



משרד
הבנייה
והשיכון



עיריית אשקלון

תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת גבעת ציון - אשקלון אוקטובר 2018

לייטרסדורף - בן דיין
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



צוות היגוי

משרד הבינוי והשיכון:

אדר' אילון ברנהרד- סגן מנהל החט' הטכנית-מחוז ירושלים
אדר' אוהד כהן- סגן אדריכל מחוז ירושלים
אדר' שרון אופנר – רכזת תכנון אורבנית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית :

גב' עינת גנון- מנהלת אגף התחדשות עירונית
מר אלון כהני- מרכז התחדשות עירונית
מר ערן אבני- אגף התחדשות עירונית

עיריית אשקלון:

מר תומר גלאם – ראש העיר
מר יורם שפר- סגן ראש העיר
מר חיים סופר- מנכ"ל העירייה
אדר' ויקטוריה ברנגל- מהנדסת העיר
אדר' אריק ברששת- אדריכל העיר
אדר' דיייד פרידמן- מנהל מח' אדריכלים באגף תכנון בעיריית אשקלון
עו"ד גדעון קינג- ראש מינהלת להתחדשות עירונית
מר ריימן פולאט- מנהל חטיבה להתחדשות עירונית בחברה הכלכלית
מר אמיר סלע- רפרנט מהנדסת העיר

צוות תכנון

תכנון ואדריכלות: לייטרסדורף-בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ: טומי לייטרסדורף, אוהד בן דיין, רינת ריזקוב

פרוגרמה: זאב ברקאי

שמאות: שלומי מערבי

ייעוץ חברתי: "מודוס": איתן סרבר, הלה מור

תוכן עניינים

4	רקע
6	תקציר
10	סקירה סטטוטורית לשכונה
16	תכניות צמודות דופן לשכונה
20	פרק ב' - ניתוח מצב קיים
23	טיפוסי בינוי למגורים בשכונה
24	מבנים למגורים - צמודי קרקע
29	מבנים למגורים – בנייה רוויה וסמי-רוויה
30	מתחמי בנייה טורית רוויה בשכונה
31	אזורי תעסוקה ומסחר
32	מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים
35	היבטים חברתיים בתהליך התחדשות עירונית בגבעת ציון
46	פרק ג' - חוות דעת שמאיות וכלכליות – תקציר
47	מגורים- שיכונים רוויים
60	פרק ד' - תכנית מוצעת להתחדשות עירונית
62	מבנים למגורים – המלצות לצמודי קרקע
70	מבנים למגורים – המלצות לבנייה רוויה וסמי-רוויה
88	מתחם תעסוקה 1 ("קולנוע אסתר")
91	סיכום המספרים
92	פרוגרמה
97	סיכום

רקע

גבעת ציון היא אחת השכונות הוותיקות באשקלון, הוקמה בשנות ה-50 אז שמה המקורי היה "השיכון הדרומי" ואכלסה עולים שפוננו ממעברות א' ו-ב¹. השכונה ממוקמת מדרום לשדרות בן גוריון, מזרחית לשדרות יצחק רבין וצפון-מערבית לשטח חקלאי פתוח. שטח השכונה, יחד עם שכונת גבעת הפרחים המהווה הרחבה של גבעת ציון, הוא כ-1,600 דונם.

בשכונה כ-2,520 יח"ד נכון לשנת 2017, כאשר הבינוי הדומיננטי הוא צמודי קרקע בצפיפויות שונות, המהווה כ-70% מיחידות הדיור בשכונה. בשכונה מספר מקבצים של בנייה רוויה בבניינים בני 2-4 קומות, ומתחמי בניה סמי-רוויה המתאפיינת במגרשים המכילים בניה טורית בקבוצות של 4-12 יח"ד. בגלל קיומם של מבנים צמודי קרקע רבים, יש לשכונה כוח משיכה בעיקר לבנים שנולדו בה ומעוניינים לחזור אליה וכך גם למשפרי דיור בתוך השכונה.

גבעת ציון הנה שכונה בעלת מספר מאפיינים ייחודיים. זוהי שכונה בעלת אופי מסורתי, שהאוכלוסייה בה מבוגרת לעומת שאר העיר והיא נמנית בין השכונות הוותיקות ביותר בעיר. קיים פער משמעותי בין רמת החיים של תושבי צפון העיר לתושבי דרום העיר. פער זה מתבטא במשתנים שונים, החל מאיכות הדיור וערכו וכלה במספר הרכבים לבית אב.

פערים גדולים בחברה אשר ממוקדים באזורי מגורים שונים, יוצרים מתח חברתי ההולך ומחריף. לכן, קיימת חשיבות ביצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פיתוח והתחדשות השכונה באמצעות מסלולים שונים, התואמים את צרכי התושבים ובעלי היתכנות כלכלית.

פיתוח תשתיות ובנייה חדשה בשכונה ובשטח סביב לה, עשויים למשוך אליה ציבור חדש, אשר יגרום לעליה בערכי הדיור בסביבה, להוות גורם מעודד פיתוח ושדרוג באזורי מגורים קיימים שכנים, המשך יישום תכניות התחדשות עירונית ועוד.

