

## מסמך מדיניות לתכנון פרויקטים בהתחדשות עירונית

### בעיר קריית גת

#### הקדמה -

בשנים האחרונות קריית גת במגמת עלייה מתמדת של פעילות בתחום ההתחדשות העירונית - הן במסלול רשויות והן במסלול יזמים. המנהלת להתחדשות עירונית בקריית גת הוקמה בינואר 2018 ומאז מלווה במקביל יזמים, תושבים ואת הרשות המקומית בכל הנוגע לתהליכי התכנון ההנדסיים, החברתיים והרגולטוריים. כיום ישנן מס' תכניות הנמצאות בשלבי תכנון מתקדמים, לאחר אישור עקרוני של הרשות המקומית, המנהלת ומוסדות התכנון. למעט אלו יש כ- 5000 יח"ד בשלבי תכנון סופיים ולקראת מתן תוקף.

בימים אלו משלים צוות המנהלת תהליך של קביעת מדיניות ברורה לאחר למידה מעמיקה של תכנית המתאר, סיום עקרוני של תכנית האב להתחדשות בעיר ומידע נוסף שאני מגייסים מיועצי תכנון רבים בהם כלכלן ושמאי עירוני, פרוגרמה עירונית תנועה, ניקוז ועוד..

יחד עם זאת ובשל ריבוי פניות מצד יזמים ותושבים, מורכבות המתחמים השונים ואילוצים נוספים, מוצג להלן מסמך מדיניות תכנוני מחייב המבוסס על עקרונות תכנית האב, והמידע המצטבר הנוסף. המסמך הזה החל מתאריך 16/01/22 הוא המחייב ועולה לאישור המועצה בהקדם. יש לציין כי אין בו הבדלים מהותיים ממסכים קודמים אלא ריכוז המידע. ולמען הסר ספק מסמך מדיניות מקיף לכל העיר יפורסם בהקדם עם סיום התכנון.

יש לציין כי בקריית גת עדיין ערכי הקרקע נמוכים מהמרכז ונכון להיום המכפיל נע בין 6.5 ל- 7 לכל יחידת דיור. מכפיל זה אמנם נמוך משמעותי משנים קודמות עם זאת עדיין הוא מכפיל שמאתגר כל פעם מחדש את יכולת הנשיאה של העיר. וחמור מכך מימוש של כל תכנית עלול לסכן מימוש של מתחמים סמוכים גם עם המכפיל ירד בשל חוסרים בצורכי ציבור וצרכים נוספים.

נושא זה מחייב אותנו להגדיר אסטרטגיה עירונית יצריתית כל פעם מחדש על מנת להמשיך ולקיים את ההתחדשות מצד אחד ומצד שני לעשות זאת באחריות ציבורית כבדה לטובת כלל הציבור.

### למסמך המדיניות מס' מטרות

1. קביעת תמורות קבועות לבעלי הדירות בכל מסגרת של התחדשות ובכך לחזק את התחרות בין היזמים על איכות ולא כמות, ולאפשר בהירות והיתכנות לפרויקטים.
2. קביעת גבולות ואילוץ תכנון שיאפשר לכל יזם לבדוק היתכנות לפרויקט עוד בשלבי הבדיקה הראשוניים ובכך לחסוך זמן ולהימנע מהבטחות לא ישימות.
3. קביעת עקרונות תכנון עירוני ושפה עיצובית רחבה. ובכך לוודא כי אישור מתחמי הינו חלק מתוכנית כוללת ולא יהווה נטל ואו נזק עתידי.
4. קביעת עקרונות של תכנון עירוני, הן הנדסי והן חברתי, כאשר בבחינתם יוכלו המתכננים, המנהלת והרשות המקומית לבדוק כל תכנית שתעמוד בקריטריונים המוגדרים בנוהל היזמים שפרסמה המנהלת להתחדשות עירונית ולקדמה.

### עקרונות המדיניות:

#### תכנית המתאר ותוכנית האב להתחדשות עירונית קריית גת

העירייה רואה את תכנית המתאר כמחייבת, הכרה של התוכנית והיצמדות להנחיותיה. הן בצפיפות, שפה עיצובית, שימושים וגובה בינוי. כל תכנית שתוצג לאישור תתייחס לתוכנית המתאר ותוכנית האב וכל סטייה ממנה יחייב הסבר.

