

**הנדון: התנגדות לתכנית המתאר המקומית (427-0419887)**  
**לגבי מתחם 4 - הרצועה השלישית**

אודותינו

אנו בעלי חלקה 143 וחלקה 117 בגוש 6369 הנכלל במתחם תכנון 4 – הרצועה השלישית.

דניאל מולכו 050446285

שלום בן דור 055363543

מיכאל זהבי 005422241

טענתנו העיקרית כי נדרשת הפרדת תכנון, בין החלקות המוגמרות - לבין תכנון השכונה הכוללת במתחם 4. הפרדה זו נדרשת למען הצדק החלוקתי וההיסטורי, ולמען תכנון נכון יותר ושימור אופי היישוב.

### **רקע**

במסגרת התכנית הכוללת נכללים המקרקעין במתחם 4 והם מכונים "הרצועה השלישית". מתחם הרצועה השלישית הוא **"מתחם לבנייה חדשה באופי עירוני כהמשך לרקמה העירונית ממערב ולמרחב הסובב. בנוסף לפיתוח למגורים, המתחם יכול במרכזו מוקד עירוני משני חדש בעירוב שימושים – מגורים תעסוקה ומסחר, המתבסס על מערכת הסעת המונים מטרופולינית."**

ברקע טענתנו, תפיסתנו כי התכנון למתחם 4 לוקה בבינוניות ובגנריות הנובעת משיקולים בירוקרטיים. התכנית לא נוגעת בהיבטים של צדק חלוקתי, מתעלמת ממגמת התכנון הקהילתי, ואינה צופה פני עתיד.

מדובר ברצועת קרקע בתולה ושמורה במרכז מרכז הארץ. לתפיסתנו מתחם מעין זה יש לתכנן בחדשנות, לצפות פני עתיד, ולבנות עבור 100 השנים הבאות. תפיסה זו לא הובאה לידי ביטוי בתכנית המתאר ואנו מצרים כל כך.

זאת ועוד, ביטול תכנית המתע"ן שהיה מתוכנן לעבור בשטחנו, מעיד על חוסר יכולת של הרשות המקומית לתכנן לטווח ארוך, ולהטמיע את השיח התכנוני העכשווי והעתידי אל תכנית המתאר.

