נושא הישיבה: סיכום ישיבת שולחן עגול תמ"ל/3011– גדרה מערב

תאריך הישיבה: 28.1.26

מיקום: משרדי מנהל התכנון, רחוב בית הדפוס 12, ירושלים

ההשתתפות נעשתה באמצעות ZOOM

ארגון	נציג
חברי הותמ"ל	אתי אפרתי- מתכננת הוועדה, אורית נבון- משרד התחבורה, יוספה סובר- משרד החקלאות, אירנה זלינגר-משרד הביטחון, עומר בן נון שטרן- המשרד להגנת הסביבה
מועצה מקומית גדרה	סהר פינטו- ראש המועצה, דן רוטשילד- מהנדס המועצה, יאיר ריס- מנכ"ל המועצה, ריקי לב ברין- יועצת לראש המועצה, גלית סקרוקה
דירה להשכיר- יזם התכנית	אריאל וכסלר- סמנכ"ל אגף תכנון, ליהי דאלי
מועצה אזורית בני עייש	ניר כהן- מהנדס המועצה
כפר מרדכי	עפר זילבר- ועד כפר מרדכי
מועצה אזורית גדרות	ערן גלזר- ראש המועצה
מועצה אזורית ברנר	דורון שידלוב- ראש המועצה, טניה גינזבורג- מהנדסת המועצה
צוות התכנון	מיכאל וינד- עורך התכנית, דרורה בוגנים, דניאל אלעזר, שירה אליהו, אלון ברש, שמעון כהן, אלבר אנדריא, מילה נוימן, אורית אלחייאני, אסף לוין, שרי מרק, אוהד רוזנווסר, גלעד בן זריען, רם אלמוג
רשות מקרקעי ישראל	גילי טסלר- מתכננת מחוז מרכז, שמרית שמש
החברה להגנת הטבע	הדס מרשל חלהט
רט"ג	שירן כהן מאיר
קק"ל	נטע אבידור, ינאי שני
נתיבי ישראל	שלמה אנקר, דוד כץ, אילן דמרי, רויטל שגיא
רכבת ישראל	שיר יחזקאל
הרשות לתח"צ	ראובן קוסט
מקורות	עליזה הרששונים
נגה	גידי אורן
תאגיד המים תמר	יוסי חמו, איתי סינגר, עומר קרונטל
רשות ניקוז שורק לכיש	טלי עולמי
רשות העתיקות	דורון ציטרון
תושבים ובעלי עניין	יאן שוב, יגאל לוי
צוות הותמ"ל	דני מוקוסאי, יוסי גמליאלי, אייל שליו, ענת אסטרליס, חן בריטרמן

<u>רקע:</u>

התכנית מציעה הרחבה של מתחם 8 כפי שהוגדר בתכנית הכוללנית עד לגבול תחום השיפוט המערבי של הישוב. שטח הקו הכחול הינו כ-3,000 דונם וכולל תוספת של כ-8,000 יח״ד בשטחים ממערב לרחוב הרצל וכן תוספת יח״ד ושימושי מסחר למגרשי המגורים הקיימים צמודי דופן לרח׳ הרצל לטובת התחדשות עירונית ויצירת חיבור עם המרקם הוותיק בחלקה המזרחי של התכנית. רחוב הרצל הקיים צפוי להפסיק את שימושו כציר ברשת הדרכים הארצית ולהפוך לרחוב עירוני ראשי תוך הסטה של כביש 40 עד לקצה תחום השיפוט המערבי של הישוב.

בשטחים הכלואים בין כביש 40 לכביש 7 מוצע מרחב תעסוקה ואצטדיון כדורגל. מדרום לנחל שורק מוצעים שימושים של פארק ושטח המיועד לניהול נגר. התכנית מטפלת במרחב הנחל והמסדרון האקולוגי העובר לאורכו ומשמרת את המרחב כשטח פתוח ערכי. התכנון כולל עקרונות של עירוב שימושים לאורך הרחובות הראשיים, התייחסות לאוורור טבעי וצל בפריסת הרחובות ופיתוח תשתית ירוקה בתחום הציבורי והפרטי.