### הנחיות תכנון

הנחיות מרחביות להוצאת היתרים במתחמים התחדשות עירונית.

1. צפיפות ממוצעת בתכניות בהתחדשות עירונית תהיה תואמת את תכנית המתאר ובהמלצת הוועדה תוכל לחרוג מהתכנית מתאר עד 40 יח"ד לדונם נטו.
2. המכפיל המאושר הוא 1-4. אנו יודעים כי זהו מכפיל לא כלכלי ומחייב קרקע משלימה. הקרקע המשלימה ניתנת על ידי רמ"י ולא על ידי הוועדה, וכאמור הוועדה פועלת בנחישות לקבל כמה שיותר יחידות להשלמה. מומלץ ואף מקודמות תכניות בעיר עם קרקע משלימה פרטית אשר בבעלות היזם. הוועדה יחד עם מוסדות התכנון תפעל להשבחת הקרקע הפרטית כל עוד זה ניתן לטובת פיצוי היזם בגים פרויקט לא רווחי.
3. במקרים חריגים יאושר מכפיל של 1-5.5 מקסימום ללא קרקע משלימה כל עוד הפרויקט עומד בכל התנאים המפורטים במסמך זה.
4. יתכננו מבנים של עד 9 קומות בכל פרויקט בכמות יח"ד שלא תפחת מפי שלושה ממס' יחידות הדיור המפונות בתחום הקו הכחול.



בס"ד

5. מינימום 15% משטח מגרש המיועד למגורים יהיה שטח מגוון. לפחות 10% מכלל שטח המגרש (2/3 ממכלל השטח המגוון) יהיו שטח מגוון לשימוש כלל דיירי הבניין ו-5% משטח המגרש הכללי (1/3 מכלל השטח) יכול לשמש כגינות צמודות לדירות גן בשטח הפרויקט.
6. דירות הגן יתוכננו כך שהגינות הפרטיות שלהן לא יגבלו ברחוב.
7. שטח הגינות יהיה פתוח ונגיש לכלל דיירי הבניין, הגישה אליו תהיה מהכניסה הראשית לבניין, השטח ימוקם במפלס הרחוב (עד 80 ס"מ מעל מפלס המדרכה).
8. שטח הגינות המשותף ינוצל לשתילת עצים וצמחים, דשא, ספסלי ישיבה, מצללות ופינת שהייה.
9. בשום מקרה לא ניתן להקטין או לבטל את שטחי הגינות.
10. שטחי הגינות יהיו על קרקע טבעית מחלחלת, במקרים חריגים יאושרו חלקית על גבי גגות של חניון ובתנאי שיש בית גידול (עומק שכבת אדמה) של 150 ס"מ נטו לעצים בוגרים. והגינות במפלס הפיתוח. במקרים חריגים ניתן לתכנן בתי גידול לעצים בוגרים שיבלטו מעל מפלס הפיתוח עד 55 ס"מ והיתר 95 ס"מ, יהיה מתחת למפלס הפיתוח. שטחי גינות ללא עצים בוגרים יהיו 10 ס"מ מתחת למפלס הפיתוח.
11. אין לפנות אשפה לרחוב, פינוי אשפה יהיה מתוך תחומי המגרש בלבד.
12. יש להימנע מתכנון שטחי גינות למטרת שהייה בסמיכות של 2 מטר ופחות מהבניין, אלא אם לא יהיו פתחים, מרפסות או גזוזטראות לכיוון אזורי שהייה אלו.
13. ניהול והחדרת מי נגר יבוצעו על פי הוראות רשות המים והניקוז, המשרד לאיכות הסביבה והוראות התכנית בתוקף.
14. יותרו רק חניות תת קרקעיות, למעט חניות נכים, חניות למבני ציבור ואזורי פריקה וטעינה. ובכל מקרה חניות אלו לא יתוכננו על חשבון, שטחי גינות, חלחול או כל שטח אחר הנדרש לפי הוראות התכנית או לפי הנחיות מרחביות ו/או מדיניות הועדה המאושרות.
15. בחניון עילי, ישולבו עצי צל. יש לנטוע עץ צל אחד לכל הפחות על כל 5 חניות. תבוצע הגנה על שרשי העצים כדי למנוע את הרמת המשטח. העצים ישתלו בבתי גדול של 150 ס"מ במפלס פני הפיתוח.
16. ריצוף החניון יעשה בחומרים ובצבעים בהירים בעלי מקדם פליטת חום נמוך, שיקטינו יצירת אי חום בשטח החניון.
17. בחניון הפונה אל שצ"פ, תשולב דרך גישה להולכי רגל שתבטיח מעבר בטוח בין הכניסה לבניין והשצ"פ. במקרים בהם יש מס' מבנים באותו מגרש יש לתכנן דרך נגישה ובטוחה להולכי רגל מכל הבניינים במגרש. לכל שני בניינים ומטה. הכוונה במקרה בו יש ארבעה בניינים שתי דרכים וכו'.
18. בכל פרויקט של התחדשות עירונית, בין אם מדובר בתכנית ותמ"לית או בתכנית בסמכות מחוזית, קיים תסקיר חברתי ובו המלצות לעבודה מול התושבים. על היזם לעבוד באופן שוטף מול היועצים החברתיים במנהלת להתחדשות עירונית ולהבטיח את יישום ההמלצות המופיעות בתסקיר בכל שלבי הרישוי, הביצוע והאכלוס.

### הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

הוראות הבינוי והעיצוב תואמות את תכנית המתאר, ויש להיצמד להנחיות אלו, במקרים חריגים הוועדה תאפשר חריגה לפי שיקול דעת פרטני בכל פרויקט

### בינוי – פינוי – בינוי

העירייה תתעדף פרויקטים של בינוי פינוי - תכנון המייצר וודאות וכדאיות כלכלית גבוהה ויציבה יותר בצפיפות אפשרית.

### גובה מבנים.

הבנייה תהיה מרקמית משולבת עם חיפוש בנייה לגובה. גובה מקסימאלי של 25 קומות במקומות המיועדים בתכנית המתאר או על רחוב מלכי ישראל ממזרח למערב. יש לציין כי הקלות במהלך ההיתר לא יאושרו בכל הקשור לתוספת קומות. גובה המבנים לא יחרוג מתכנית המתאר.

הוועדה תוכל לאשר חריגה בגובה הקומות במידה ותשוכנע כי קיים צורך אמיתי לכך ואין פגיעה במרחב העירוני. למען הסר ספק אישור תכנית הוא רק על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים. וועדה מחוזית או וותמ"ל

במידה ואושרו בנייה במגדלים 12 קומות ומעלה אלו יהוו עד 40% מסה"כ הבינוי באותה תכנית.

למרות האמור לעיל הוועדה שומרת על הזכות לא לאשר או לקדם תכנית גם אם עמדה בכל התנאים המצוינים כך משיקולים עירוניים נוספים שאינם חלק ממסמך זה.

### מס' דירות בקומה

מומלץ 4 דירות בקומה, במקרים חריגים יאושרו 5 דירות בקומה ובתנאי שאלו לא עולים על יותר מ- 50% מהתכנית. בבנייה מרקמית יותרו 5 דירות בקומה ובמגדלים מעל המרקמי 4 דירות בקומה.



בס"ד  
צפיפות יח"ד לדונם נטו.

- כ- 40 יח"ד לדונם ובכפוף להוראות תכנית המתאר. למתחמי פינוי בינוי
- כ- 35 יח"ד לדונם למתחמי עיבוי
- לא תינתן הקלה בתוספת יח"ד בתהליך ההיתר במידה והתכנית הגיעה לצפיפות המקסימאלית המוצגת לעיל.

חנייה

- ככלל מדיניות העירייה חניונים תת קרקעים בלבד, ולהקצות שטח חניות תת קרקעי לטובת הציבור.
- בהתחדשות עירונית:
- |                    |       |
|--------------------|-------|
| דירה עד 100 מ"ר    | 1:1   |
| דירה מ 100-120 מ"ר | 1:1.5 |
| דירה מעל 120 מ"ר   | 1:2   |
- יחס זה יכול להשתנות לפי שיקולי הוועדה פרטניים לכל פרויקט, אך לא יותרו חניות עליות למעט תפעול, וחניות נכים.