### **המתחם הנדון**

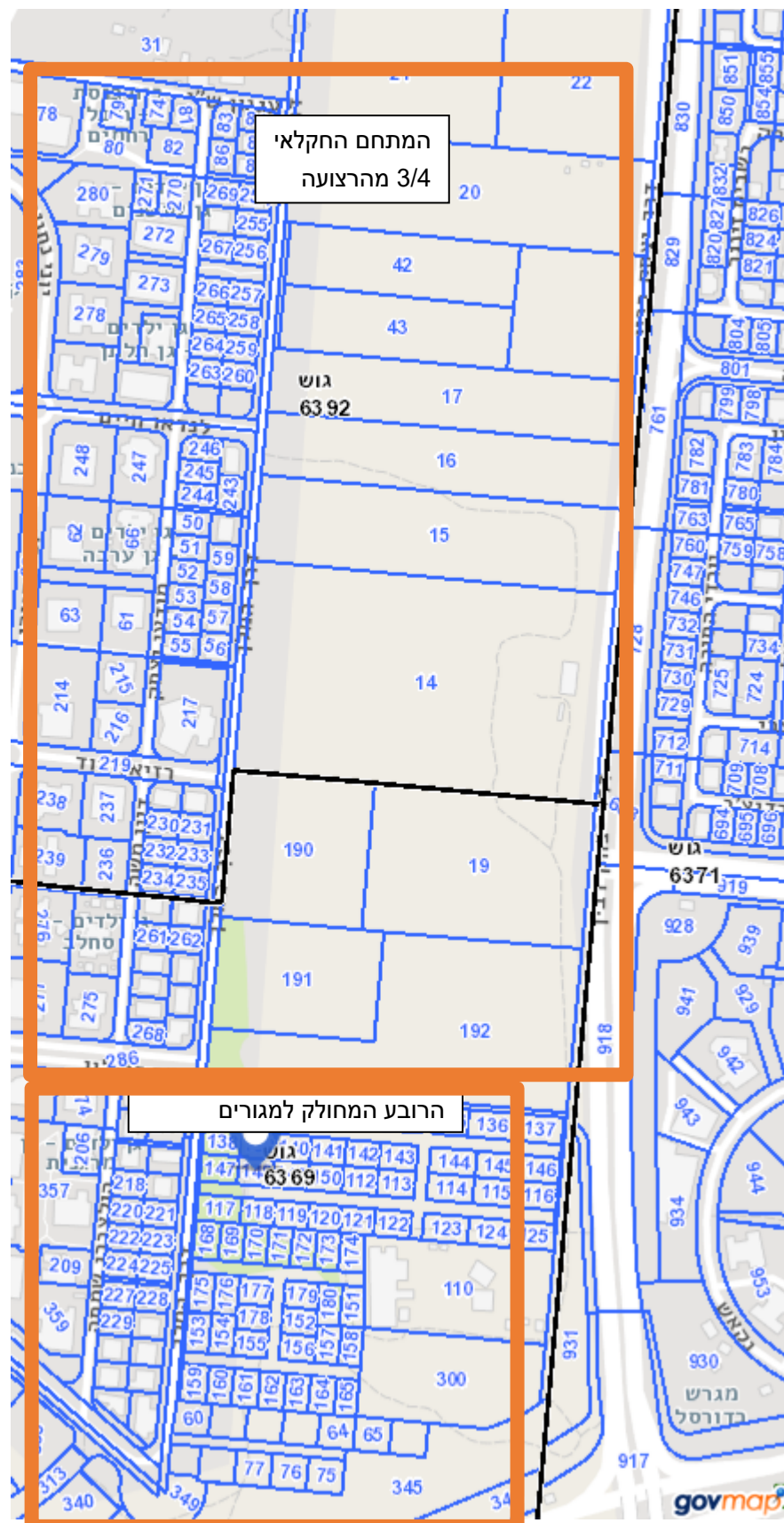
מתחם הרצועה השלישית מתחלק לשני תתי מתחמים בתכנית המתאר, 4A ו-4B

אך בפועל, מבחינה קניינית והיסטורית, הוא מתחלק לשני מתחמים **שונים**. המתחם המפורצל שתוכנן לבניה, והמתחם החקלאי.

המתחם החקלאי נמצא ב-75% הצפוניים של הרצועה, וקל להבחין בו על המפה, שכן הוא מורכב מחלקות גדולות שבין 10 ל-50 דונם כל חלקה.

לעומתו, המתחם המפורצל ממוקם ברבע הדרומי (25% דרומיים) של הרצועה השלישית, וכולל עשרות חלקות קטנות של חצאי דונם. בין החלקות המפורצלות ניתן לראות אף רשת דרכים שהופקעה בעבר.

המייחד את המתחם המפורצל – מעבר לייחודו כשטח שכבר עבר הפקעות, אלה זכויות הבניה שהוקנו עוד לפני קום המדינה. המתחם, שנקרא "שכונת בעלי מלאכה" של פתח תקווה, משך אליו עולים משקיעים שרצו והתכוונו לבנות בית בארץ ישראל.



למעלה, מפת הרצועה השלישית עם החלקות לפי מתחמים – חקלאי מול מחולק למגורים

הפרצליציה מעידה כי **המתחם תוכנן בזמנו לבתים צמודי קרקע**, בכפר שהיה סמוך למושב המתפתחת פתח תקווה. טענתנו זו מגובה גם בשטרי המכר מ 1934 ואילך ובקושאנים שנמצאים בידי בעלי הקרקעות, כי מדובר בקרקע לבניה.

עם קום מדינת ישראל והצורך הגובר בשטחי חקלאות השטח הופקע דה פקטו, ללא הליך תכנוני, והומר לחקלאות. את הטעות הזו אנו מנסים לתקן כבר עשרות שנים, ללא הוצאה.