<u>עיקרי הדברים:</u>

ראש מועצת גדרה בירך על קידום התכנית והדגיש את חשיבות שיתוף הפעולה עם הרשות המקומית. ציין כי מדובר בעתודת הקרקע המשמעותית האחרונה של הישוב וחשוב לקחת זאת בחשבון בהליך התכנון לצורך השלמת הפערים הקיימים היום בישוב בתחומים שונים. הדגיש את הרצון לשלב את המאפיינים המיוחדים הקיימים בישוב בתכנון המתחם החדש. ציין את חשיבות החיבור המוצע לכביש 7 והסכם גג כתנאי לפיתוח.

מתכננת הותמ״ל ציינה כי שיתוף הפעולה עם הרשות הוא חלק מרכזי בהליך קידום התכנית ושמחה על השיח המקצועי עם הישוב.

ראש מ.א גדרות ציין כי מובן הרצון להרחיב את גדרה והחשיבות של התוכנית למושבה, עם זאת צריך לבחון כיצד משמרים את השטחים החקלאים הגובלים ומטפלים בסוגיות של ניקוז וכבישים. ההרחבה של התכנית עד לקצה גבול השיפוט מהווה התפתחות חדשה מבחינת המועצה, וחשוב להם להיות חלק מהליך התכנון.

נציג דירה להשכיר ציין כי התכנית צפויה להוות את המעבר של גדרה ממועצה לעיר וחשוב לוודא שהסינתזה מתבצעת בצורה הרמונית ומאפשרת את הגדילה בצורה חלקה תוך תשומת לב לערכים הסביבתיים הסמוכים לתכנית.

<u>צוות התכנון הציג באמצעות מצגת את עיקרי התוכנית לאחר מכן התקיים דיון, להלן עיקריו:</u>

נציגת משרד התחבורה ציינה כי נדרש לתכנן את מספר החיבורים מהיישוב לכביש 40 העתידי תוך בחינה של נפחי התנועה הצפויים. יש להימנע מניתוק ציר הרצל ממחלף גדרה (40/7), שמהווה תוואי חשוב של תכנית המתע״ן האסטרטגית העתידית למרחב. מומלץ לייצר חיבורים נוספים של מזרח-מערב בין שני חלקי הישוב, הקיים והעתידי לאורך ציר הרצל. נדרש המשך תיאום עם הרשות לתח״צ לנושא המסופים ועם נתיבי ישראל ורכבת ישראל.

נציגת רמ"י ביקשה לייצר בטבלאות האיזון הפרדה בין שטחים שיועדו לפיתוח לבין שטחים בייעוד חקלאי ולייצר בתחום התוכנית הפרדה בין שטחי רמ"י לבעלים אחרים בצורה מאוזנת. בנוסף ביקשה לא לקשור שמאית בין רצועת הבינוי צמודת הקרקע בצד המזרחי, אשר לה מייעדים תוספת זכויות, לבין שטחי הפיתוח האחרים בתכנית.

נציגת משרד החקלאות ציינה כי התכנית הורחבה ביחס לתכנון הקודם ומייצרת פגיעה משמעותית בשטחים החקלאיים. הסטת כביש 40 לגבול עם המועצה האזורית תייצר השפעות שוליים על הישובים החקלאיים. סבורה כי נכון לשמור על היקף הפיתוח שנקבע בתכנית הכוללנית של 3,000 יח"ד בשטח מצומצם.

נציגי קק"ל ציינו כי התכנית גורעת שטחים חקלאיים ערכיים ופוריים. חוששים שתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית תוביל לגרעון כלכלי בישוב. הקמת כביש ארצי מעל נחל שורק וצוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי הארצי עלולה לקטוע את המסדרון. פתרון הביוב לא ברור ומסתמך על מט"שים שמיועדים לפינוי. מבקשים להחזיר את נחל שורק לייעוד יער פארק כפי שהוגדר בתמ"א 1 וכן לשקול הוספת שטחי יער שנגרעים במרכז התכנית לתחום הנחל.

נציגת רט"ג ציינה כי ההרחבה לכיוון מערב נמצאת גם כן בתחום מסדרון אקולוגי אזורי, בציר צפון דרום העובר מתחת לכביש 7, וביקשה לשמור על שטח המסדרון תוך צמצום תחום התכנית. כביש 40 המוצע נכנס לתחום גן לאומי גבעות מרר, מחייב תיאום ושמירה על הגן. ביחס לנחלים, מבקשים הסדרה של סביבת הנחל כפי שהוא מוגדר בתמ"א 1 תיקון 7, כך שישמר המרחב האקולוגי ולא רק בייעוד שצ"פ. בנוסף נדרש תיאום ביחס למעברים שיתוכננו מעל ובסביבת הנחלים.

