

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד הפנים

ועדת משנה להתחדשות עירונית

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

מסמך החלטות לישיבה מספר 2021001

תאריך הישיבה : יום : שני , כ"ח תשרי תשפ"ב , 04/10/2021
מקום הישיבה :

הוועדה התקיימה באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ZOOM

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את החלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא. פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

- א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
- ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
- ג. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב. מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

מספר	נושא	סטטוס	קישור לצפיה בישות תכנונית
1	תוכנית - 606-0387407. התחדשות עירונית שדרות גת	נדון	לחץ כאן

חברי הוועדה שנכחו בישיבה:

עודד פלוס - יו"ר הוועדה
 תומר גוטהלף - מתכנן המחוז/ רחל קטושבסקי/טל פודים - מ"מ
 גורי נדלר/אינה טבק/חני שלו – מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון
 אילת גופמן – מ"מ נציגת שר המשפטים
 ליאורה גולוב - נציגת השרה להגנת הסביבה
 שקמה סיג - מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל
 טל אל על – סגן ראש העיר באר שבע – נציג הרשויות המקומיות
 ניסן בן חמו – ראש העיר ערד מ"מ נציג הרשויות המקומיות

יועצים:

ניר שטרן – עו"ד, יועץ משפטי לוועדה המחוזית

משתתפים נוספים:

איציק סלובו - משרד הבריאות

רשמה:

ליבי מנבדה – מזכירת ועדה מחוזית

1. תוכנית - 606-0387407 : התחדשות עירונית שדרות גת הוראות - 23 תשריט - 21 לצפיה במסמכי הישות לחץ כאן

נכחו :

מיכל חיימוביץ – מהנדסת העיר קריית גת
מאיר וזאנה - המנהלת להתחדשות עירונית קריית גת
נדב בן דוד - מגיש התכנית, מגדלי קריית גת
נועם בן דוד - קבוצת בן-דוד, יזם
עמיקם ודעי - עורך התכנית, גיורא גור אדריכלים
דוד מיכאלי - גיורא גור אדריכלים
חן קץ – תושב קריית גת
ניצה צפריר כהן – לשכת התכנון המחוזית
יוסי ישראלשילי – לשכת התכנון המחוזית
נעמי ספיר מנחם – לשכת התכנון המחוזית

רקע:

התכנית מוצעת במתחם מגורים קיים בשדרות גת בין רחוב שבטי ישראל למבוא בנימין ומציעה התחדשות עירונית באמצעות "פינוי בינוי". במתחם בן 10.692 דונם קיימים 4 מגרשים בייעוד מגורים בכל מגרש מבנה מגורים בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד במתחם. בשטח קיים גם בית כנסת, שצ"פ, שטח למבנים ומוסדות ציבור ותא שטח בייעוד מסחר עליו קיים קיוסק פעיל.

התכנית מציעה שני תאי שטח בייעוד מגורים, כאשר בכל אחד מהם מתוכננים 3 מבני מגורים. שני תאי שטח בייעוד שצ"פ, האחד חדש בן 850 מ"ר במרכז המתחם והשני שצ"פ קיים בו בנוי מקלט ציבורי, שני תאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בן 1.1 דונם ו-1 דונם וכן 280 מ"ר זכויות בניה לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע של מגדל מגורים, שביל היוצר חיבור בין רחוב שדרות גת דרך המתחם למרכז השכונה כחלק ממערכת שבילים וחיבורים להולכי רגל הקיימים בה. התכנית כוללת כ-294 יח"ד חדשות תחת 32 יח"ד קיימות. יחידות הדיור במתחם במצב הקיים הן דירות בשטח של כ-50 מ"ר אשר הורחבו במהלך השנים לדירות בשטחים משתנים בין 60 לבין 110 מ"ר. סך שטח הדירות בהתאם למדידה שבוצעה בפרויקט עומד על כ-2,144 מ"ר. התכנית מציעה 71 דירות בשטח 80 מ"ר, 32 דירות בשטח 90 מ"ר, 82 דירות בשטח 100 מ"ר, 32 דירות בשטח 110 מ"ר, 73 דירות בשטח 130 מ"ר ועוד 4 דירות פנטהאוז בשטח 150 מ"ר. לדירות בשטח הגבוה מ-110 מ"ר מוצעות 2 חניות תת קרקעיות ולדירות בשטח נמוך יותר, חניה יחידה. תקן החניה הקבוע בפרויקט עומד על 1.3 מקומות חניה עבור כל יחידות דיור בהתאם להנחייה עירונית.