במרוצת השנים נעשו נסיונות על ידי החלקות הקטנות לבנות צמודי קרקע למגורים, אך תכניות אלה נדחו שוב ושוב בטענה שהמתחם כולו יתוכנן כגוש, ויש להמתין לכך. טענה זו שעלתה ללא גיבוי ואף ללא תכנון לגוש ע"י העירייה גרמה לנו הפסד רב במהלך השנים, הן בהפסד שכר דירה והן בתשלומי מס רכוש על קרקע ריקה ששולמו מהלך שנים רבות.

עתה, עם הגשת תכנית המתאר, הגיעה השעה לצדק היסטורי לבעלי הקרקעות המחולקות.

ברקע ההתנגדות, נעלה עקרונות יסוד והיבטים קנייניים, חברתיים, וקהילתיים הנוגעים לתכנון המוצע

### **משבר הדיור**

בימים בהם משבר הדיור במדינת ישראל עמוק מאי פעם, לא נכון יהיה להתלות תכנון מגה מתחמים, ובפרט לא ברצועת קרקע פרטים השייכת למאות בעלים שונים.

תכנון של תת מתחם (X4) בנפרד משאר המתחמים, יכול לקצר את טווחי הפיתוח בשנים רבות, או לחילופין לעכב לעשרות שנים רבות, כפי שראינו עד היום.

הקדמת פרויקטים באזורי ביקוש, תוך תכנון נכון וחלוקה לשלבים, תקדם את הפיתוח בשלבים ולא במכה. תשמור על שינוי הדרגתי במרחב ולא כניסה אגרסיבית של אלפי יח"ד לשוק הקטן של גבעת שמואל.

### **תכנון קהילתי ולא גושני**

התכנון המוצע ע"י העירייה למתחם 4 יוצר מתחם תכנון גנרי, ענקי ומנותק מהעיר. הוא מהווה קריית תעסוקה המנותקת מפתח תקווה ומעמיסה על גבעת שמואל השלווה.

תכנון המתחם הנפרד יאפשר תכנון קהילתי יותר המחובר לאופי השכונה הנוכחית וממשיך אותה בטבעיות. התכנון יעשה בשיתוף פעולה אדריכלי עם השכונות הסמוכות.

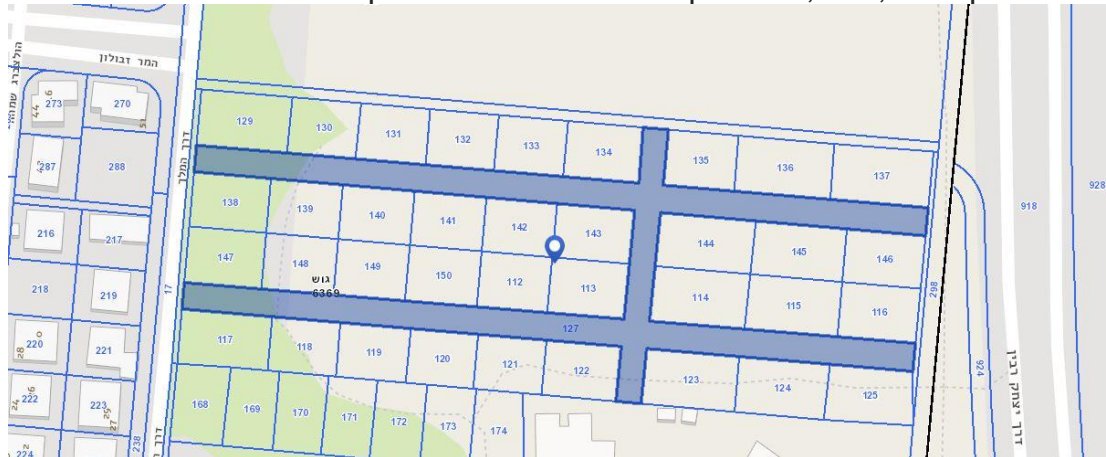
### **צדק חלוקתי**

לצד התכנון הגושני המוצע, התכנון הפרטני דורס את זכויותנו בקרקע המוקנות עוד טרם קום המדינה.

