

תאריך: 17/11/2020

#### **הנדון: "הרחבה" חדשה לנירית – עדכון # 4**

ראשית, אנו שמחים לעדכן שאנו ממשיכים לקבל פניות רבות המברכות על פועלנו להביא לפריחה ולשגשוג של הישוב באמצעות יציאתו לדרך של התהליך להרחבת נירית.

לצד זאת, קבלנו גם מסרים אחרים – מהם עולה שהתמונה אינה ברורה דייה לכולם.

לפיכך נשלח אליכם מכתבנו זה ואנו מקווים שהפירוט בו, לרבות בהתייחס לנושאים שכבר הובאו בפניכם במכתבים קודמים, יבהיר התהליך בכללותו והשלב בו אנו נמצאים כעת.

#### **שלבי העבודה של צוות ההרחבה**

בשנים האחרונות כולנו רואים וחווים את תהליך ההזדקנות של הישוב שלנו. אנחנו, חברי ועד האגודה וצוות ההרחבה, החלטנו שלא-די להסתכל מהצד ולהצטער על דעיכת הישוב, ובחרנו להתנדב ולפעול לשינוי המגמה ולהביא לבואן של משפחות צעירות ליישוב – וכך להחזירו להיותו ישוב חי ובוטט, צעיר ורענן, לרווחת כלל תושבי הישוב, על כל רבדיו.

על מנת למפות את הצרכים של הישוב בנושא, בקשנו לשמוע ולהבין את הלך הרוח והטיעונים של התושבים, הן אלה שבעד התהליך והן אלה המתנגדים לו.

אנו בשלב למידת הנושא על-ידי הצוות ואיסוף מידע. בין היתר, אנו משוחחים בעניין עם גורמים בישוב ומחוצה לו, שטיפלו בעבר בנושא.

מטרתנו בשלב זה: לבחון את האפשרויות השונות של הרחבת היישוב, להבין את היתרונות והחסרונות של כל אפשרות ואת העלות מול תועלת של כל חלופה, ולמצוא פתרון בר-יישום.

#### **הפתרון יובא לאסיפה – להחלטת התושבים – מי בעד ומי נגד.**

אסיפת תושבים, ולא אסיפת אגודה, וזאת כיוון שמדובר בהחלטה משמעותית, הרלוונטית לכל אלה שקנו בית בנירית, בין אם בחרו להיות חברי אגודה ובין אם לאו.

אסיפה לאחר איסוף נתונים ראשוניים, ולא כבר עתה, כיוון שמדובר בהחלטה משמעותית, כאמור. על מנת שכל אחת ואחד יוכלו לקבל החלטה מושכלת בנושא, נדרש והכרחי להביא בפני החברים נתונים ראשוניים המבוססים על מידע אמין ועכשווי. משכך, צוות ההרחבה פועל לשם איסוף הנתונים הנדרשים ויביאם בפני חברי ועד האגודה, ובהמשך, ככל שהועד יבחר לקדם הנושא – הוא יובא לאישור האסיפה, כאמור.

### להיום, אפשרות להרחבה היא בניית כ 35 יחידות דיור בתוך תחומי הישוב

תכנית הבניה בנירית נכון להיום:

המועצה האזורית דרום השרון הכינה תכנית לבנייה עתידית לכל ישובי המועצה. התכנית מכונה "תכנית המתאר הכוללנית" והיא ממתינה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. על-פי התכנית הכוללנית, יש לנירית אפשרות להוסיף כ 35 יחידות דיור בתוך תחומי הישוב, באופן מיידי. מספר היחידות (כ 35) נקבע על-פי דיני הבניה להיום, והשאלה היא: היכן בתוך הישוב יבנו את 35 יחידות הדיור.

במהלך השנים עלו מספר רעיונות להרחבת הישוב – וביניהם:

א. בנייה בשטח מטע האבוקדו הגובל ביישוב. זהו שטח של קיבוץ חורשים, לפיכך, מהלך שכזה מחייב הסכמה של הקיבוץ ומתן פתרונות חלופיים לקיבוץ (החלפת שטחים? פיצוי כספי? או כל פתרון אחר). כיוון שמהלך שכזה אינו ריאלי בעתיד הקרוב – צוות ההרחבה בחר שלא-לקדמו בשלב זה. יודגש, בנייה של כ 35 יחידות דיור כעת בתחומי הישוב, אינה פוסלת אפשרות עתידית של בנייה בשטח מטע האבוקדו. כל מי שמעוניין לקדם הרחבה במטע האבוקדו יכול להתנדב לכך ולפעול בעניין.

