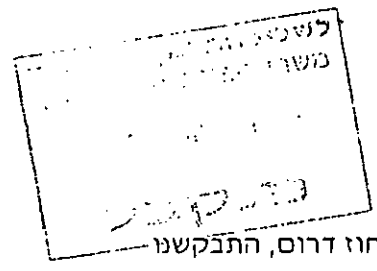


27/12/2011

העזקה מש"מ

מתחם הזרע
נספח התחדשות עירונית



1. מבוא

במסגרת הדיונים עם לשכת התכנון של הוועדה המחוזית לתכנון והבנייה מחוז דרום, התבקשנו להציג את התרומה של התכנית להתחדשות העירונית של קרית גת, בין באופן ישיר ובין באופן עקיף. להלן סקירה של המשמעויות השונות של יישום התכנית על תהליכי התחדשות עירונית הפנים - מחוז הדרום, הוועדה המחוזית החליטה ביום: 7/4/13
לאשר את התכנית

2. השלכות התכנית על תהליך ההתחדשות העירונית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

הגידול הצפוי מפיתוח ואכלוס צפון העיר, יבוא לידי ביטוי במספר מישורים:

11/8/13
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

- ± מימוש מלוא התכנית תאפשר קליטה של כ- 28,000 נפש נוספים לעיר, שהם תוספת של 56% לאוכלוסייה הנוכחית של העיר.
- ± מימוש התכנית יגדיל את סך מלאי הדירות בעיר, ויתרה מזאת, יגדיל את מגוון טיפוסים הבניינים וטיפוסי הדירות בעיר.
- ± הגידול באוכלוסייה יצור סף כניסה של מוסדות ציבור שכיום או אינם קיימים או פועלים בגרעון שוטף ובתת תפוסה.
- ± הגדלת האוכלוסייה תאפשר הבשלת פרויקטים אשר כיום סובלים כאמור: כך למשל ניתן יהיה להבטיח קאנטרי - קלאב עירוני אשר יוכל לפעול בצורה מלאה וללא צורך בסבסוד ציבורי.
- ± הגידול באוכלוסייה יאפשר הוספת מרכזי קניות במע"ר העירוני, חנויות אשר כיום אינן פועלות בעיר כדוגמת כניסה של מותגים שקיימים כיום רק בהיקף מצומצם.
- ± הגידול במספר התלמידים בכלל מערכת החינוך ומערכת החינוך העל יסודי בפרט, יאפשר גידול בכמויות ובמגוון של בתי הספר, על ידי היכולת של הבאת מורים מיוחדים אשר כיום לא כדאי להם להגיע למשרה חלקית בלבד.
- ± פיתוח צפון הקריה יחייב פיתוח מערכת הדרכים בעיר, מעברים בהפרדה מפלסית בניצב לכביש 35 ישפר בין השאר את הנגישות בעיר, ומהעיר ואל העיר.
- ± פיתוח צפון העיר והתכנית לפיתוח פארק גדול בנחל לכיש. פארק עירוני אין כיום ועל כן פיתוח צפון העיר יהווה מנוף לפיתוח הפארק.
- ± פיתוח המתחם והפארק יבטיחו בין השאר את הסדרת נחל לכיש, אשר כיום אינו מפותח, סובל לעתים מהצפות. הפיתוח המתוכנן יבטיח פארק עירוני גדול אשר יאפשר לפעילויות מגוונות החל ממתחם נופש מחוץ לבית במקום מסודר, פיתוח מגרשי משחקים למבוגרים ולנוער, קיום פעילויות תרבות המוניות בימי חג וכדומה.

4. פיתוח המתחם הצפוני יגדיל את בסיס המס של העירייה ועל כן גם את יכולת ההוצאה לטובת תושבי העיר.

תכנית המתאר לצפון קרית גת (מתחם הזרע) אמורה, עם השלמת המימוש, כמעט להכפיל את אוכלוסיית העיר. בגלל גודל האוכלוסייה המתוכננת בצפון העיר, והבנייה החדשה עלולה ליצור מרכז מתחרה למע"ר הקיים. צוות התכנון של צפון העיר, היה מודע לסכנה זו ובתכנון המוצע ננקטו כל הצעדים למונע את היחלשותו של המע"ר הקיים ואף לגרום לחיזוקו. ראשית לא מוצע מרכז בעל משקל אשר עלול להיות מוקד פעילות מתחרה למע"ר. שנית צפוי כי פיתוח צפון העיר יחייב לפחות 10 שנות אכלוס ואולי אף 15 שנים. התחלת הפיתוח צפויה בקטע מתחם אשר בחלקו צמוד לכביש הכניסה הצפוני הקיים היום, כולל מעבר לרכב ולהולכי רגל מהצפון לדרום, לעיר הקיימת והפעילה. מעברים אלה, וכמויות הדירות המוצעות לשלב א' מבטיחים כי תושבי שלב א' ייהנו באופן סדיר ומספיק משירותים מהמתקנים השונים הפעילים כיום במרכז העיר מדרום לכביש 35. הניסיון בפיתוח ערים בישראל מוכיח כי ההשלכות של האכלוס של שלב א' הוא מכריע, ועל כן הפיתוח המתוכנן של שלב זה נועד להבטיח חיזוק המע"ר ולא איום על תפקודו התקין. מעבר לכך, על פי הפרוגרמה הכוללת לשירותים מסחריים ועסקיים, מובטח כי חלק משמעותי מהמענה לצרכים יישמר למרכז העיר. רק שני שלישים מהצרכים של אוכלוסיית צפון העיר בעתיד יקבלו מענה במתחם, כאשר למעלה ממחצית השטחים המוצעים בתכנית הם על חזית כביש 35, הוא הכביש החוצה בין צפון העיר לדרום העיר.