התחדשות עירונית בגבעת ציון היא הזדמנות להגשמת מטרות של שידרוג השכונה, הוספת יחידות דיור, שיפור הסביבה הפיזית ויצירת רווח כלכלי. בנוסף להיבטים הכלכליים, בכוח מיזמים אלו לשפר את איכות חייהם של הדיירים ולהטיב עם השכונה לאורך זמן. מנגד, ניתן לראות במקרים רבים ברחבי הארץ כי תהליכי התחדשות עירונית הנעשים באופן בלתי מוסדר, ללא התחשבות בצרכי הדיירים הוותיקים עלולים להביא לפגיעה ולדחיקה של אוכלוסיות מוחלשות. מטרת עבודה זו היא להוות מסגרת לקידום הליכי התחדשות עם היתכנות כלכלית ותוך התאמה תכנונית וחברתית לסביבתם.

¹ מתוך אתר עיריית אשקלון

תקציר

בעיר אשקלון ובסמוך לגבעת ציון בפרט, מתוכננות כיום שכונות מגורים חדשות הצפויות למנף את פיתוחה של העיר ומיצובה כעיר מרכזית באזור. שכונת גבעת ציון מכילה כ- 2,520 יח"ד, כשעיקרן צמודי קרקע והשאר בנייה טורית ושיכונים בני 2-4 קומות ופרויקט חדש של מגדלי מגורים ("פארק אלון"). גבעת ציון הנה שכונה ותיקה המתאפיינת במעמד סוציו-אקונומי נמוך ביחס לשאר חלקי העיר, והדבר ניכר גם במצבם הפיזי של המבנים והתשתיות שלה. עקב תנופת הבנייה האדירה בעיר, צפוי להיווצר פער גדול בין השכונה לבין שאר חלקי העיר המתפתחים מחד, ופערים פנים שכונתיים בין הבינוי צמוד הקרקע בו כבר מתרחשת התחדשות עצמאית, לבין הבניה הטורית/שיכונים עברה הליך ההתחדשות מורכב.

עקב ערכה הנוכחי של הקרקע באזור, לא קיימת כדאיות כלכלית בהתחדשות עירונית בגבעת ציון ללא סיוע ממשלתי וללא איתור קרקעות משלימות. כמו כן, אושרה בתאריך 18.9.2017 החלטת מועצת מקרקעי ישראל המאפשרת, בין היתר, קידום מיזמים להתחדשות עירונית באמצעות מסלול של פינוי-בינוי והקצאה של קרקעות משלימות ללא צורך במרכז, כאשר הקרקע הנה צמודות דופן למתחם המתחדש.

משרד הבינוי והשיכון מקדם בימים אלו תכנון שכונה חדשה בהיקף נרחב, הגובלת בגבעת ציון. נוכח זאת ונוכח מצב השכונה כמתואר לעיל המשרד החליט, בתמיכתה של העירייה, ליזום בחינה של מתווה להתחדשות עירונית בשכונה שהתהוותה לתכנית האב. השלב הראשון של הבחינה כלל סקירה מעמיקה של המצב הקיים בשכונה: המצב הסטטוטורי, מצב פיזי, בחינה של טיפוס המגורים, אזורי התעסוקה והמסחר ומבני הציבור והשטחים הפתוחים בשכונה. במקביל בוצעה סקירה שמאית וכלכלית של המתחמים המוצעים להתחדשות ולבסוף הוצעו מסלולי התחדשות, התואמים את התנאים הפרטניים של מתחמי המגורים והתעסוקה בשכונה. תכנית האב אושרה על ידי העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובכך מהווה התכנית מסמך מדיניות מנחה עבור העירייה, הרשויות השונות וגם עבור יזמים ותושבי השכונה לאופן מימוש ההתחדשות בה.

לאור מיצוי המתחמים הנדרשים להתחדשות מכלל השכונה, אשר כוללים מספר מועט של מגרשי בניה טורית/שיכונים, ביצוע התחדשות כוללת בגבעת ציון ופתרון האתגרים המשמעותיים בה יתאפשרו על ידי פרויקטים נקודתיים בהיקף מצומצם.

את תהליך התכנון ליוו מספר שיקולים מרכזיים שעליהם התכנית נותנת מענה. בין השיקולים העיקריים נמנית השאיפה להימנע משינוי קיצוני באופי הבינוי בשכונה באמצעות שמירה על הבנייה צמודת הקרקע ויצירת מדרג בינוי מתאים בינה לבין המתחמים הרוויים. שיקול נוסף היה הצורך בהתנעת הליכי התחדשות משמעותיים בלב ההיסטורי של השכונה – מתחם "קולנוע אסתר", בצורה שתחזק ותבסס אותו כמרכז הכובד והפעילות השכונתי. כמו כן, בתכנון חידוש לב השכונה ויתר המתחמים הרוויים, הוצע חלק

מהבינו, בצמידות לזכות הדרך במטרה ליצור דופן רחוב בנויה ולצמצום החשיפה מהמרחב הציבורי לשטחי החניה במגרשי המגורים. שיקול עיקרי נוסף היה יצירת מדרג בבנייה כך שיחד עם הבינוי הגבוה, יוקמו בכל מתחם מספר מבנים נמוכים יחסית.