ב. שטח מטע הזיתים לאורך כביש העליה לנירית. עד היום, היה ברור ששטח זה הוא בבעלות פרטית, וייעוד הקרקע הוא חקלאי. בעבר נבדקה אפשרות לעסקה כוללת מול מועצה אזורית דרום השרון ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) של החלפת שטחים ו/או פיצוי כספי עם הבעלים. כבר בתחילת התהליך ראש המועצה הבהירה, באופן חד-משמעי, שאפשרות זו אינה על הפרק בשלב זה וגם לא בעתיד הקרוב (אם בכלל). יחד עם זאת, גם בעניין זה, כמו באפשרות בנייה בשטח מטע האבוקדו, הבנייה של כ 35 יחידות דיור כעת בתחומי הישוב, אינה פוסלת אפשרות עתידית של בנייה בשטח מטע הזיתים. כל מי שמעוניין לקדם הרחבה במטע הזיתים יכול להתנדב לכך ולפעול בעניין.

נציין, כי ממש הערב (17/11/2020) הועבר מסר מהמועצה כי ייתכן שיש מידע חדש לגבי שטח זה. מתוך מחוייבות לכלל תושבי היישוב ולטובת שגשוג ופריחת היישוב, אין בכוונתנו לעצור את תהליך בדיקת הנתונים לקיומה של הרחבה. כמובן, ככל שיתקבל סימוכין למידע החדש – הוא יבחן בכובד ראש.

ג. בנייה בשטח היער בסמוך לחניון חזי. זהו שטח המוכר בשם 'שטח בית האבות', ובתכנית הכוללת הוא מוגדר אזור מגורים מיוחד. זהו שטח מאושר לבנייה של 15,398 מ"ר (מטר רבוע). בשטח ניתן יהיה לבנות לא רק בית אבות, אלא גם משרדים, בית מלון וכיוב'. כלומר, מדובר בפוטנציאל הכנסה משמעותי ביותר עבור נירית לעתיד לבוא, ולעמדתנו זה **לא-אחראי** להמיר זאת לטובת כ- 35 יחידות דיור. ונסביר:

כ- 16,000 מ"ר עסקים משקפים ארנונת עסקים של כ- **1,900,000** ₪ ארנונה (לפי 120 ₪ למ"ר). מאידך, כ- 35 יחידות דיור בשטח של כ- 200 מ"ר כל אחת, הם כ- 7,000 מ"ר מגורים, המשקפים ארנונת מגורים של כ- **250,000** ₪ ארנונה **בלבד** (לפי 36.17 ₪ למ"ר כפי היטל המסים לשנת 2021). נירית, כמו כל ישוב במועצה, מקבלת תקציב מהמועצה כנגזרת מסך הארנונה המשולמת על-ידי תושביו למועצה. כלומר, המרת כ- 16,000 מ"ר עסקים לכ- 7,000 מ"ר מגורים משמעו הקטנת הכנסה לנירית לכ- 1/7 (שביעית) מהפוטנציאל. אנחנו נפעל בחוסר אחריות אם נותר היום על פוטנציאל עתידי של נירית. ונזכיר, אנחנו גרים בישוב ללא כל מקורות הכנסה נוספים לחלק היחסי בארנונה, ומנגד המשאבים הנדרשים לישוב הולכים וגדלים.

זאת ועוד, לעמדתנו, כל עוד באפשרותנו להשאיר את היער – יער – אנו נימנע מלשנותו.

אם כן, להיום, שטח הבנייה הרלוונטי להרחבה של כ- 35 יחידות הדיור הוא בתחומי הישוב.

היכן בתחומי הישוב? לעת עתה אין לנו תשובה לשאלה זו וטרם נתגבשה דעה בנושא זה.

תהליך תכנון ההרחבה ייעשה בליווי של אדריכל חיצוני "מתכנן ערים", שתפקידו לאתר שטחים בתוך תחומי הישוב, שניתן להסב לטובת בניה חדשה.

## מטרת ההרחבה להביא להצעת הישוב

המטרה שצוות ההרחבה שם לנגד עיניו היא הצעת היישוב לטובת שגשוגו ופריחתו. להביא להזרמת "דם חדש" למרקם החברתי הכללי ולתמיכה במוסדות המפעילים את הישוב.