ניתן לראות כאן דוגמה דורסנית במיוחד ל"הרצחת וגם ירשת". מקום בו משך שנים לא איפשרו לנו בניה בטענות הנוגעות לטובת המדינה, ועכשיו לטובת העיר עומדים לקחת את שארית הזכויות ולהפוך מקום זה לדרך שישרת את שאר תושבי העיר. מבלי לפגוע בזכויות, יובהר כי בשלב זה איננו מבקשים זכויות עודפות - אלא רק מימוש של זכויותינו במלואן.

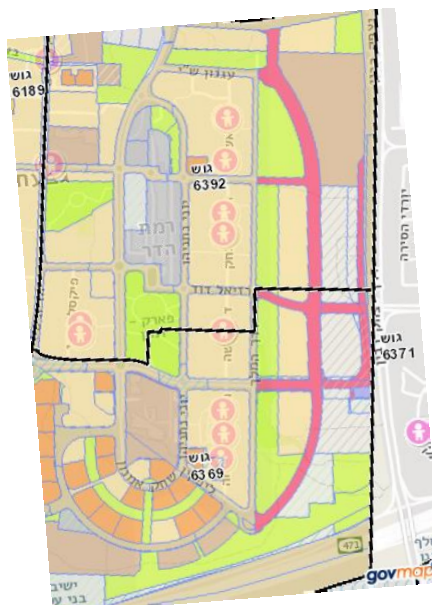
הקרקע נקנתה לפני 80 שנה לבניה, ואנו דורשים שיאפשרו לנו לבנות עליה, ללא שיהוי נוסף וללא תנאים מכבידים.

מתחת: חלקה 126, 127, ועוד חלקות בתחתית המפה שהופקעו לדרכים במרוצת השנים



חלקה 127 בין החלקות הופקעה לדרך עוד טרם קום המדינה. ניתן לראות בבירור כיצב מתחם זה תוכנן לבניה כבר לפני עשרות שנים רבות. התייעוד שלנו מוכיח שכבר ב1934 החלוקה היתה קיימת.

התכנית המוצעת מייעדת שטחים עצומים בהיקפם לשטחי ציבור מסוגים שונים לרווחת תושבי כלל העיר ועל חשבון זכויות הבניה של הבעלים בקרקעות. זאת ועוד, ניתן לראות כי המקרקעין נשוא התנגדותנו "נותנים" לעיר הרבה יותר ממה שהם מקבלים ממנה.



יש כאן פתח למנגנון פיצוי לא שיויוני ולא הוגן, בגדר עשית עושר ולא במשפט. השינויים המוצעים ללא התיקונים שהעלינו יהפכו חלק מבעלי הקרקעות לעשירים כקורח ואחרים נטולי כל הזכאים לפיצוי נמוך בלבד - זאת בעת שחלקם לשעבר בקרקע, תורם רבות לטובת כלל העיר.

## **הבסיס לפתרון:**

אי לכך נבקש בקשה יסודית, להפריד את תכנון הרצועה השלישית ל 3 או 4 תתי מתחמים. החלוקה למתחמים נדרשת על מנת לפתור כמה בעיות יסוד:

### **קידום התכנון**

התכנית המוצעת דורשת תנאי בסיסי וגדול מימדים לתכנון במתחם 4: תכנית מפורטת ל 370 דונם, שהם 1800 יח"ד, וגם 140,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכו.

קרי, על מנת להתחיל את הבניה של הבית הראשון ברצועה יש להגיש תכנית עצומה ורחבת מימדים.

אנו מציעים נוסח מרוכך לסעיף זה, לפיו:

עם הגשת תכנית כלשהי לבניה ברצועה, המתחם יחולק ל 4 תתי מתחמים. לא תינתן אפשרות ליזם להגיש תכנית לאחד המתחמים אלא אם הגיש גם תכנית כוללת לשאר הרצועה. (במקום פרטנית). תכניות איחוד וחלוקה עתידיות במתחם 4 יתבצעו ברמת תת מתחם.

