



# הקמת מרכז מסחרי באשכול

# קצת על הפרויקט...



בתכנית האב של המועצה מ 2007 הוגדר הצורך בהקמת מרכז מסחרי ישירת את תושבי המועצה.



בתכנית הוגדר תמהיל השירותים (פארם, הסעדה, ביגוד וכו').



בהחלטת הממשלה 2017 (בתום צוק איתן) הונחה משרד האוצר למצוא דרך להקצות קרקע בפטור ממכרז בהיקף של 3500 מ"ר, לטובת הקמת המרכז. כלומר- הקרקע תועבר לבעלות המועצה.



לצערנו עד היום, לא צלח המאמץ המתמשך להקצות את הקרקע למועצה, לטובת הקמת המרכז, בשל היבטים חוקיים ומשפטיים.

# סדר היום



תוכנית 6/186/03/51 – מרכז מסחרי, מבנים ומוסדות ציבור



החלטת ממשלה 2017 להקצאת מגרש למרכז המסחרי.



החלטת ממשלה בנושא תחנת ההיסעים.

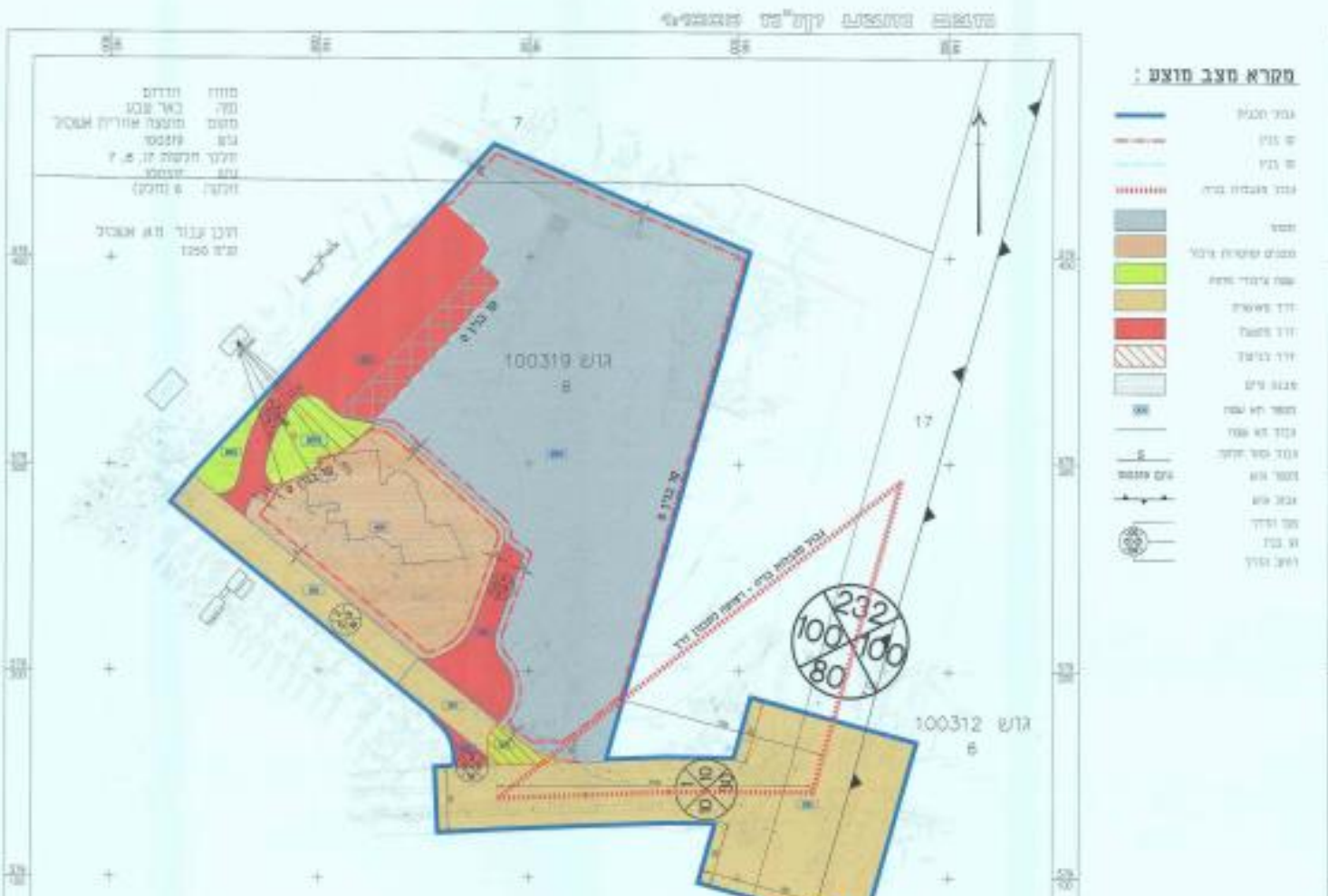


פערים בין החלטת הממשלה לתוכנית



פתרון מוצע

# מרכז מסחרי מבנים ומוסדות ציבור מ.א. אשכול תוכנית 6/186/03/51 (2016)



המועצה האזורית מעוניינת להרחיב את השירותים לתושבי האזור ומבקשת להקים בכניסה למתחם המו"א שטח למסחר קמעונאי לשרותי תושבי הסביבה הנסמכת על מרכז תחבורה ומרכז חינוך אזורי ומוסדות ציבור. שטח זה מיועד לתת מענה כולל לתושבי האזור שהם ברובם בני מושבים וקיבוצים ורחוקים מכל מרכז מסחרי היכול לתת מענה לצרכיהם. כל שאר השירותים האזרחיים נמצאים אף הם במתחם.