על מנת לוודא שאכן הרחבה של 35 יחידות דיור תשיג מטרה זו, אנו פועלים לקבלת סקר דמוגרפי למיפוי נירית, כחלק מלמידת הנושא ואיסוף מידע. כדי שכולנו נדע האם הרחבה של 35 יחידות דיור תביא להצעת היישוב לה אנו מייחלים, הן באמצעות רכישת הבתים בהרחבה העתידית והן על-ידי כך שההרחבה תביא לרכישת בתים המוצעים למכירה ברחבי נירית על-ידי משפחות צעירות.

נכון להיום, לא-מעט משפחות צעירות בוחרות לא לקנות בית בנירית, כאשר השיקול המרכזי לכך הוא מיעוט מספר הילדים ביישוב. השיקול הכלכלי אינו הגורם המרתיע: כיום, מחיר בית בנירית הוא בטווח המחירים של בתים במתן או של דירות בערים השכנות.

## ככל האפשר תינתן עדיפות לבני ולתושבי נירית

צוות ההרחבה רואה חשיבות רבה במציאת פתרונות מול רשות מקרקעי ישראל (הבעלים של הקרקע) ובגיבוי המועצה, להביא לכך שלבני נירית תהיה עדיפות ברכישת המגרשים.

אנו ערים לכך שאם המגרשים יימכרו על-ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בשיטה של מכרז עם סף מינימום שיקבע השמאי של רמ"י, וכל אדם באשר הוא יהיה ראוי לגשת למכרז, לא נוכל להבטיח את השגת המטרה של הצעת היישוב וכן פוחתת האפשרות לתת סיכוי טוב יותר לכך שתושבי/בני נירית יזכו במכרז.

לכן, אנו נדרוש מרמ"י, כתנאי להמשך קידום יוזמת ההרחבה, ובתמיכת המועצה, ששיווק המגרשים יהיה לקבוצות רכישה, ולא באמצעות מכרז רגיל לכל בית באופן פרטני.

אנו מעריכים כי במתווה של קבוצות רכישה הלכה למעשה תהיה עדיפות לבני ולתושבי נירית. הן משום שלבני ולתושבי נירית, המכירים בירתונות המגורים ביישוב, יהיה קל יותר להתאגד לקבוצת רכישה על פני רוכשים אחרים ללא זיקה ליישוב – שיהיה להם גם פחות ענין ברכישה וגם יותר קשה להתארגן; והן כיוון שפרויקט של בניית כ- 35 יחידות דיור שאינן במתחם אחד הוא פחות אטרקטיבי לקבלנים.

כמו כן, בתכנון המגרשים תינתן קדימות למגרשים שעלות הפיתוח שלהם נמוכה יחסית, בחלוקה של 3-4 יחידות דיור לדונם. הדבר יביא להוזלת עלויות הרכישה של המגרש ושל הפיתוח, וכפועל יוצא של הבית המוגמר, וכך המחיר הכולל יהיה אטרקטיבי למשפחות צעירות בכלל ויהיה בהישג יד של בני ותושבי נירית בפרט. כחלק מעבודת האדריכל החיצוני "מתכנן הערים" הוא יתבקש לפרט אודות כל מגרש ומגרש שיאתר, מהו צפי עלות הפיתוח שלו (כתלות במיקום, בטופוגרפיה, בסוג הקרקע וכיוב'), ואיזה מבנה אפשרי לבנייה בו (למשל, דו/תלת-משפחתי). כך ניתן יהיה לנסות ולהעריך אילו מגרשים מתאימים למשפחות צעירות, הן בשווים והן בגודלם.

## שמירה על צביון היישוב

היישוב שלנו הוא הבית של כל אחד ואחת מאתנו. ישוב קטן שכולם (כמעט) מכירים את כולם (כמעט). ישוב שבו הילדים מכירים את כל ילדי השכבות הקרובות להם בגיל ומסתובבים באופן חופשי בביטחון וברוחה ברחובות היישוב. צביון היישוב והקהילתיות החמה בו תישמר גם עם תוספת של 35 יחידות דיור.

כך גם ייעשה מאמץ לפגיעה מינימלית בתושבים ובאורח החיים בתקופת בניית ההרחבה.

אנו נדרוש מרמ"י, כתנאי לביצוע הפרוייקט, ובתמיכת המועצה, שעבודות הפיתוח בכל המגרשים תיעשנה ביחידה אחת (למשל, על ידי החברה הכלכלית של המועצה), ובאופן זה תצטמצם משמעותית תקופת הפיתוח וכפועל יוצא גם פרק הזמן של הרעש והלכלוך הנלווים.