3. הבטחת דיור ב"הישג יד"

תמ"א 35 הנחתה את מוסדות התכנון לחייב תכניות להבטיח דיור ב"הישג יד". תמ"א 35 לא פרשה את המושג היומרני הזה, כאשר ניתן לפרש מושג זה בצורות שונות. יתרה מזאת, תכנית שמאשר מוסד תכנון לא כוללת את מחירי הבנייה, את מחירי המכירה ובוודאי אינה קובעת מי יהיה רשאי לקנות דירה זו או אחרת. המושג "בהישג יד" הינו מושג יחסי לכל נקודת זמן, יחסי למקום מסוים. גם לא נאמר איזה שיעור מכלל הדירות חייבות לענות לכלל של "הישג יד" והאם כל מנת בנייה חייבת בכך או רק סך כל התכנית. יתרה מזאת, כל נושא של עוני, של מוגבלות כלכלית וכדומה, הם מושגים יחסיים הן על פי ישובים, הן על פני זמן והן על פני מאפייני הדירות האחרים. נדמה שמדיניות סוציאלית של חלוקת רכוש אינה מאפיין של המדיניות הכלכלית הישראלית. כבר לפני דור נקבע העיקרון של הקצאת גורמי ייצור על פי ערכם ומדיניות רווחה ישירה המתקנת את המצב במידת הצורך. בתחום הדיור, מצהירה המדינה שישנן קבוצות אשר אינן יכולות לרכוש דירה ועל כן תסייע להם המדינה על מנת להבטיח קורת גג לכל משפחה. ערכי הקרקע הנובעים בין השאר ממחירי הדירות הנקבעים בשוק הדיור המקומי, נמוכים ביותר, וקיימת סכנה שבעת מכרז יימנעו קבלנים מלגשת למכרזים אלה בגלל גובה עלויות הפיתוח.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

במלים אחרות, שוק הדיור בקרית גת מבטיח שלרוב האנשים המועסקים ולהם הכנסה קבועה תהיה אפשרות לרכוש דירה ממקורותיהם והסיוע באשראי הניתן על ידי הממשלה. כלומר, אנו מניחים שכל הדירות בבנייה רוויה תהיינה בהישג יד. על פי סיכום בין עיריית קריית גת ומנהל מקרקעי ישראל בדיון שהתקיים ביום 21/10/2009 נקבע בסעיף 3 לסיכום:

"דיור בהישג יד: בתמ"א 35 קיימת דרישה להגדרת דיור בהישג יד. הפתרון המוצע הוא יצירת תמהיל ביח"ד באופן שבכל מתחם יוגדרו כ- 30% דירות ששטח אינו עולה על 85 מ"ר." (ראה נספח)

4. בית העלמין

על פי ההחלטה שהתקבלה על העירייה ובתיאום עם מנהל מקרקעי ישראל ולשכת התכנון של הועדה המחוזית יתוכנן שטח המיועד לבית עלמין, שטח שאותר, ואשר מוסכם כי השטח מאפשר פתרון של טווח ארוך לצרכי הקבורה של הישוב. על פי המוסכם יממן מנהל מקרקעי ישראל את עלות התכנון. החלטות אלה מחליפות את ההחלטות הישנות בנושא זה ומפרידות את שתי התכניות זו מזו ומבטיחות כי יקודם תכנון בית עלמין בתא שטח בהתאם לתמ"א 19, אשר יבטיח מקומות קבורה לדור לפחות. על פי סיכום בין עיריית קריית גת ומנהל מקרקעי ישראל בדיון שהתקיים ביום 21/10/2009 נקבע בסעיף 1 לסיכום:

" בית עלמין: שטח בית העלמין יתוכנן במסגרת תב"ע נפרדת באמצעות השתתפות תקציבית לרשות המקומית. בועדת הרשאות אושרה השתתפות של 70% מבקשת העירייה. ממ"י יגיש החלטת ועדת הרשאות ללשכת התכנון." (ראה נספח)