בסך הכל בשכונה קיימות כ- 1,700 יח"ד צמודות קרקע ויחידות טוריות, בנות קומה אחת או שתיים, כאשר מגרש צמוד קרקע טיפוסי יכול להכיל עד 3 יח"ד, וביחידות הטוריות עד 11 יח"ד למגרש. מאחר ומרבית השכונה בנויה מצמודי קרקע, נערך ניתוח מעמיק של מאפייני טיפוסים אלו ועל בסיסו מוצע לקדם תכנית מפורטת לשיפוץ המבנים במקביל לתוספת יחידות דיור ו/או זכויות בנייה, באופן מוגבל, שאינה במסגרת ממשלתית להתחדשות עירונית.

טיפוס נוסף אליו התכנית מתייחסת הוא שיכונים רוויים וסמי-רוויים, בני 2-4 קומות (בחלקם בתוספת קומה מפולשת). בשכונה 5 מתחמים בבנייה מסוג זה, המכילים בסה"כ 340 יח"ד, לא כולל פרויקט "פארק אלון" הממוקם בשוליים הצפוניות של השכונה, בו מתוכננת 472 יח"ד. על סמך בחינה וניתוח של מתחמים אלו, מוצע בחלקם מנגנון של פינוי-בינוי והקצאה של קרקעות משלימות צמודות דופן. הבניה המוצעת במתחמים שנמצאו מתאימים להתחדשות, משתרעת לגובה של 9-16 קומות מעל לקומת לובי או מסחר ובסה"כ מוצעת במסגרת זו תוספת של 1,130 יח"ד לשכונה. לבסוף, התכנית מציעה גם מתווה לחידוש של מתחם התעסוקה בצפון השכונה, באמצעות תוספת של זכויות בנייה וייעודים נוספים שיסייעו לחיזוקו ושדרוגו.

בשכונת גבעת ציון קיימים שטחי ציבור רבים המשמשים את האוכלוסייה הקיימת. חלק משטחים אלו אינם מפותחים, אך יחד עם זאת זמינים לצרכים עתידיים עם הגדלת אוכלוסיית התושבים. בהתאם לכך, וכפי שעלה מהניתוח הפרוגרמטי, שטחים אלו מספיקים גם לתוספת האוכלוסייה הצפויה כתוצאה מקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחמים המוצעים בתכנית האב.

במסגרת תכנית האב נערך סקר חברתי אשר הציף את התפישות הקיימות בין תושבי השכונה, האתגרים לקידום הליך ההתחדשות ופירט המלצות להמשכו. בתכנית עלה כי המפתח לקידום התחדשות עירונית היא יצירת אמון מול תושבי השכונה באמצעות העברת מידע, הסברה והנגשת המידע לכלל האוכלוסיות בכל הכלים הקיימים, שכן התושבים הם הגורם שבכוחו להביא למימוש ההתחדשות עם התמיכה הנכונה. בשיתוף הציבור גם יאסף מידע מקומי מהתושבים אותו מומלץ להטמיע בתוכניות המפורטות שיערכו במסגרת השכונה.

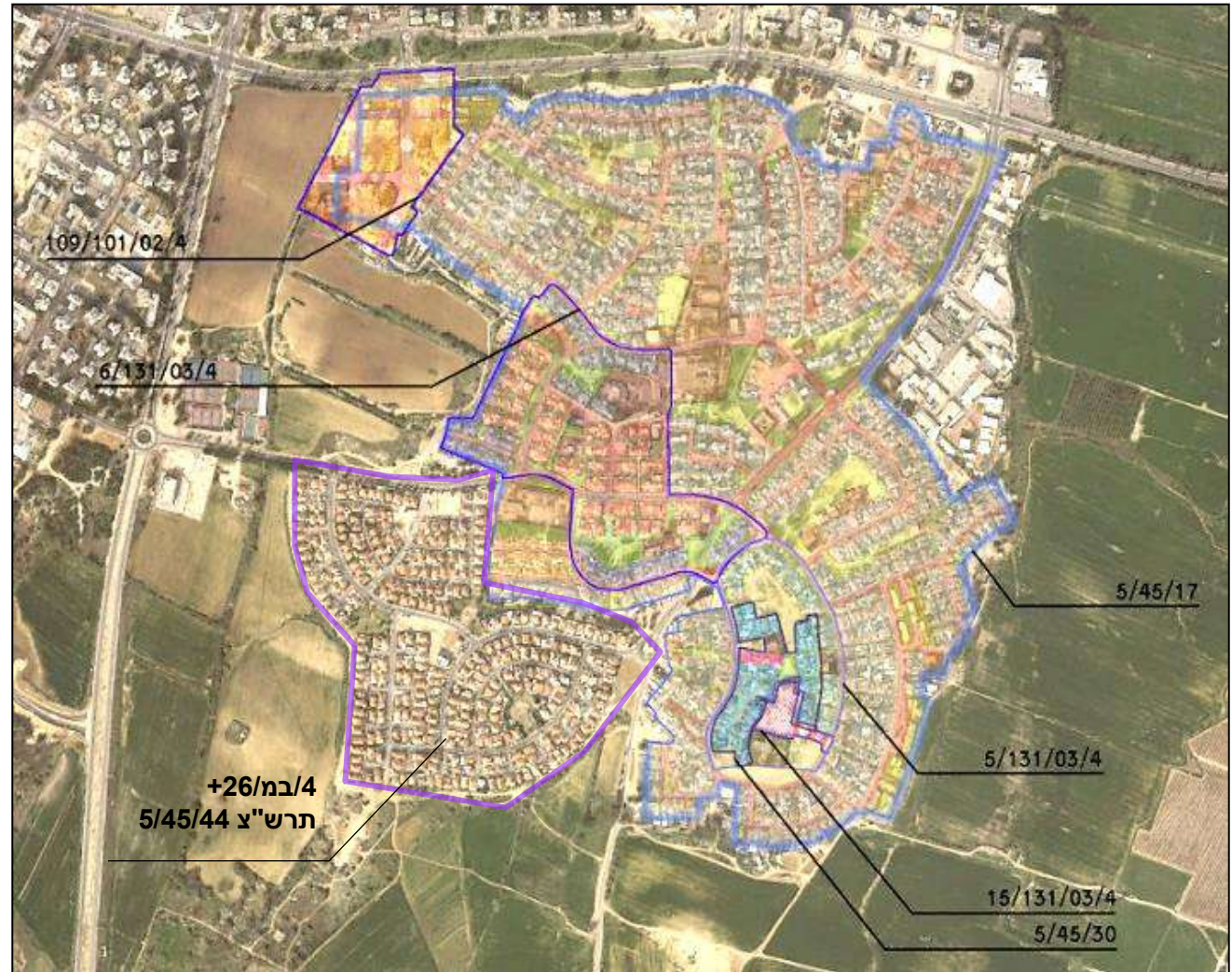
תחום נוסף, שאינו מהווה לרוב חלק משיתוף ציבור בתכנון, הוא הכנה להתארגנות התושבים לקראת ביצוע שייערך בשלבים מאוחרים יותר.