### **שלביות הביצוע**

הוצאת מתחם של 370 דונם לשיווק במכה אחת עשויה להביא איתה בעיות של הצפה יתר ואולי אף נזק לעיר כולה בהיבט זה. מדובר על עתודה של מעל 10% מכלל יח"ד בעיר.

שלביות בתכנון ובביצוע תאפשר תכנון במקטעים ברי ביצוע שבהם ניתן להתאגד ולבנות, מבלי להציף את העיר באלפי יח"ד במכה, מבלי להתקע בבתי משפט על איחוד וחלוקה בחלקות ענק, שלביות נכונה תזמן תכנון טוב יותר, שמתאים לתנאי השוק ולרוח התקופה המשתנה.

### **תכנון מוטה קהילה**

תכנון של מקטע עצום בהיקפו גורם לנתק תכנוני בין המתכננים מלמעלה לבין השכנים והשכונות שבשטח. שומעים אחרי שנים על כך שהתכנית הוכתבה ואנשים מוחים על כך.

תכנון במקטעים קטנים יותר יאפשר בנייה של שכונה המחוברת לקהילה הסמוכה אליה, ויחסי גומלין בין המתחמים.

### **שווי הזכויות**

תתי המתחמים המוצעים יהיו שווי ערך בזכויות הבניה ביחס לגודלם הגולמי לפני התכנית. למען הפשטות, יוגדרו החלקות המחולקות כתת מתחם 1. לשאר תתי המתחמים במתחם 4 תתבצע חלוקה בנפרד.

## **הסעיפים הבעיתיים**

לפי הוראות התכנית, סעיף 4.2.4.3 ב "כל המתחם יתוכנן בתכנית מפורטת אחת, למעט תא שטח 914".

## החלופה המוצעת

למען ההגינות וההוגנות, ולטובת קידום הפיתוח של הקרקע, אנו מציעים לקבוע בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

1. בהגדרות מתחם 4 – ובתשריט - להגדיר את המתחם המפורצל כתת מתחם נפרד במתחם 4 (4X)
2. לקבוע כי תכנון המתחם המפורצל יוכל להתבצע בכפוף לתכנון כלל תת המתחם, אך בנפרד משאר תתי המתחמים במתחם 4 ותוך תכנון כוללני של תשתיות משותפות.
3. לבטל את הפגיעה המתוכננת בחלקות המפורצלות הן ע"י דרכים והן ע"י שטחים המשרתים את השכונות האחרות, או להצהיר בתכנית כי השרטוטים הנם רעיוניים בלבד ואינם עומדים כפגיעה תכנונית.
4. במתחם המפורצל, ישמר אופי הבניה העירוני בבניה מרקמית או צמודת הקרקע, ותתבסס על הצפיפות הנדרשת בתמ"א 35.

במקום סעיף 4.2.4.3 ב "כל המתחם יתוכנן בתכנית מפורטת אחת, למעט תא שטח 914".

מוצע כי ייכתב נוסח זה או דומה לו:

המתחם יחולק ל4 תתי מתחמים

כל **תת מתחם** יתוכנן בתכנית מפורטת אחת, למעט תא שטח 914.

תנאי מקדים לתכנון תת מתחם במתחם 4 יהיה הכנת מסמך מדיניות ותכנון דרכים לכלל המתחם (מתחם 4)

תכניות איחוד וחלוקה עתידיות במתחם 4 יתבצעו בתוך תתי המתחמים.

זכויות הבניה לתתי המתחמים יחולקו לפי חלקו של תת המתחם מתוך מתחם 4 כולו.

אופי הבניה במתחם המפורצל (X4) בבניה מרקמית או צמודת קרקע, ועל בסיס חלוקת החלקות הנוכחית

עוד נבקש כי למגיש ההתנגדות תינתן האפשרות להגיש תכנית מפורטת תוך 120 יום מהדיון בהתנגדות, על מנת להוסיפה לתכנית המתאר, ולקצר הליכים.