5. השתתפות במימון השלמות תשתית בעיר

התכנית מציעה כי ייחתם חוזה בין מנהל מקרקעי ישראל והרשות המקומית דומה לחוזה הקיים בין משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית בנושא זה. על פי החוזה הקיים, אשר מוצע להתאימו לתכנית זו, יפריש הגורם המשווק את זכויות הבנייה על פי התכנית סכום קבוע לכל יחידת דיור שמובטחת בנייתה על פי חוזה בין מנהל מקרקעי ישראל (הגורם הממשלתי המנהל את הקרקע) לקרן השלמות תשתיות בעיר הותיקה, כאשר הרשות המקומית אף היא מפרישה לקרן זו בשיעור שיוסכם בחוזה. הקרן תנוהל על ידי הרשות המקומית ומנהל מקרקעי ישראל, ותהיה הגורם המאשר את ההשקעות ממקורות הקרן בתשתיות קיימות אשר מחייבות שדרוג, או בהוספת מרכיבי תשתית חסרים שיוסכם על הצורך בהשלמתן. במידה ושיווק 8,000 יחידות הדיור יוכתר בהצלחה, והסכום שייקבע יהיה דומה לסכום שהוסכם בין משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית, הרי מדובר בהיקף של מספר עשרות מיליוני ₪, סיכום העשוי לסייע רבות לפתרון בעיות במערכת התשתית העירונית הקיימת.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

על פי סיכום בין עיריית קריית גת ומנהל מקרקעי ישראל בדיון שהתקיים ביום 21/10/2009 נקבע בסעיף 2 לסיכום:

“התחדשות עירונית: במסגרת תמ”א 35 ובהחלטת הוועדה המחוזית לאישור

תמ”מ 48 ל – 14/4 נקבע כי במסגרת תכנית המתאר יבוא לידי ביטוי נושא

“התחדשות עירונית”. הדרישה נובעת בשל העובדה שמדובר על תוספת של כ –

32,000 תושבים לעיר שגדלה היום כ – 60,000 תושבים ובניסיון לצמצם פערים בין

ישן לחדש. הפתרון המוצע לאמץ את העיקרון הקבוע בחוזה בין משהב”ש לרשות

המקומית הקובע כי בגין כל יח”ד שתשווק בשכונה החדשה יועבר סכום כספי

לרשות המקומית. הסכום הכספי שיצטבר יושקע בפיתוח תשתיות בעיר הישנה.

נוסח החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה יועבר לרשות המקומית ויוצג

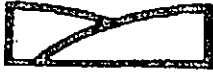
ללשכת התכנון” (ראה נספח הן לסיכום הישיבה והן לנוסח החלטת מועצת מקרקעי ישראל).

נספח מס' 1 - סיכום דברים בין העירייה לממ"י

FROM M. M. CHNJH

09 09 2009 07:56:51 7:55

700



[סימול (מקומי) יוראל]

25 אוקטובר 2009

ה' חשוון תש"ץ

החלטת מנהל / מחוז ירושלים

מספר	: 2009/140 תאריך : 21/10/2009
נושא	: שכונות צפוניות - עיריית קריית גת
מנהל הדיון	: אפרת שטראוס
אחראים לביצוע	: עמליה אברמוביץ
לביצוע עד	: 25/10/2010
ד"ש	: מלי לוי

משתתפים:

אפרת שטראוס, אילן דגני, עמליה אברמוביץ, מלי לוי - נציגי נמ"י
זאב ברקאי, עמי ניטון, יאיר ברדה, דימטרי דבוריאש - נציגי עיריית ק. גת

במסגרת הרחבת נבולות השיפוט של העיר - מקדח במ"י תכנית מתאר בשנת "חווה מכוור" לכ-8000 יח"ד
במסגרת תכנית המתאר עלו מספר נושאים ע"י הוועדה המחוזית הנהיגים התייחסות של ממ"י:

1. בית עלמין

שטח בית העלמין יהוכן במסגרת תכ"ע נפרדת באמצעות השתתפות תקציבית לרשות המקומית. בוועדת
הרשאה אושרה השתתפות של כ-70% מבקשת העירייה. ממ"י יגיש החלטות ועדת הרשאות כלשכת
הרכנון.
אתריות עמליה לבדוק אישור ההשתתפות התקציבית.

2. התחדשות עירונית

במסגרת תמ"א 35 ובהחלטת הוועדה המחוזית לאישור תמ"מ 48 ל-14/4 נקבע כי במסגרת תכנית המתאר
יבוא לדין ביטוי נחש "התחדשות עירונית". הדרישה נובעת בשל העובדה שמדובר על תוספת של כ-32,000
תושבים לעיר שבנדלה כיום כ-60,000 תושבים. הנסיון לצמצם פגרים בין ישן לחדש. המטרון המוצע לאמץ
את העקרון הקבוע בחוזה בין משהבייש לרשות המקומית - הקובע כי בגין כל יח"ד שהשווק בשכונה
החדשה יועבר סכום כספי לרשות המקומית. הסכום הכספי שימסור נוסף במיתוח תשתיות בעיר הישנה.
זכח החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה יועבר לרשות המקומית ויוצג ללשכת התכנון.