פרק א' – סקירה סטטוטורית

סקירה סטטוטורית לשכונה

קומפילציה של התוכניות המפורטות בשכונה

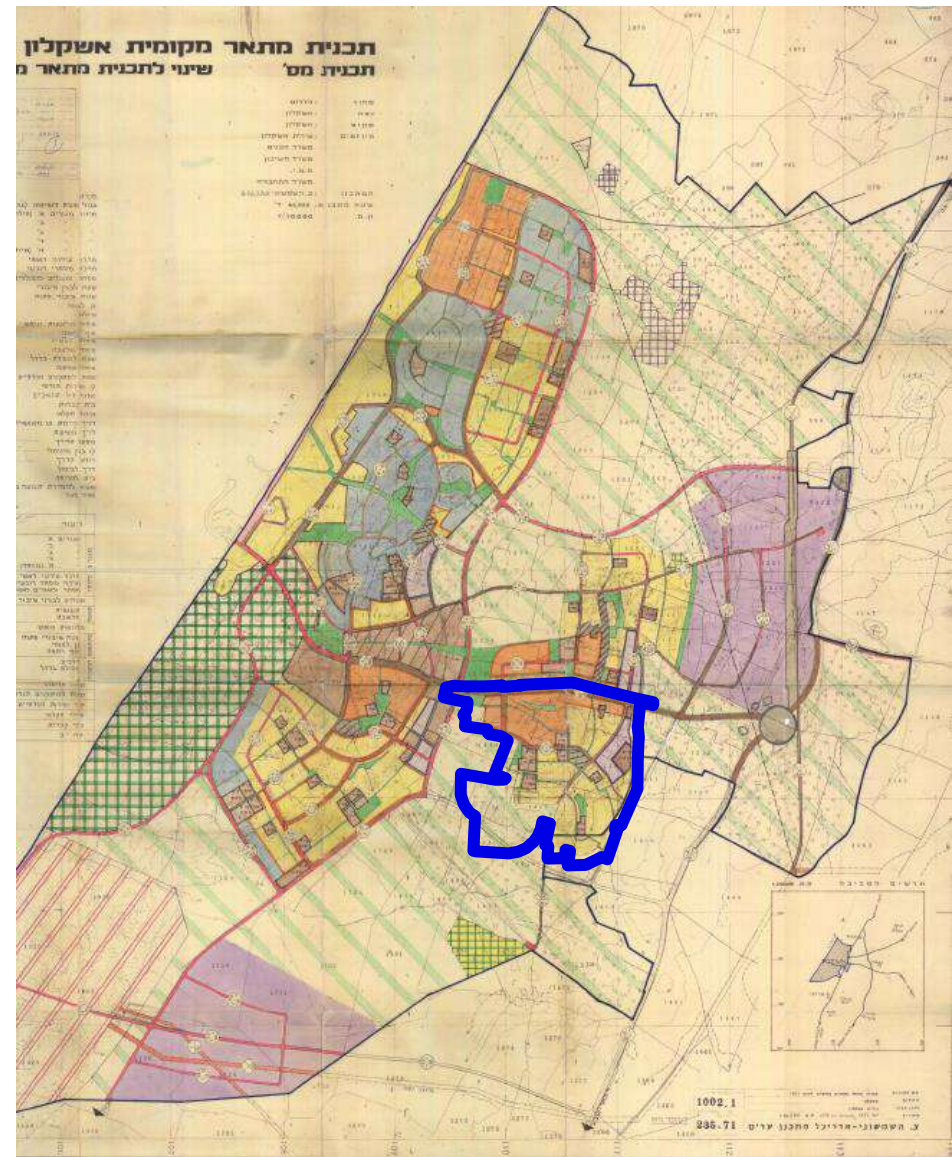


על התכנית

תכנית המתאר, בהתייחסותה לשכונת "גבעת ציון" מחלקת אותה למספר מתחמים. החלק הצפוני הנו מגורים ה' המאפשר בניה עד 6 קומות ובצפיפות של 7 יח"ד לדונם, והחלק הדרומי- מגורים ג' המאפשר בנייה עד 4 קומות בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.