עיצוב חזיתות וחומרי גמר

בימים אלו בוועדה עובדים על הכנת הנחיות מרחביות לכל העיר הוותיקה בתחום העיצוב ופיתוח הנוף, הנחיות אלו יוגדרו לכל העיר וכל רובע בנפרד. כל עוד לא התפרסמו ההנחיות כל פרויקט יוגדר בתקנון התכנית ויוגדר פרטני.

שטחי ציבור

שטחי הציבור יופרשו מתוך המתחם, תוך שמירה על האיזון והיחס בין מצב מאושר ומצב מוצע. המדיניות היא שכל מתחם ייתן מענה לכלל שטחי הציבור הנדרשים לו, בהתאם להוראות החוק והתקנות.

בשום מקרה לא תהיה גריעה מהשטח החום בתוך תחום הקו הכחול. יש לשאוף כי גני ילדים יתוכננו בשטחים חומים, ומעונות יום בשטחים מבונים.

תמורות לדיירים.

מתחם פינוי בינוי

1. התקן מאפשר תמורה שאינה עולה על 12 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר, עם זאת במקרה של דירה קטנה מ 52 מ"ר ניתן לתת תמורה העולה על האמור לעיל עד לשטח דירה מוצעת של 65 מ"ר



בס"ד

- ולא יותר מ-18 מ"ר. + חנייה. (מותנה באישור מוסדות התכנון, ובתנאי שאינו מעמיס יחידות דיור על המתחם)
2. לא יאושרו תוספות גדולות מאלו, יש לוודא כי התמורות לא מעמיסות על הפרויקט מה שמחייב הגדלת צפיפות לא ישימה.
3. עלויות האחזקה – היזם יתחייב לשאת במימון הפרש עלויות האחזקה של בנייני מגורים חדשים לתקופה של 10 שנים מרגע האכלוס של הדירה החדשה. המימון מתייחס רק לאלו שגרו בפועל במתחם המפונה וימשיכו להתגורר במשך התקופה הנקובה.
4. לדיירים תינתן הזכות לבחור בקומה בה גרו ובנקודה הגיאוגרפית של הבניין המקורי לפני הפינוי במידה ולא מתאפשר יש לוודא קירבה מקסימאלית לאותה קומה ולאותו הבניין, בחלוקה הוגנת ומוסכמת.
5. בכל תכנית שילוב הדיירים המפונים יהיה בין 15% ל-30% בכל בניין, על מנת לוודא את השתלבותם במתחם. במתחם בינוי פינוי, במידה והאחוזים עולים על אלו המצוינים כאן חלק מהדירות יהיו זמניות. התמהיל הינו חובה ובהתאם לתסקיר חברתי
6. לדיירים המפונים תינתן עדיפות לגור בבניינים הנמוכים בפרויקט.
7. היטל ההשבחה ישולם ע"י החברה הקבלנית/זמית וסעיף זה ייכלל בהסכם מול הדיירים. (תוכניות הנמצאת בתהליכי תכנון יש חובה להסדיר עניין זה כבר בשלב הנוכחי – כל הנחה במידה ותינתן מהיטל ההשבחה תהיה לטובת הדיירים המפונים בלבד!)

#### הדיור הציבורי

- כל הדיירים הציבוריים ישוכנו בדירות חדשות וזכויותיהם ישמרו ע"פ כל דין והחלטות עמידר.