## אי-קיומה של הרחבה הוא פגיעה בתושבי נירית

ברור לכולנו, שיש מבין תושבי נירית הרואים עצמם נפגעים מההרחבה, אם כיוון שאינם רוצים ברעש ובלכלוך הנלווים לעבודות בנייה, ואם כיוון שאינם מעוניינים ביחידת דיור חדשה בשכנות לביתם.

זכותו של כל אחד ואחד להתנגד להרחבה, גם משיקול של אינטרס אישי שכזה.

יחד עם זאת, כדאי לזכור שכל אחד ואחת מתושבי נירית עלול להיפגע מאי-קיומה של הרחבה.

ראשית לכל והעיקר, בראייה חברתית: כולנו רוצים לגור ביישוב תוסס ופורה ולא ביישוב מזדקן ודועך.

נדברך נוסף של פגיעה הוא בראייה כלכלית: שווי בתים ביישוב מזדקן – ערכם הולך ופוחת.

להמחשה:

בעבר, מחירי הבתים בנירית היו גבוהים יותר מאלה שבישוב השכן, מתן.

כיום המצב השתנה. בהרחבה האחרונה במתן נמכרו בתים בגודל של כ-300 מ"ר, שהם חצי של בית-דו, על שטח קרקע של כ-350 מ"ר בסכום של כ-4,000,000 ₪.

לפיכך, ניתן היה לצפות שבית (בודד) בנירית על שטח קרקע כמעט כפול (המגרשים בנירית בגודל של כ-800 מ"ר) יהיה גבוה יותר. ולא כך. על-פי אתר [madlan.co.il](http://madlan.co.il) מחיר ממוצע לקניית בית בנירית עומד על 3,150,000 ₪ (עסקה אחרונה, ויחידה בשנת 2020, בית בגודל 199 מ"ר, נמכר בסכום של 3,200,000 ₪).

כלומר, מהשוואה עולה ששווי של בית בנירית נמוך בכ-1,000,000 ₪ מערכו הצפוי בהשוואה למחירים במתן.

אם כן, כיום, מחיר הבתים בנירית כבר מגלם את הזדקנות היישוב, מחיר שימשיך לרדת בהיעדר הרחבה ובלא הצערת היישוב. הרחבת היישוב צפויה לא רק לעצור את מגמת הירידה אלא גם להחזיר לקדמותה את יחסיות המחירים.

האם היום כדאי לבנות הרחבה בנירית?

ככלל: כן. הרחבה חיונית כאויר לנשימה לכל יישוב החפץ בחיים.

באופן ספציפי: חסר מידע כדי לתת מענה לשאלה זו. כדי לגבש דעה עניינית בנושא, יש לדעת האם הרחבה של 35 יחידות דיור אכן תביא להצרת הישוב, יש לדעת האם אפשר להגדיל את הסיכויים שבני ותושבי נירית יוכלו לרכוש מגרשים בהרחבה, יש לדעת היכן המגרשים לבניה, יש לדעת מה מתכונת הבניה (גודל המגרשים, גודל הבתים, האם חד/דו/טורי/אחר), וכיוב'.

לימוד הנושא ואיסוף מידע ונתונים – זהו השלב בו אנו נמצאים כעת.

את הממצאים נביא בפני חברי ועד האגודה, ובהמשך, ככל שהועד יבחר לקדם הנושא – בפני האסיפה.

וכך בפני כל אחד ואחת תהיה הצעה מבוססת ובדוקה, ותהיה אפשרות לקבל החלטה מושכלת האם להצביע בעד או נגד ההרחבה, במתכונת כפי שתובא בהצעה.

**אנו מקווים שהאינטרס הכללי של התושבים בקיומה של הרחבה יגבר על האינטרס האישי-הצר של תושב פרטי כזה או אחר, ותינתן לכלל התושבים ההזדמנות לקבל החלטה מושכלת בנושא.**

לנוחות התושבים ולשמירה על קשר, תיבת הדואר תישאר פתוחה לכל אורך התהליך ונשמח מאוד להמשיך ולהקשיב לכל שאלה, המלצה ועצה טובה.

[nirit.expansion@gmail.com](mailto:nirit.expansion@gmail.com)

אנו נמשיך לעדכן בהתאם להתקדמות.

ועדת הרחבה