במרכז השכונה התכנית מייעדת מתחם למסחר רובעי, במזרח מתחם המיועד למלאכה וביניהם מגרשים המיועדים למוסדות חינוך.

ציר בן גוריון, התחיה ושיבת ציון בולטים בתחום התכנית.

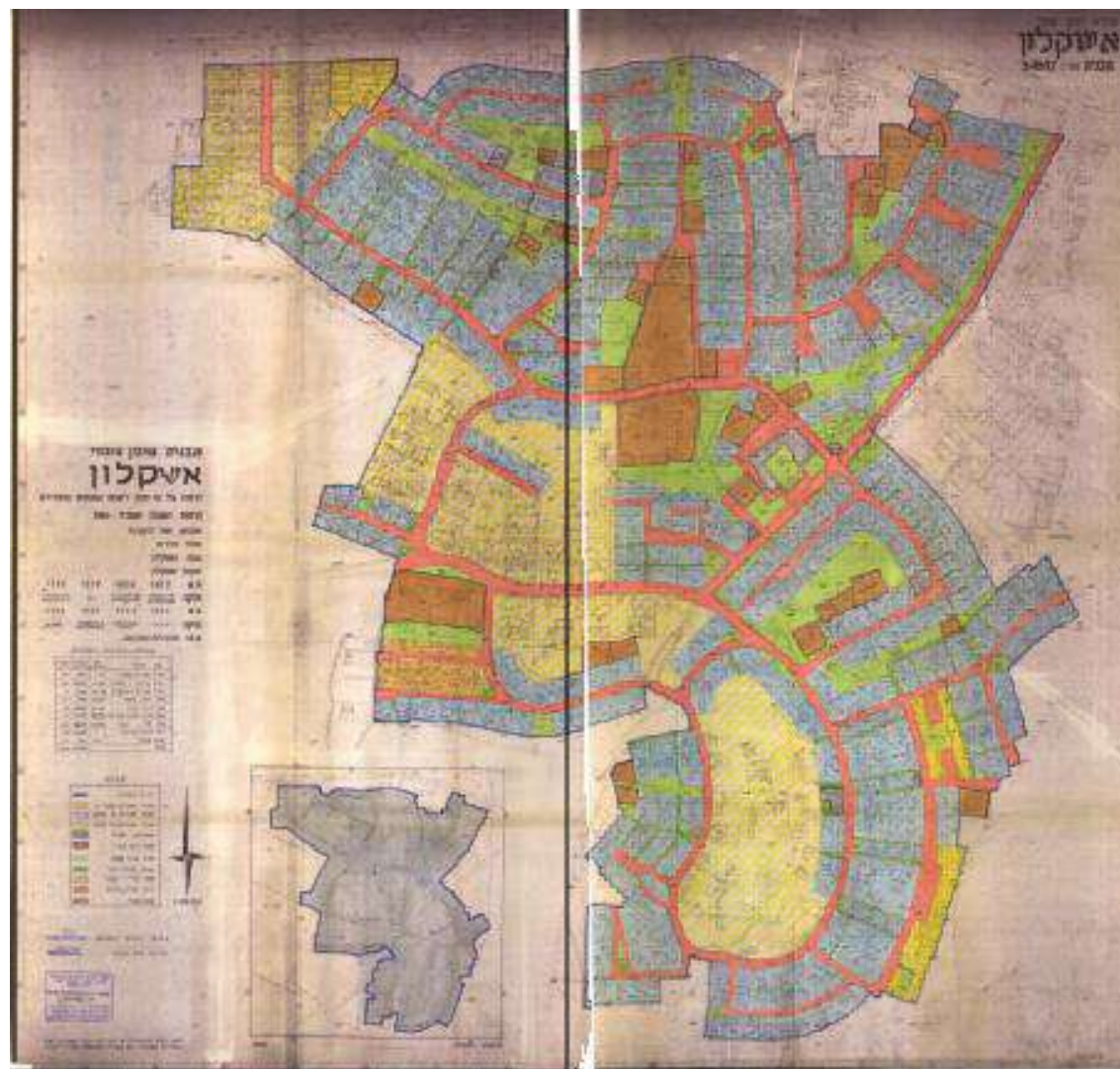


על התכנית

מטרתה קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

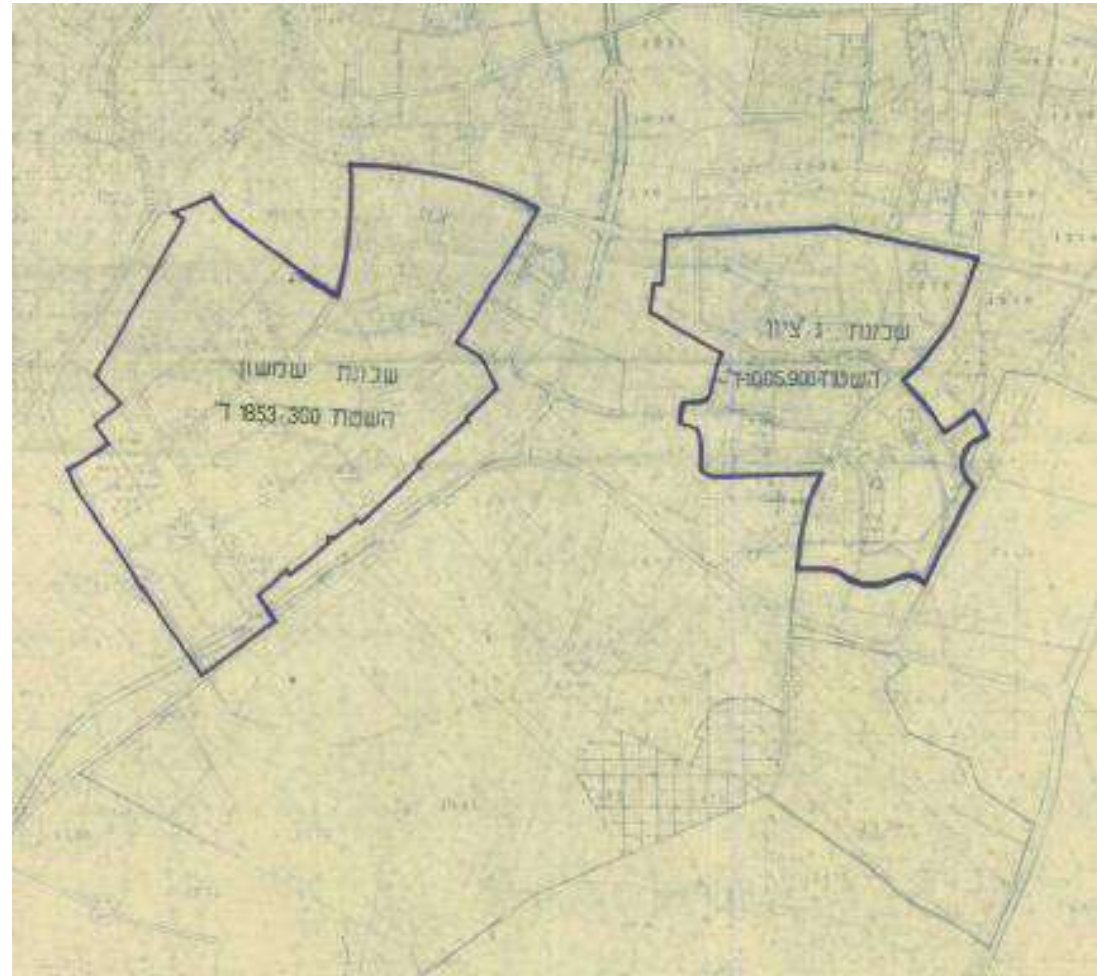
התרש"צ מקבע את המצב הקיים בשכונה, ומסווג את המגרשים למגורים ל-3 קטגוריות: בנייה עד קומה 1, עד 2 קומות ו- 3-4 קומות.

סיווג המגרשים לייעודי מגורים חדשים משליכים גם על תחשיב הצפיפות של השכונה.



על התכנית