נציג המשרד להגנת הסביבה ביקש לצמצם את תחום התכנית בהתאם להכרזה המקורית היות ומדובר בשטח ערכי מאוד שלא תואם את תכנית המתאר הכוללנית והמחוזית.

נציגת החברה להגנת הטבע סבורה כי נכון למקסם את ההתחדשות העירונית בעיר הקיימת טרם הרחבת הפיתוח לשטחים הפתוחים. ההסטה של כביש 40 עלולה לייצר השלכות קשות על הישובים הכפריים במרחב ובנוסף תכלא מקטע נרחב של הנחל בין שני כבישים ראשיים וכפועל יוצא, עלולה לקטוע את המסדרון האקולוגי העובר שם. כמו כן נדרשת בחינה של מעבר עילי או תחתי של הכביש מתחת לנחל. בחלק הצפוני המסומן בייעוד פארק יש לשים דגש על יצירת שטח אקסטנסיבי במפגש עם הנחל ועד למרקם הבנוי ולא למקם שימושים אינטנסיביים כגון שצ"פים.

נציגות רכבת ישראל ונתיבי ישראל ביקשו המשך תיאום לנושא תת"ל 79 ותכנון כביש 40.

נציגת רשות ניקוז לכיש ביקשה שהשטחים הסמוכים לנחל שורק יוותרו אקסטנסיביים תוך שמירה על הרצף האקולוגי לאורך הנחל. התכנית מבטלת שטח לוויסות מי נגר שמסומן בתמ"א בסמוך למחלף גדרה והנושא דורש תיאום עם משרד החקלאות. כיום, נגר שעובר דרך תחום התכנית מציף את הישובים הסמוכים והתכנית נדרשת לקחת על עצמה את הטיפול בסוגיה.

ראש מ.א גדרות ציין כי המועצה מתנגדת להסטת כביש 40 והרחבת התכנית עד גבול הישובים, צעד שצפוי לייצר בעיות של רעש ואיכות אוויר, מצב זה מחייב לייצר רצועה ירוקה רחבה שתאפשר המשך פעילות חקלאית ומיגון אקוסטי מהכביש. בנוסף יש לכלול את כביש הגישה לגדרות בקו הכחול תוך הוספת שבילי אופניים ומדרכות בשוליים ולדאוג לחיבור של גדרות לרשת הכבישים שתוביל לתחנת הרכבת העתידית. סבור כי נכון לקדם תחילה התחדשות עירונית בתחום גדרה

ולשמור על מיקום כביש 40 כפי שהוא מופיע בתמ״מ המאושרת. התכנית צפויה ליצור פגיעה בחקלאות באזור ומגבלות על הקמה ושימוש בלולים, בשל הקרבה למרחב הבנוי שיוקם, וכן צפויה להעמיס על הכבישים המובילים למושבים. ביטול שטח הוויסות בדרום התכנית עלול להוביל להצפות הישובים, בשל כך נדרש טיפול בכל הנחלים במרחב. ציין כי החיבור המוצע לכביש 7 נכנס לתחום השדות של מישר ופוגע בשטחים חקלאיים נוספים.

ראש מ.א. ברנר ביקש שהתכנון יקודם בתיאום עם המועצה. התכנית קוטעת את החיבור הקיים בין כביש 40 למושב קדרון בעקבות ההסטה של הכביש והנושא מחייב התייחסות. כמו כן לא נלקחה בחשבון היציאה מהמושב לצורך מעבר כלים חקלאיים לשטחים הפתוחים. ביחס לכביש 40 הקיים, שצפוי להתבטל בחלק הצפוני של התכנית, הציע לבחון את שימורו כשביל אופניים אזורי עד לצומת בילו. מבוקשת בחינה של הוספת צומת הכניסה לתל נוף ובית אלעזרי והכניסה לגבעות מרר לקו הכחול של התכנית, לצורך הסדרה בטיחותית. בנוסף יש לטפל בניקוז במרחב, כבר כיום יש תופעה של נחלים שמציפים את הישובים והבניה עלולה להחמיר את המצב. לנושא תשתיות הביוב, בעקבות התכנית נדרשת הרחבה נוספת של מט״ש עמב״ר.