ארבעת מבני המגורים הקיימים מוצעים להריסה, תחתם מציעה התכנית הקמת 6 מבני מגורים חדשים: מבנה בן 26 קומות בפינת הרחובות שבטי ישראל ושדרות גת, 4 מבנים בני 10 קומות ומבנה רב קומות נוסף בן 18 קומות בפינת הרחובות מבוא בנימין ושדרות גת. הבינוי קבוע כך שיוצר דופן רחוב פעילה לשדרות גת. בצמוד לתכנית מדרום מקודמת תכנית תמ"ל 2026- מבוא בנימין, המציעה בינוי רב קומות בחזית הפונה לשדרות גת ומסחר בפינת שדרות גת עם שדרות לכיש.

התכנית נקלטה ועברה תנאי סף ב- 07/05/2017 אך רק לאחרונה הוגשו כל המסמכים הדרושים לשם דיון בהפקדתה. לתכנית נערכו מספר פגישות תיאום תכנון בהן נבחנו חלופות בינוי והובהרו מהם המסמכים הנדרשים להמשך קידם התכנון, הפגישות נערכו בתאריכים: 18/07/2018, 04/09/2018, 30/01/2019, 08/04/2019, 12/06/2019, 31/12/2019.

היועצת הסביבתית לוועדה המחוזית ביקשה שינוי בינוי כך שחותם הצל של המבנים המוצעים יצומצם ככל הניתן. לאחר בחינת מספר חלופות בינוי נמצא כי החלופה הסופית שהוגשה מצמצמת את הפגיעה במבנה מס' 5 ומבנה מס' 8 אשר עמדו על 100% פגיעה (בדו"ח ההצללה בתכנית). מאידך נמצאה כי השינוי מביא לתוספת פגיעה במבנה מס' 4 (50%) ומבנה מס' 7 (41%). מאחר ונושא ההצללות הינו רק אחד מני רבים בשיקולים התכנוניים, המליצה יועצת הסביבה לוועדה כי ייקבע מנגנון יידוע ופיצוי/שיפוי- הן לתושבים במגורים הקיימים – בניינים מס' 5-8 בהם תתקיים חריגה מהתקן והן במגורים מוצעים – מנגנון יידוע לרוכשים פוטנציאליים באשר לעמידת המגורים בתקן 5281.

שמאי העירייה התייחס לתמורות בפרויקט ב-28/06/2021 וציין כי בהשוואה לתכניות אחרות המקודמות בעיר התמורות בפרויקט גבוהות מאוד מאחר והן עומדות על כ-30 מ"ר לדירה (+ מרפסת). בהתאם להתייחסותו לתמורות אלו מקטינות את הרווחיות ויוצרות צורך בתוספת דירות מה שמכביד עוד על הרשות המקומית ויוצר צפיפות מגורים משמעותית במתחם. שמאי העירייה סבר כי יש להגביל את התמורות כמקובל בתכניות אחרות, ל-12 מ"ר למרחב מוגן דירתי ועוד 12 מ"ר למרפסת (זאת

בנוסף לחניה תת קרקעית לכל דירה). בהתאם לכך התייחס אדריכל העיר בהתכתבות וציין כי יש לקבוע בתכנית תמורות שיעמדו על 18 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת וכי ייערך דו"ח כלכלי בהתאם לתמורות אלו. עמדת מתכנן המחוז מיום ה-10/11/2020 לעניין תמורות לדירות מפונות בפרויקט, נשלחה למהנדסת הרשות המקומית, למנהל המנהלת להתחדשות עירונית וליזם. בעמדה זו נכתב כי בהתאם לעמדת הרשות להתחדשות עירונית ומנהל התכנון יש לקבוע תמורות של לא יותר מ-25 מ"ר ליחיד (כפי שהיה מקובל באותה העת), ובכך לצמצם את היקפי הבינוי במתחם. יודגש כי במתחמי התחדשות עירונית חדשים התמורות עומדות על 12 מ"ר ליחיד.

לתכנית הוכן נספח חברתי, אשר הוצג למנהלת להתחדשות עירונית ולשכת התכנון. **נציג קשרי קהילה במנהלת להתחדשות עירונית** בקריית גת הביא לידיעת לשכת התכנון כי נדרשת השלמה לנספח החברתי ולתהליך שיתוף הציבור שנעשה במתחם גם לעניין התכנית המעודכנת. כ"כ מאחר ונראה שיש במתחם "דיירים סרבנים", חלק מתהליך היעוץ החברתי הנדרש להשלמה יהיה איתור וליווי "דיירים סרבנים" בתיאום עם המנהלת להתחדשות עירונית. נושא זה אינו מהווה תנאי להפקדת התכנית ויכול להיפתר לעת מימוש התכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

נציג המנהלת הוסיף כי התכנון החל בטרם קמה המנהלת להתחדשות וכי לאחר הקמת המנהלת נקבעו תנאים ונהלים לקידום תכניות התחדשות בעיר ותכנית זו טרם עמדה בכולם. לפיכך נדרשות השלמות בתיאום עם המנהלת להתחדשות לרבות לבירור זיקת היזם ואשרור בחירת עו"ד הדיירים כתנאי להפקדת התכנית.

היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית:

מגורים: 27,930 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, 13,100 שטחי שירות על קרקעיים. בנוסף 15,800 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח ביעוד סחיר: 230 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, 50 שטחי שירות על קרקעיים.
מבנים ומוסדות ציבור: 2,490 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, 480 שטחי שירות על קרקעיים. בנוסף 1,640 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

שצ"פ: 800 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (עבור מקלט קיים).

התייחסות הוועדה המקומית:

התכנית נידונה בוועדה המקומית ביום ה-06/10/2016 והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתיקונים שפורטו. ביום ה-29/06/2017 הוצגה התכנית למועצת העיר.

מאחר והתכנית עברה שינויים מאז הוצגה במועצת העיר דנה מועצת העיר שוב בתכנית ב-16/03/2021 והחליטה להצטרף למגישי התכנית.

יחס לתכנית מתאר כוללנית (בהליכים):

שטח התכנית הינו ביעוד "מגורים" בתכנית המתאר, כמו כן מסומן כאזור "שיקום/התחדשות". בנספח העיצוב העירוני האזור נקבע כ-"בניה מרקמית 12 עד 18 קומות".

בהוראות תכנית המתאר נקבע כי בתכניות להתחדשות עירונית מספר הקומות יכול לחרוג ממספר הקומות המותר וייקבע במסגרת התכניות המפורטות. היקף הבניה לרבות צפיפות הבניה ומספר הקומות ייקבעו בהתחשב בין השאר במצב החברתי כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיסית של המבנים בכפוף להיקף המירבי של הנתונים הכמותיים בכל מתחם. לכל תכנית הכוללת הריסה ובנייה ומחדש תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, לכל תכנית הכוללת הריסה ובנייה ומחדש תצורף בחינה חברתית הבוחנת את יכולת ואפשרות האוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בתחום התכנית.

נושא נוסף:

סיכונים סייסמיים – תחום התכנית חופף אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס. בהתאם להנחיות מנהל התכנון מתאריך 10/04/2014 יש להגיש סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני ולהטמיע המלצותיו בהוראות התכנית. בתיאום עם יועץ סייסמי למנהל התכנון, נקבע כי מאחר ותחום התכנית נושק למיקום בו התבצעו בעבר סקרים סייסמיים, ניתן לפטור את התכנית מביצוע סקר ובתנאי שיוטמעו הוראות מחייבות לעניין הסייסמי בהוראות התכנית.

תיאומים:

1. משרד הבריאות- התקבלה התייחסותם בתאריך 12/07/2021- אין התנגדות לתכנית
2. מערכת הביטחון – התקבלה התייחסותם בתאריך 13/09/2021 – אין התנגדות לתכנית

החלטה:

הוועדה מברכת על הגשת התכנית להתחדשות עירונית בשדרות גת. הוועדה סבורה כי התחדשות המרקם העירוני הוותיק הינו צו השעה וכי הוא תורם בשני מובנים להתחדשות העיר, הן במובן הפיזי של בניית בניינים חדשים תחת בניינים ותיקים אשר מצבם הפיזי אינו טוב והן במובן של חידוש ועיבוי האוכלוסייה במרכז העיר בקרבה לתשתיות עירוניות קיימות אשר לא יצריכו השקעות מרובות ויסייעו לנצל היטב את התשתית העירונית הקיימת ולהחיות את האזור. הוועדה משבחת את העבודה המאומצת של המנהלת העירונית להתחדשות עירונית יחד עם מנהל ההנדסה העירוני לקידום התכנית ומצפה לקידומן של תכניות נוספות להתחדשות המרקם העירוני הוותיק אשר נמצאות בהליכים מתקדמים בתיאום עם לשכת התכנון.

הוועדה מציינת בישיבתה זו, שהינה ישיבתה הראשונה, כי רף התמורות בהתחדשות עירונית בכלל תכניות ההתחדשות העירונית במחוז לא יעלה ככלל על 12 מ"ר, בתוספת מרפסת. זו גם המדיניות הנוהגת היום בעיר קריית גת, כפי שהובהר בישיבה. עמדת הוועדה כי לעניין חישוב התמורות אין להכיר בבנייה בלתי חוקית ויש לפעול כך גם בעניין תחשיב הזכויות בתכנית זו.