"נווה אשכול" המשמש כמרכז יום לקשיש ישב עד היום על מגרש למבני ציבור שהשתרע על כל השטח. תכנית זו מחלקת ומשנה את החלוקה כך של-"נווה אשכול" יוקצה מגרש קטן יותר עפ"י צרכיו ועל היתרה יוקם המרכז המסחרי.

מרכז התחבורה נמצא כרגע על מגרש חנייה סמוך ומיקומו בצמוד למרכז המסחרי ישפר את השרות הניתן לתושבים וישמש כעוגן במרכז המתוכנן.

# החלטת ממשלה 2017

## 46. מרכזים לוגיסטיים ואזרחיים

א. להנחות את שר האוצר לקדם תיקון מתאים לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן בסעיף זה - התקנות), כהוראת שעה, במטרה לאפשר לרשות מקרקעי ישראל להקצות, קרקע בפטור ממכרז למועצות אזוריות ש- 50% לכל הפחות מהיישובים בהן נכללים ברשימת יישובי עוטף עזה, **לטובת מרכז אזרחי** בהיקף של עד 3,500 מ"ר; ההקצאה תותנה בכך שלפחות 60% מסך השטחים ישמשו למטרות המצוינות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965; ניתן יהיה לחלק הקצאה זו לעד 2 מרכזים אזרחיים בכל מועצה.

ב. להטיל על שר האוצר, בתאום עם היועץ המשפטי לממשלה ורשות מקרקעי ישראל, לבחון ולגבש בתוך 30 יום, תנאים להקצאת קרקעות לטובת **מתקני אחסנה ולוגיסטיקה** במועצות האזוריות בעוטף עזה, שבתחומן נמצאים מעברי גבול פעילים המשמשים דרך קבע להעברת סחורות לרצועת עזה.

(ב) "**צרכי ציבור**", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לעניין סעיף זה





# תקצוב תחנת היסעים במרכז המסחרי

## החלטת ממשלה 2025, סעיף 64 ז.

לממש תכנית להקמת מסוף תחבורה ציבורית ממוזג וממוגן במועצה האזורית אשכול, לא יאוחר

מתאריך 30.06.2017.

לצורך כך יקצה משרד האוצר למשרד התחבורה תקציב תוספתי בסך 7 מיליון ₪, ע"פ הסדר

השתתפות הרשויות המקומיות (מאצ'ינג) הקיים, בפריסה על פני שנתיים, 0.7 מל"ש ו-2015 ו-6.3

מל"ש לשנת 2016

# זכויות בניה במרכז מסחרי

- פער בין זכויות הבניה שהתוכנית מאפשרת בשטח המסחרי לבין זכויות הבניה שהחלטת הממשלה מאפשרת
- בהחלטה הוגדר ש 60% מזכויות הבניה יוקצו לשימוש אזרחי

|  |            |
|--|------------|
| שטח התכנית המלא                                | 59,000 מ"ר |
| שטח אזור מסחרי מלא בתכנית                      | 27,000 מ"ר |
| זכויות בניה בשטח המסחרי                        | 10,000 מ"ר |
| זכויות בניה מותרות בה"מ                        | 3,500 מ"ר  |
| זכויות בניה בה"מ לצרכים מסחריים <b>אזרחיים</b> | 2,100 מ"ר  |



# חלופות שנשקלו

| יציאה למכרז פומבי<br>על ידי רמ"י                    | המתנה למימוש<br>החלטת הממשלה על<br>ידי רמ"י             | חלופות  |
|---|---|---------|
| יישום מיידית  | שמירה על זכות<br>המועצה בקרקע                           | יתרונות |
| הפסד הזכות בקרקע<br>(הכנסות למועצה<br>מארנונה בלבד) | זמן ארוך להקמת<br>המרכז, אי ודאות לגבי<br>ייתכנות מימוש | חסרונות |

# המלצת הצוות



ויתור על הבעלות  
בקרקע



יציאה למכרז על  
ידי רמ"י



בחירת זכיון



התניה להקמת  
התחנה המרכזית

## נוסח ההתניה המוצע למכרז

הזוכה יהיה חייב להקים תחנת היסעים ממוגנת (להלן: "תחנת היסעים") בהתאם למפרט שהמועצה תעביר לרמ"י ושרמ"י יכלול את המפרט כחלק מתנאי המכרז.

עלויות הקמת תחנת ההיסעים תחול על הזכייין, והזכייין יהיה זכאי לשיפוי של עד 7 מלש"ח עבור עלות בניית תחנת ההיסעים (להלן: "השיפוי"), בכפוף לכך שהמועצה תקבל בפועל ממשרד התחבורה (להלן: "המשרד") תקציב שאושר עקרונית למועצה על ידי המשרד. השיפוי יועבר מהמועצה לרמ"י, ומרמ"י – לזוכה.

הזוכה יתחייב לתחזק את תחנת ההיסעים, ולא יוכל למנוע שימוש או גישה או כניסה ממפעילי התחבורה הציבורית ומהנוסעים.

הזוכה לא יהיה זכאי לגבות תשלום כלשהו ממשתמשי תחנת ההיסעים – לא ממפעילי התחבורה ולא מהנוסעים.

פיתוח התשתיות הציבוריות ייעשה על ידי הזוכה ועל חשבונו. הפיתוח יכלול גם הקמת גני משחקים בהתאם למפרט שיועבר על ידי המועצה, ויהווה חלק מהמכרז.

בכבוד רב,



**תודה רבה על שיתוף הפעולה**