נציג ועד כפר מרדכי ציין כי נושא הניקוז נדרש לטיפול מקיף. הזכיר דרך חקלאית שנסתמה ומציפה את הישובים וכן נחל עקרון בסמוך למישר שצפוי לקבל ספיקות רבות בעקבות התכנית המקודמת. בנוסף התייחס לכביש 40 שיתקרב לבתים וחלקות א׳ בכפר מרדכי ועלול לייצר השפעות רעש ותאורה, לצפי לפגיעה בנוף ובנראות בעקבות הבניה הגבוה הצפויה ולסוגיות של כניסה ויציאה לתחום הישובים והעומס שיגרם.

נציגת מקורות התייחסה לדרך מוצעת שחוצה מגרש קיים של מקורות שיש בו מבנים ותשתיות וציינה כי נדרש לבחון את ההיתכנות בתיאום עם מקורות.

מנכ״ל תאגיד תמר ציין כי יש להבין את צפי האכלוס ואת התקצוב העתידי הנגזר מכך של כלל תשתיות הביוב במרחב. כרגע יש חוסר התאמה וחוסר בהירות בין התכנית המוצעת לבין תכניות הפיתוח של רשות המים למט״שים במרחב. מבקש תיאום עם כלל הגורמים.

נציג נגה ציין כי התכנית ככל הנראה תצריך הקמה של תחמ״ש. מבקש המשך תיאום לגבי המיקום האופטימלי לתחנה לצורך התחברות לרשת החשמל הארצית.

נציג רשות העתיקות ציין כי ישנם שטחי עתיקות מוכרזים במרחב. ממליצים לבצע חתכי בדיקה בשטחי העתיקות הנמצאים בגבול הפרויקט מוקדם ככל האפשר על מנת למנוע עיכובים או שינויים בתכנית.

מהנדס מועצה מקומית בניי עי״ש ציין כי החיבור המוצע לכיוון דרום מועמס על הכניסה היחידה לבני עי״ש ונראה כי אינו אפשרי. נדרשות גם התניות של הקמת מחלפים נוספים במרחב בחפץ חיים ובני ראם. ביחס לשטחי מסחר תעסוקה, ציין כי יש עודף היצע במרחב וקושי בשיווק שטחים חדשים.

מהנדס מועצה מקומית גדרה ביקש לבחון אפשרות להקמת שצ״פ גדול בלב התכנית, להוספת מוקדי תיירות בתכנית ולהכללת החלק שנמצא מחוץ לקו הכחול בצפון התכנית וכלול בתחום המוניציפלי של גדרה.

עורך התכנית השיב לסוגיות המרכזיות:

- מסדרון אקולוגי: נעשה ניסיון לא לחרוג מתחום הפיתוח לכיוון צפון אל מעבר לקו הבתים והחלקות של מבני המושבים, לטובת שימור המסדרון ממזרח למערב. ביחס למסדרון שהוזכר מצפון לדרום – אכן מוצע פיתוח, אך הוא מהווה איזון לכך שהמושבים יכולים להמשיך בצפיפות הנמוכה. התחדשות עירונית לא יכולה לקרות בחלל סגור ללא פיתוח חדש.
- תחבורה ציבורית וחיבורים: מסכימים כי חשוב לשמור על הרצל כציר אוטובוסים ותח״צ. סבורים כי רשת הרחובות והבלוקים מייצרים הליכתיות טובה. צוין כי גם שבילים משמשים כחלק מהרשת.
- ניהול נגר: התכנית מציעה ריסון וניהול נגר קפדני, אין כוונה להעמיס נגר על יישובי גדרות וטיפול הנגר יבוצע בתחומה.
- שטחי התעסוקה: שטחים אלה נדרשים לשם יצירת חוסן כלכלי עתידי ליישוב בעקבות תוספת יח״ד.
- גובה הפיתוח: הגובה כבר נועד לעלות לגבהים המוצעים במרחב הרצל, כך גם קבעה תכנית המתאר הכוללנית.