תכנית שקובעת הוראות בינוי חדשות עבור שכונות "גבעת ציון" ו"שמשון" עבור מתחמים בהם קיימים שיכונים ציבוריים. בין התיקונים הבולטים הן הוראות הבינוי למגורים א'+ב' המצויים בשכונה, המקנות מגבלת גובה עד 2 קומות והנחיות משתנות לאחוזי בנייה.



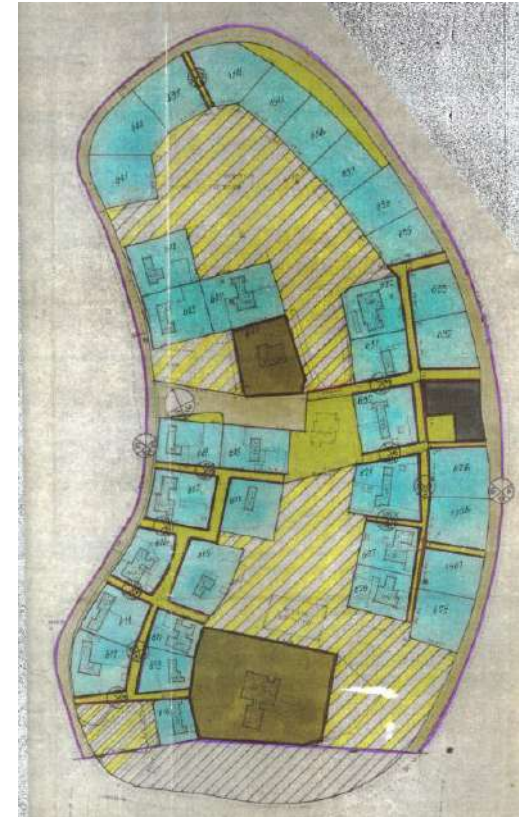
תכנית 6/131/03/4 משנת 1987



על התכנית

תכנית הקובעת הוראות בינוי בייעוד מגורים א' ומגורים ב' במרכז השכונה ולמבני ציבור המצויים בתחום התכנית.

תכנית 5/131/03/4 משנת 1985



על התכנית

תכנית הקובעת הוראות בינוי בייעוד מגורים ב' בדרום-מזרח השכונה.

