק בעזרת שמאי מטעמם,
 - ואם צריך – להגיש התנגדות מקצועית בשלב המחוזי.

5.4 “ מה אני מקבל בסוף כבעל נכס?”

- התב"ע נותנת מסגרת זכויות, לא קובעת את העסקה האישית.
- אחרי אישור התוכנית:
 - יזמים יפנו לבעלי הזכויות עם הצעות: דירות, כסף, שילוב וכו'.
 - רק אם תסכימו ותחתמו – ההצעה מחייבת.
- התוכנית מעלה כבר היום את שווי הקרקע/הנכס – זה “סל זכויות” שעומד לטובתכם במשא ומתן מול היזם.

6 מה על בעלי הנכסים לעשות עכשיו?

6.1 להכיר את המצב

- לעקוב אחרי פרסום התוכנית בוועדה המחוזית -מנהל התכנון.
- לעיין במסמכים שכבר קיימים:
 - אתר העירייה – מסמכי הוועדה המקומית.
 - בהמשך – מסמכי המחוז -כולל שמאות.

6.2 להתארגן לפי מתחמי מימוש

- להבין באיזה מתחם אתם נמצאים 3, 4, 5א, 5ב.
- להתארגן כקבוצה בכל מתחם:

- לבחור נציגות / ועד.
- לבחור עו"ד מייצג.
- לשכור שמאי/יועץ כלכלי שיבדקו עבורכם את כדאיות התוכנית במתחם שלכם.

6.3 להיערך במידת הרצון והצורך לשלב התייחסויות/התנגדויות

- כאשר התוכנית תופקד–

זה הזמן להגיש התנגדויות / התייחסויות אם יש לכם:

- חלוקת זכויות,
- גובה, בינוי, חניה, תנועה,
- כדאיות כלכלית במתחם.

ככל שההתייחסות תהיה:

- מקצועית יותר,
- מבוססת שמאות / תכנון / תחבורה

כך יגדל הסיכוי שהיא תשפיע.

6.4 קשר עם המנהלת והצוות

- המנהלת להתחדשות עירונית -עינב עצמון, עדן מנגבו
- היועצת החברתית -נורית צס'ניק זמינות:
- לסייע בהתארגנויות,
- להסביר את התוכנית,
- לחבר בין בעלי נכסים.

מנהלת קשרי קהילה, מינהלת כרמים:

עדן מנגבו – 03-9052708

דוא"ל: edenm@ptikva.org.il

מנהלת כרמים – 03-5118811

יועצת חברתית :

נורית צ'סניק שקד-0507796500

דוא"ל: nurit@viaplan.co.il

לסיכום :

- **התוכנית מעלה את שווי הנכסים** במתחם – זה "סל זכויות" משמעותי שהמדינה מימנה את תכנונו.
- חשוב להדגיש – **בלי התארגנות שלכם**, בחירה באנשי מקצוע, ועמדה ברורה בשלב ההתייחסויות במחוזי והמו"מ היזמי, התוכנית עלולה להישאר "על הנייר" או להתממש באופן שלא משרת את האינטרסים שלכם.

זה הזמן של בעלי הנכסים להתארגן ולפעול יחד לקידום האינטרסים המשותפים .