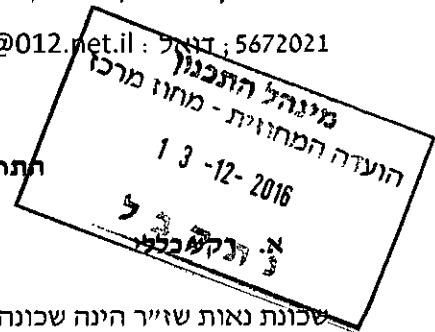




24/07/2015

5672021; דואר: zevbar@012.net.il

התחדשות עירונית בשכונת נאות שז"ר, יבנה



שכונת נאות שז"ר הינה שכונה ותיקה ביבנה, אשר רובה בנוי בצפיפות בנייה נמוכה יחסית, בנייה ישנה שנבנתה על פי תקנים של שנות הששים ועל כן אינם עמידים בפני רעש אדמה, או ירי טילים.

על כן התבקשה בדיקת היתכנות לאימוץ הליכי התחדשות עירונית

ביוזמת העירייה, נערכה בדיקה של מתמחי תכנון בשכונה על מנת

לוח מס' 1, מביא את תוצאות הבדיקה:

לוח מס' 1: מתחמי המגורים בשכונת נאות שז"ר

צפיפות (יח"ד לדונם)	יח"ד	שטח (דונם)	מתחמים	
5.08	56	11.03	1	פינוי
8.51	90	10.58	2	פינוי
9.65	226	23.41	9,10	פינוי
8.26	372	45.02		סך פינוי
13.1	308	23.52	3	תמ"א 38/עיבוי
13.87	364	26.25	6	תמ"א 38/עיבוי
6.11	36	5.89	4	תמ"א 38/עיבוי
9.26	30	3.24	5	תמ"א 38/עיבוי
13.31	464	34.86	7	תמ"א 38/עיבוי
17.27	81	4.69	8	תמ"א 38/עיבוי
13.03	1,283	98.45		סך תמ"א 38
11.53	1,655	143.47		סך הכל להתחדשות
11.64	355	30.50	11,12	בנייה חדשה
12.00	290	145.00	13-21	צמודי קרקע
3.68	645	175.50		סך יח"ד שאינם מיועדים להתחדשות
7.21	2,300	318.97		סך כולל

מינהל התכנון - מחוז מרכז	17.27	81	4.69	8	תמ"א 38/עיבוי
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965	13.03	1,283	98.45		סך תמ"א 38
השטח הבנוי מס' 404-0147124	11.53	1,655	143.47		סך הכל להתחדשות
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - חלטה	11.64	355	30.50	11,12	בנייה חדשה
לשכת התכנון - לאשר את התכנית	12.00	290	145.00	13-21	צמודי קרקע
לשכת התכנון - לא נקבעה טענה אישור	3.68	645	175.50		סך יח"ד שאינם מיועדים להתחדשות
לשכת התכנון - לא נקבעה טענה אישור	7.21	2,300	318.97		סך כולל

כלומר, בתחומי השכונה נאות שז"ר קיימים 2,300 יח"ד על שטח קרקע (נטו) של כ - 319 דונם, וצפיפות הבנייה הממוצעת היא של 7.21 יח"ד לדונם.

מכל מלאי הדירות הזה, נמצא כי כ - 1,283 יח"ד ראויות להתחדשות עירונית ביישום תמ"א 38, אשר יישומם עשוי להוסיף בממוצע 50% מיח"ד הקיימות כלומר כ - 640 יח"ד נוספות; כ - 372 יח"ד ראויות ליישום על פי נוהגי "פינוי - בינוי" על ידי הכפלת מספר יח"ד הקיימות פי 5, כלומר

zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

תוספת של 1,488 יח"ד. סך התוספת על כן ביישום הליכי התחדשות עירונית נאמדת ביישום מלא בכ - 1,860 יח"ד.

כ - 645 יח"ד נמצאו כראויות להמשיך ולהתקיים כפי שהן, מסיבות פיסיות כגון : צמודי קרקע או בנייה חדשה, מבנים שאינם נדרשים להליכי פינוי - בינוי, או לאימוץ הכללים של תמ"א 38.

כלומר ביישום מלא של תכניות התחדשות עירונית צפויות להתקיים 4,430 יח"ד.

לוח מס' 2 : מצאי יח"ד קיים ותוספות מירביות

מצב קיים	2,300
תוספת בגין פינוי - בינוי	1,488
תוספת בגין תמא 38	642
סך תוספת	2,130
סך יח"ד	4,430

ב. פרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה הקיימת והעתידית

על פי נתוני מפקד האוכלוסייה (2008) היה מספר הנפשות הממוצע באזור 3.5 נפשות ואילו שיעור שנתון נערים היה 1.5% לערך.

על כן נאמוד את הצרכים של האוכלוסייה הקיימת על פי מדדים אלה.

לגבי האוכלוסייה הנוספת נניח כי מספר הנפשות למשק בית יהיה 3.5 נפשות ושיעור שנתון לנערים יהיה 2.2%. אנו מניחים כי האוכלוסייה החדשה תהיה מאופיינת על ידי משפחות צעירות יותר עם ילדים רבים יותר מאלה שחיות כיום בשכונה.

לוח מס' 3 להלן מציג את הצרכים לאוכלוסייה הנוכחית ואילו לוח מס' 4 מציג את הצרכים של האוכלוסייה הנוספת ולוח מספר 5 מציג את סך הצרכים.