על התכנית

תכנית לשכונת "גבעת הפרחים" שלמעשה מהווה הרחבה לשכונת "גבעת ציון" ואת המתחם החדש ביותר בה.

מגרשי המגורים במתחם זה קטנים יותר מיתר השכונה והבינוי בהם חדש יותר, מגבלות הגובה הן עד 2 קומות ויח"ד אחת למגרש.

למתחם זה קיים גם תרש"צ (5/45/44) שמטרתו להסדיר את רישום המקרקעין בלבד.



על התכנית

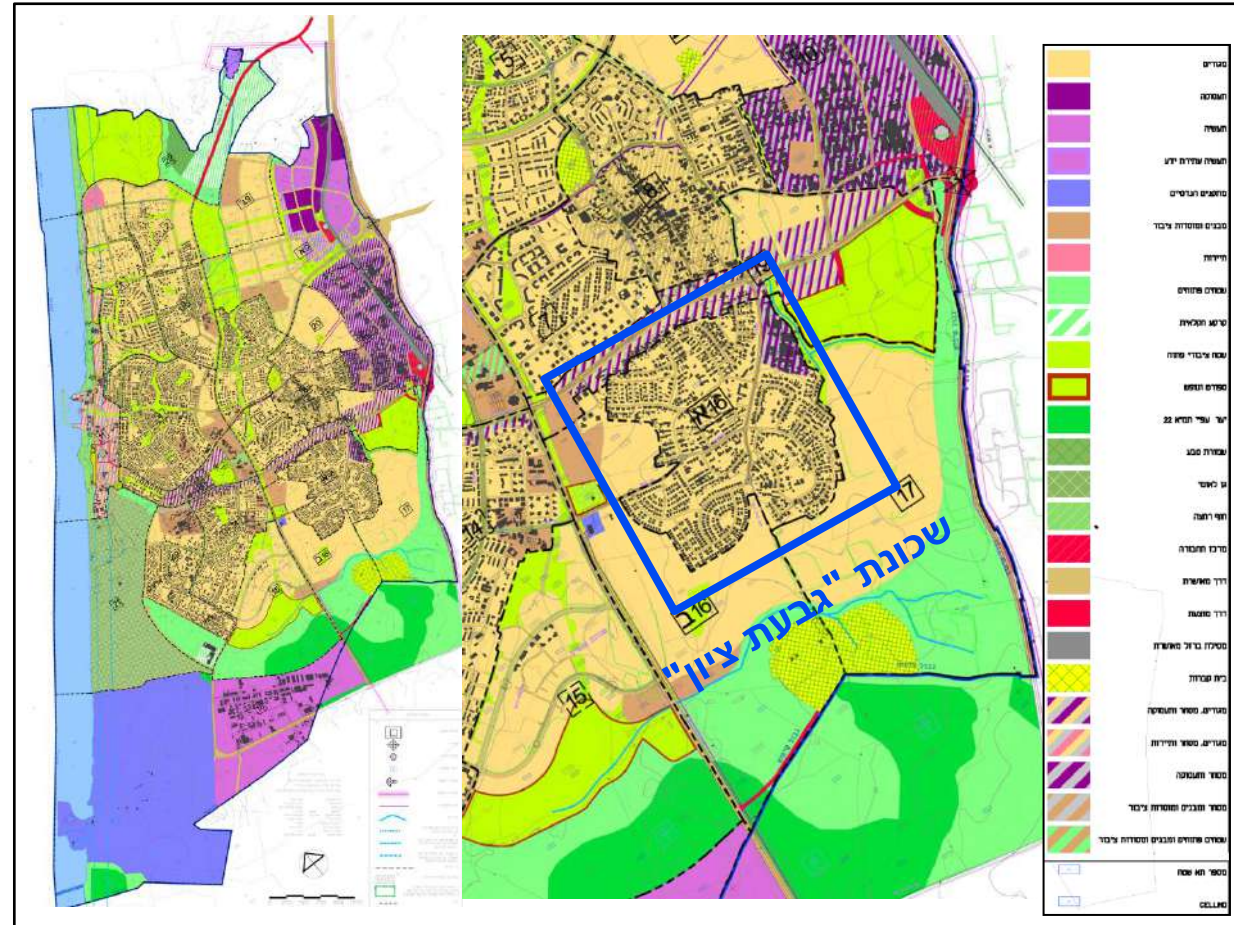
מטרת העל של התכנית היא פיתוחה של אשקלון כעיר חוף ים-תיכונית, מושכת ותוססת, מוקד של תעסוקה מתקדמת, השכלה, תירות, פנאי ותרבות.

גיבושה כעיר ירוקה, בעלת מרקם חברתי מגוון ורב דורי, עם זהות ברורה המכבדת את עברה ומחויבת לקיימות סביבתית ולמשאביה.

התכנית יוצרת תנאים להתחדשות השכונות הוותיקות, בד בבד עם התחדשות העיר וזאת על מנת לצמצם את הפערים הקיימים בין הדרום והצפון.

התכנית שמה כמטרה את חיזוק העירוניות של אשקלון, על ידי גיבוש שכונות העיר למרקם עירוני רצוף המתבטא בביטול הנתקים בין השכונות, גיבוש צירי דרך, רחובות, שדרות וכיכרות.