משימות/מטלות לביצוע:

<u>תשריט, הוראות, בינוי ופיתוח</u>:
1. גבולות המגרשים וקווי הבניין ידויקו בהתאם לעקרונות של בינוי מלווה רחוב. 2. נספח הבינוי יכלול חתכים, שכבת עצים לשימור, טיפולוגיות, מרחקים בין מבנים וטיפוסי בינוי. 3. ייבחן מיקום מוקדי התיירות.
<u>פרוגרמה</u>:
4. יבחן גודל ואופי הפארק המרכזי המוצע בלב הרובע בחיבור בין הפארקים הליניאריים. 5. הפרוגרמה לצרכי ציבור תיבחן בתיאום עם הצוות המקצועי של הוותמ״ל. יבחנו פריסת והיקף השטחים הירוקים בתכנית ומרחקי הליכה למגרשי המגורים.
<u>תנועה</u>:
6. ייבחן החיבור למרקם הקיים והיקף הרחובות והשבילים ההמשכיים. 7. יטוייב החיבור הדרומי של רחוב הרצל לכיוון אזור התעסוקה וכביש 7. 8. יושלם התכנון הגיאומטרי לכביש 40 והחיבורים לכביש 7, באופן שיצמצם את הפגיעה בשטחים הפתוחים ככל הניתן. תכנון כביש 40 יעשה בתיאום נתיבי ישראל. יישמר מעבר כלים חקלאים בין שני הצדדים של כביש 40. התכנון יכלול נספח מבנה דרך של המחלפים ושל הגישור מעל הנחלים ויתוכנן בשילוב יועצי הסביבה, הנוף והניקוז ובהתייחס לשטחים הרגישים במרחב והשפעות שוליים של הדרך על הסביבה.

9. תבחן הגדלת הקו הכחול באופן שתכלול את הכניסה לבית אלעזרי.
10. יבחנו מיקומים אפשריים למעברים רגליים לחציית הנחלים לטובת קישוריות ונגישות.
11. הבה"ת והשלביות התחבורתית תושלם בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה.

סביבה נוף ושימור:

12. יש לעדכן בדיקות איכות האוויר ורעש ביחס לכביש 40 החדש ו7 הקיים. הבדיקה תיערך בתיאום עם יועץ הסביבה של הותמ"ל. במידת הצורך התכנון ידויק בהתאמה לתוצאות הבדיקה.
13. יש להגיש סקר עצים בוגרים. מסמכי הסקר יכללו גם תשריט של העצים לפי ערכיותם. יערך תיאום עם פקידת היערות. נספח העצים יציג את כלל העצים בתחום הפיתוח של הקו הכחול.
14. ייבחנו השפעות השוליים של התכנית על השטחים הפתוחים הסובבים אותה ויקבעו אמצעים למזעור השפעות אלה.
15. ייבחנו ייעודי הקרקע של רצועת הנחל והפארק בצפון התכנית ביחס לתמ"א 1.
16. ייבחן שיקום השטח והשימושים בו בתחום רצועת כביש 40 המבוטלת מצפון לנחל.
17. יושלם סקר היסטורי לאישור יועץ הסביבה לותמ"ל בטרם יוגש לחוו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
18. יש להשלים את המסמך הסביבתי לתכנית.
19. יושלם תיק התיעוד לערכי המורשת בתכנית בהתאם להנחיית יועצת השימור לוועדה. שילוב אתרים לשימור בתכנון המוצע יתואם עם יועצת השימור של הותמ"ל.

ניהול נגר ותשתיות:

20. יושלמו מסמכי ניהול הנגר והפרשה הטכנית בהתאם להנחיות יועץ הניקוז לוועדה.
21. הסדרת נחל שורק תוצג במסמכי התכנית ותכלול התייחסות נופית וסביבתית.
22. הקו הכחול של התכנית יכלול את כלל התשתיות הדרושות לאכלוס השכונה שאין להן פתרון סטטוטורי.
23. יערך תיאום עם נגה ביחס לצורך בתחמש וקווי הולכה.
24. מסמכי הפרשות הטכניות יושלמו.

שמאות:

25. גבול האיחוד והחלוקה יקבע בתיאום עם הצוות המקצועי לוועדה.

תיאומים:

26. רשות העתיקות, פקידת היערות, רט"ג, קק"ל, רשות ניקוז, נגה, רשות המים, תאגיד המים, מקורות, משרד התחבורה, רשות לתח"צ, נתיבי ישראל, רכבת ישראל, רשויות גובלות.