הוועדה, לאחר ששמעה את עורך ומגיש התכנית, מהנדסת העיר, ראש המנהלת להתחדשות עירונית ונציגי הרשות להתחדשות עירונית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מציינת כי מדובר בפרויקט שהוחל לפני שנים ארוכות ושמיסבות שונות ההליכים בו התמשכו, כאשר במקור התחייבות היזם שנחתמה עם הדיירים היתה לתמורות גבוהות מאד, שאינן מקובלות היום, של למעלה מ-30 מ"ר. הוועדה סבורה כי יש להתחשב בנסיבות אלה. יחד עם זאת יש להתאים ככל הניתן את התמורות למדיניות הרשות להתחדשות עירונית, למדיניות מנהל התכנון ולמקובל כיום בקריית גת כאמור לעיל. לפיכך התמורה לכל יחידת דיור הקטנה מ-60 מ"ר תצומצם ל-18 מ"ר ולכל יחיד גדולה יותר מ-60 מ"ר תצומצם התמורה ל-12 מ"ר ליחידת דיור. כמו כן יתווסף לכל יחידת דיור שטח עבור מרפסת בסך 12 מ"ר. עם הורדת התמורות תעודכן בחינת כלכליות הפרויקט. הרווח היזמי בפרויקט יעמוד על 18% ובהתאם לכך יוחלט על כמות יחידות הדיור לצמצום. יחידות הדיור שיצומצמו, יבוטלו בתיאום עם לשכת התכנון.
2. השלמת הליך התיאום החברתי, בהתאם להנחיות הרשות להתחדשות עירונית (בפרסום "מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית" גרסא 1.0) בתיאום עם המנהלת להתחדשות עירונית.
3. טבלת האיזון תעודכן, באופן שתשקף כמכלול את הבעלויות הפרטיות למגורים, בהתאם למקובל בתכניות מסוג זה. מערכת היחסים בין היזם לבעלי הדירות תהיה מערכת הסכמית כמקובל וטבלת האיזון לא תפרט את התמורות הפרטניות לבעלי דירות.
4. במהלך הדיון ציינה נציגת רמ"י כי חלקה מס' 42 רשומה בבעלות רשות הפיתוח ובהחכרה לרשות המקומית. לאור זאת במסגרת עדכון טבלת האיזון יוקצה שטח אקווילנטי לצרכי ציבור לרמ"י עם חכירה לעירייה. טבלת האיזון טעונה אישור שמאי הוועדה המחוזית בהתאם לכללים המקובלים.
5. בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 יש לתקן את השימושים המצויינים בהוראות התכנית ולהוסיף עבור השטח הקבוע כשטח שיירשם ע"ש הרשות המקומית בתא שטח מס' 101 (המיועד למגורים) את השימושים הבאים: גן ילדים, מרכז קהילתי וכד', בתיאום עם אדריכל העיר ולשכת התכנון.
6. בהוראות התכנית בסעיף 4.2.1 ובטבלה 5 – עבור ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש להוסיף את השימושים "גן ילדים, מרכז קהילתי" ולקבוע זכויות בניה בסך 300%, ב-5 קומות ותכסית שלא תעלה על 60%.
7. השלמת תיאום עם משרד הבריאות בהתאם למכתבם מיום ה-12/07/2021.
8. יתווספו הוראות סטנדרטיות מתאימות של המשרד להגנת הסביבה לעניין הטיפול בהריסת מבנים, כולל צמצום מטרדים וטיפול באסבסט.
9. הפקדת כתב שיפוי חתום ע"י מגיש התכנית. נוסח כתב השיפוי יתואם עם הוועדה המקומית קריית גת ויאושר ע"י יועמ"ש הוועדה המחוזית.
10. תיאום התכנית עם פקיד היערות.
11. הטמעת הוראות מחייבות לעניין סיכונים סייסמיים בהתאם לחוות דעת יועץ סייסמי למנהל התכנון שתועבר בהמשך.

12. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למכתב הערות לשכת התכנון מיום ה- 18/04/2021 , ותיקונים נוספים שידרשו במידת הצורך, לאור השינויים והתיאומים הקבועים בהחלטה זו.
13. אם לא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק. בקשת מגיש התכנית להארכת מועדים לפי סעיף 86(ה) לחוק תוגש לא יאוחר מ-21 ימים לפני תום התקופה. חלפו המועדים לפי סעיף 86 (א-ד) ולא הוארכה התקופה למילוי התנאים לפי סעיף 86(ה), או התקבלה החלטה חדשה על הפקדת התכנית, יראו את החלטת ההפקדה כבטלה והתכנית תדחה ותיסגר ללא צורך בהחלטה נוספת של הוועדה.

- מ"מ נציג רשות מקרקעי ישראל הסתייגה מסעיף 4 להחלטה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות בכפוף להסתייגות כאמור לעיל.
חברי הוועדה שנכחו בדיון : עודד פלוס, תומר גוטהלף, אינה טבק, טל אל על, אילת גופמן, שקמה סיג.