לוח מס' 3 : הצרכים בשטחים לצורכי ציבור - אוכלוסייה קיימת

המוסד	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי
מעון ילדים	109	5	2	2.0	880
גן ילדים	362	12	4	6.0	1,509
יסודי	725	24	2	12.1	3,019
מקיף	725	24	1	18.1	4,226
חינוך מיוחד	43	4	1	1.3	435
סך חינוך	1,963	70	10	39.5	10,069
בתי כנסת			5	2.3	1,150
שירותי קהילה			1	3.0	800
סך מוסדות			16	44.8	12,019
שצ"פ פנים שכונתי			8	16.1	
שצ"פ שכונתי			4	24.2	
שצ"פ רובעי			1	16.1	

zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

סך שצ"פים		13	56.4	
סך הכל		29	101.2	

לוח מס' 4 : הצרכים בשטחי ציבור לאוכלוסייה הנוספת

המוסד	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי
מעון ילדים	148	7	2	2.0	880
גן ילדים	492	16	5	8.2	2,050
יסודי	984	33	3	16.4	4,100
מקיף	984	33	1	24.6	5,740
חינוך מיוחד	59	6	1	1.8	590
סך חינוך	2,667	95	13	53.0	13,361
בתי כנסת			4	2.1	1,065
שירותי קהילה			1	3.0	800
סך מוסדות			18	58.1	15,226
שצ"פ פנים שכונתי			7	14.9	
שצ"פ שכונתי			4	22.4	
שצ"פ רובעי ¹					
סך שצ"פים			11	37.3	
סך הכל			24	95.4	

לוח מס' 5 : סך הצרכים בקרקע לשרותי ציבור

תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי
4,630	165	23	93.0	23,430
		11	10.0	3,815
		24	93.6	
		58	196.6	27,245

כלומר, ביישום מלא של התכניות להתחדשות עירונית יידרשו כ - 94 דונם למוסדות חינוך ועוד כ - 10 דונם למוסדות דת וקהילה, ועוד כ - 94 דונם לשצ"פים למיניהם.

ג. היצע קרקעות לצורכי ציבור

מול הצורך הנורמטיבי בדקנו את מצאי המגרשים הציבוריים הקיימים בפועל או על פי תכנית. מתברר כי במרחב הדיון קיימים 193 דונם למבני ציבור ועוד 115 דונם המיועדים לשצ"פים.

להלן פירוט מסוים של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור.

¹ בתכניות התחדשות עירונית המודד הוא 5 מ"ר לנפש

לוח מס' 6 : מגרשים המיועדים לשרות הציבור במרחב הדין

סך הכל	שצפים	מבני ציבור	
307,885	114,115	193,770	סך הכל (מ"ר)
74	46	28	מספר מגרשים
3	1	2	מגרשים מעל 50 דונם
160,369	55,051	105,318	שטח מגרשים אלה (מ"ר)
4		4	מגרשים בין 10-49 דונם
57,251		57,251	שטח מגרשים אלה (מ"ר)
35	21	14	מגרשים בין 1 ל 9
76,181	49,357	26,824	שטח מגרשים אלה (מ"ר)
35	25	10	מגרשים קטנים מדונם
14,084	² 9,707	4,377	שטח מגרשים רלבנטים (מ"ר)

מהשוואה בין הצרכים הנורמטיביים להיצע המגרשים נראה כי לכאורה ניתן ליישם תוכניות פינוי – בינוי בכל המתחמים מההיבט של שטחים לצורכי ציבור. חייבים לזכור כי התוכניות השונות להתחדשות עירונית בשטחים מבונים ומאוכלסים מניחים כי יש לנסות ולנצל את המגרשים המיועדים לצרכי ציבור, ובמיוחד למבני ציבור בצורה יעילה יותר מאשר מוצע ב"מדריך". כלומר יש לנצל מגרשים ליותר ממסד אחד, בתנאי שיהיה ניתן להפעילם בצורה נכונה.

לוח מס' 7 : עודף/חסר במגרשים ציבוריים בהליכי יישום מלאים

ציפוף מרבי	מצב קיים	
104.0	44.8	סך קרקע נדרש למב"צ
193.0	193	סך מבצ קיים על פי תכניות
89	148	עודף/חסר

² על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה אין להתייחס למגרשים המיועדים לשצ"פ ששטחם פחות מ – 1 דונם. לכן השטח הרלבנטי לשצ"פים הוא 105 דונם ולא 115 דונם



94	56	סך קרקע נדרש לשצפ
114	114	סך שצפ קיים על פי תכניות
20	58	עודף/חסור

מלוח 7 לעיל רואים שאף אם יימוצה הליך התחדשות עירונית בכל המתחם



– כלומר הן תמ"א 38 והן הליכי פינוי בינוי, אין מחסור לא בשטחים לשצ"פים והן למבני ציבור. סביר שיידרשו הליכים יצירתיים של ניצול יעיל יותר של מגרשים, שינויים בבינוי וכדומה. כך למשל סביר

שהמשטרה תידרש להחזיר את המגרש בפינה הצפון מזרחית למתחם לשימוש ציבורי לתועלת השכונה. אולם יישום מלא של הליכים מורכבים כאלה מחייבים זמן והשקעות הן של יזמים פרטיים והן של הרשויות.

ההיתכנות ניתנת ליישום במידה וניתן אכן להוסיף מבני ציבור במגרשים הקיימים על ידי הוספת קומות, על ידי עיבוי מבנים או על ידי שינוי מגרשים המיועדים לשצ"פים למבני ציבור.



מכיוון שהליך המימוש של תכניות התחדשות עירונית מחייבים זמן ארוך בעיקר כדי להגיע להסכמות עם בעלי הזכויות הנוכחיות יש זמן התארגנות עם הכוונה אכן לתמרץ הליכי התחדשות עירונית.