#### עקרונות תכנון והפרשה של מבני ציבור

- בתוך מבני המגורים בקומות הקרקע או הראשונה ניתן לשלב: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, בריאות המשפחה וכיוב'..
- מומלץ כי גני ילדים יתוכננו בשטחים חומים.
- בתכנית מעל 500 יח"ד עד 30% מצורכי הציבור יתוכננו בשטחים מבונים כל היתר על שטחים חומים.
- מוסדות החינוך בהם בתי ספר ומוסדות חינוך חובה יהיו בתוך המתחם למעט מוסדות חינוך על יסודי. במידה וקיימים מוסדות חינוך חובה סמוכים למתחם ניתן לעבות אותם בתוספת כיתות או כל הנדרש לאחר שנבדק תכנונית.
- תתכן דרישה של העירייה להקצות שטחים חומים למוסדות חובה בתוך תחום התכנית גם אם אלו לא נדרשים לתכנית עצמה אלא לצורכי מבנים סמוכים.
- יש לאפשר שימוש של מרפאות, ומבנים דומים בשימוש משרדיים.
- מומלץ לקבוע שימושים ציבוריים שונים באותו תא שטח.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית גת  
רח' הקוממיות 97 טלפון: 08-6874785 פקס': 08-6874792 - 08  
קבלת קהל : ביום א' בין השעות 13:00 עד 16:00  
יום ג' בין השעות 09:00-13:00  
יום ה' בין השעות 09:00-11:00  
mail : Michalh@qiryat-gat.muni.il  
ט.ל.ח



- בס"ד
- לא תהיה גריעה בשטח חום בתוך תחום תכנית. תתאפשר ניווד, או הצרכה אך סה"כ השטח ישאר זהה או יגדל.
  - בכל מקרה לא תאושר תכנית שתנצל את כל שטחי השב"צ לטובתה ובכך תמנע מהסביבה הקרובה לה להתחדש בשל ניצול מירבי של כושר הנשיאה. כל תכנית תיבדק ביחס לעצמה וביחס לסביבתה על ידי הוועדה המקומית והמנהלת.

### שצ"פים

בתוך המתחמים יש להקצות שטח מינימלי של 3 מ"ר לדייר ב "סף בית" ליתרת שטחי השצ"פ יינתן מענה בתחום העירוני, בהתאם להוראות התדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון במשרד הפנים. יש לציין כי כל תכנית תיבדק ביחס לעצמה, ביחס לסביבתה וביחס לתכניות נוספות המקודמות.

### הערה כללית.

בעיר מקודמות לא מעט תכניות ומעל 6000 יח"ד בעיר הוותיקה זוהי כמות גדולה לכל עיר ובטח לעיר קריית גת. קידום זה מחייב את הוועדה להוביל את ההתחדשות להגדיר ככל הניתן תחומי תכנית גדולים ולהתקדם במסלול רשויות.

הוועדה חייבת להפחית מכפילים וליצור צפיפות נמוכה יותר מעתה והלאה, בשני מנגנונים עיקריים הראשון קרקע משלימה מרמ"י או קרקע פרטית או תכנון בשלבים מותנה בעליית ערך הקרקע.

לא יאושרו צפיפויות גבוהות מאלו המוצגות במסמך והוועדה, ואלו עוד יוגדרו בפירוט כחלק מהליך התכנון האסטרטגי בו נמצאת העיר היום.

**\*מסמך זה מתעדכן מעת לעת ותקף רק למועד שליחתו.**

**\*\*מסמך זה הינו מסמך מדיניות ומשמש ככלי תכנוני בלבד למתכננים השונים. אין במסמך זה התחייבות מצד העירייה לאשר כל תכנית גם אם עומדת בכל מסמך המדיניות. העירייה והוועדה שומרת על זכותה להפעיל שיקולים שאינם מובאים או מוצגים במסמך לעיל, להביע הסתייגות וסירוב לתוכנית.**

בברכה

מיכל חיימוביץ – מהנדסת העיר

מהנדסת העיר קריית גת

אריק אביטבול - ראש המנהלת להתחדשות עירונית ויועץ אדריכל לוועדה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית גת  
רח' הקוממיות 97 טלפון: 08-6874785 פקס': 08-6874792 - 08  
קבלת קהל : ביום א' בין השעות 13:00 עד 16:00  
יום ג' בין השעות 09:00-13:00  
יום ה' בין השעות 09:00-11:00

mail : [Michalh@qiryat-gat.muni.il](mailto:Michalh@qiryat-gat.muni.il)

ט.ל.ח



הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית גת  
רח' הקוממיות 97 טלפון: 08-6874785 פקס': 08-6874792 - 08  
קבלת קהל : ביום א' בין השעות 13:00 עד 16:00  
יום ג' בין השעות 09:00-13.00  
יום ה' בין השעות 09:00-11:00  
mail : [Michalh@qiryat-gat.muni.il](mailto:Michalh@qiryat-gat.muni.il)  
ט.ל.ח