לתפיסתנו, במידה והעיריה מעוניינת להפקיע שטחים לדרך, מקום שכבר הפקיעה שטחים לדרך עילית, ולא עשתה בהם שימוש מזה מעל 30 שנה, מוטב כי בטרם תפקיע או תפגע בשטחנו, תשיב את הקרקעות המופקעות תחילה, או תחשוב על דרכים אחרות, חדשניות יותר.

למשל, תשתמש בתיקון לחוק המקרקעין המאפשר רישום תלת מימדי, ותתכנן מרחב נסועה, חניה ואחסון תת קרקעי במתחם כולו. לחילופין, תעמיד לרשותנו קרקע חלופית, או לכל הפחות תשמר את זכויותינו בקרקע.

לא ניתן לפגוע בזכויותנו, ונעמוד על אינטרס הסתמכות כבעלים בקרקע זו עשרות בשנים. לצד זה, **נשמח לקדם יחד עם העיריה** שימושים מושכלים בתת הקרקע לחניה, אחסון, תחבורה, לוגיסטיקה, ופינוי אשפה. מהלך כזה יאפשר הקמתה של שכונת מופת לדורות הבאים אחרינו, ולשם פנינו מועדות.

מתוך תפיסת חזון של עיר העתיד אנו תקווה כי העיריה תקדם יחד איתנו, ובהתאם לעקרונות שהעלינו כאן, מתחם חדשני ואיכותי לרווחת תושביו ותושבי השכונות הסמוכות.

## לסיכום

לא היינו מטריחים את הוועדה לולא דובר בעניין עקרוני ומהותי מאוד עבורנו – עניין שנזנח בהליך כוללני רחב היקף.

נוכח משבר הדיור, ונוכח ההיסטוריה שלנו כבעלים בקרקע, והנזקים העצומים שנגרמו לנו משך השנים במעשי ובמחדלי המדינה והרשות, נבקש את התיחסות הוועדה ומתן הנחיות כאמור לביצוע.

### **הצעתנו לא רק צודקת יותר.**

**הצעתנו תשפר את תכנית המתאר ואת היישוב כולו** בכך שתאפשר תכנון שכונתי יותר,

תביא לגיוון האוכלוסיה והעשרת צורות המגורים באזור

תסייע בשימור האופי הייחודי של היישוב,

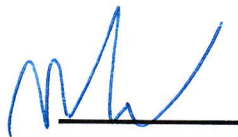
תוך יצירת שכונה חדשנית, ירוקה, ואיכותית.

אנו מבקשים לשמור לעצמנו את הזכות להוסיף או לערוך את טענותינו, להוסיף או לשנות נימוקים מסמכים נספחים ואסמכתאות, ולהוסיף טוענים נוספים להתנגדות והכל עד להצגת ההתנגדות מול הוועדה או החוקר.

## תצהיר

אני הח"מ דניאל מולכו נושא תעודת זהות 050446285 לאחר שהוזהרתי, כי עליי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. הנני מגיש תצהיר זה להתנגדות לתכנית מתאר מקומית גבעת שמואל הנוגעת במקרקעין שבבעלותי בגוש 6369 חלקה 143.
2. הבעלות בקרקע רשומה על שמי דניאל מולכו ועל שם אחי מר' שלום בן דור בטאבו.
3. העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ומתוך מסמכים הנוגעים לתכנית.
4. זה שמי, זו חתימתי ותצהירי דלעיל אמת.



חתימת המצהיר

אני מאשר כי ביום 31/3/2019 הופיע בפניי, עו"ד אלעד בן דרור, במשרדי בקיבוץ אילות, מר' דניאל מולכו ת.ז. מס' 050446285 / ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה בפניי.

עו"ד: אלעד בן-דרור

עורך דין  
מ.ר. 57919



חותמת :

אלעד בן-דרור  
עורך דין  
מ.ר. 57919