מטרה מרכזית נוספת של התכנית היא יצירת מרכז עירוני פעיל ותוסס, המהווה מוקד משיכה והזדהות עבור התושבים והמבקרים, תוך חיבור בין מוקדי העיר לכדי מערך המשכי משולב ומגוון.



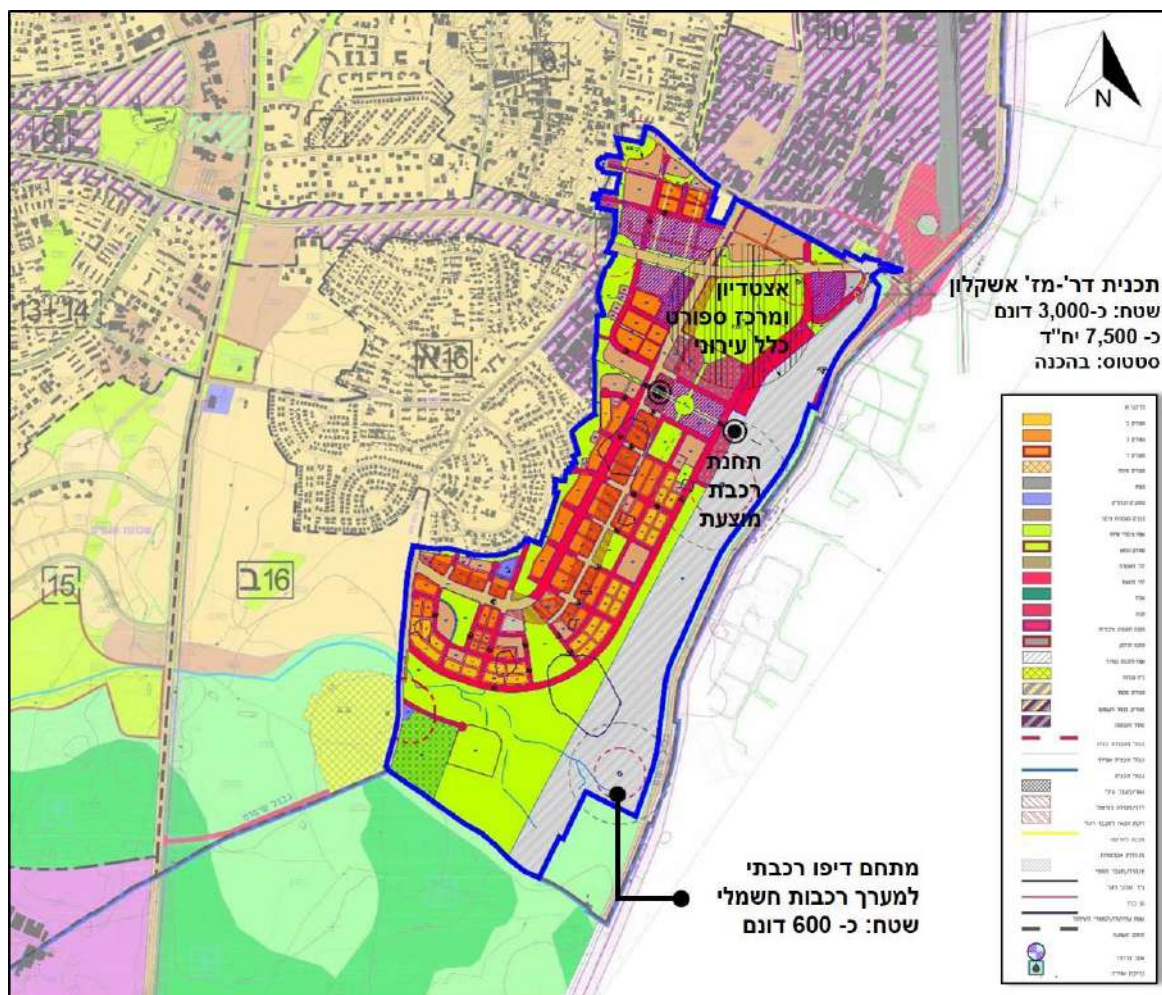
*יוני 2015

על התכנית

תכנית שנועדה לאפשר הקמה של מתחם מגורים חדש בחלק הדרום מזרחי של העיר אשקלון, בהיקף של כ-7,500 יח"ד ובצפיפות ממוצעת של כ-15 יח"ד לדונם נטו. מתחם התכנית גובל ממזרח עם שכ' גבעת ציון ואגמים מזרח, ממערב עם כביש ארצי מס' 4 ומצפון עם שכונת מגדל ואזה"ת הצפוני.

התכנית מהווה פוטנציאל לחיזוק השכונות הדרומיות, אשר להן ממשק המשמעותי עמה. פיתוח המתחם מהווה בסיס לביצוע התחדשות עירונית במסלולים שונים בסביבה.

שלב התכנית כולל ציר עירוני ראשי מצפון לדרום, המחבר את שד' התעשייה עם רח' עמק יזרעאל בדרום מערב וציר אורך מזרחי המהווה חיבור עירוני בהיררכיה נמוכה יותר. המתחם מחולק ל-3 אזורים ראשיים: אזור האצטדיון המהווה את הכניסה העיקרית להעיר וכולל שימושים מעורבים מגורים תעסוקה ומסחר, מרכז תחבורה ציבורית ומבני ציבור.

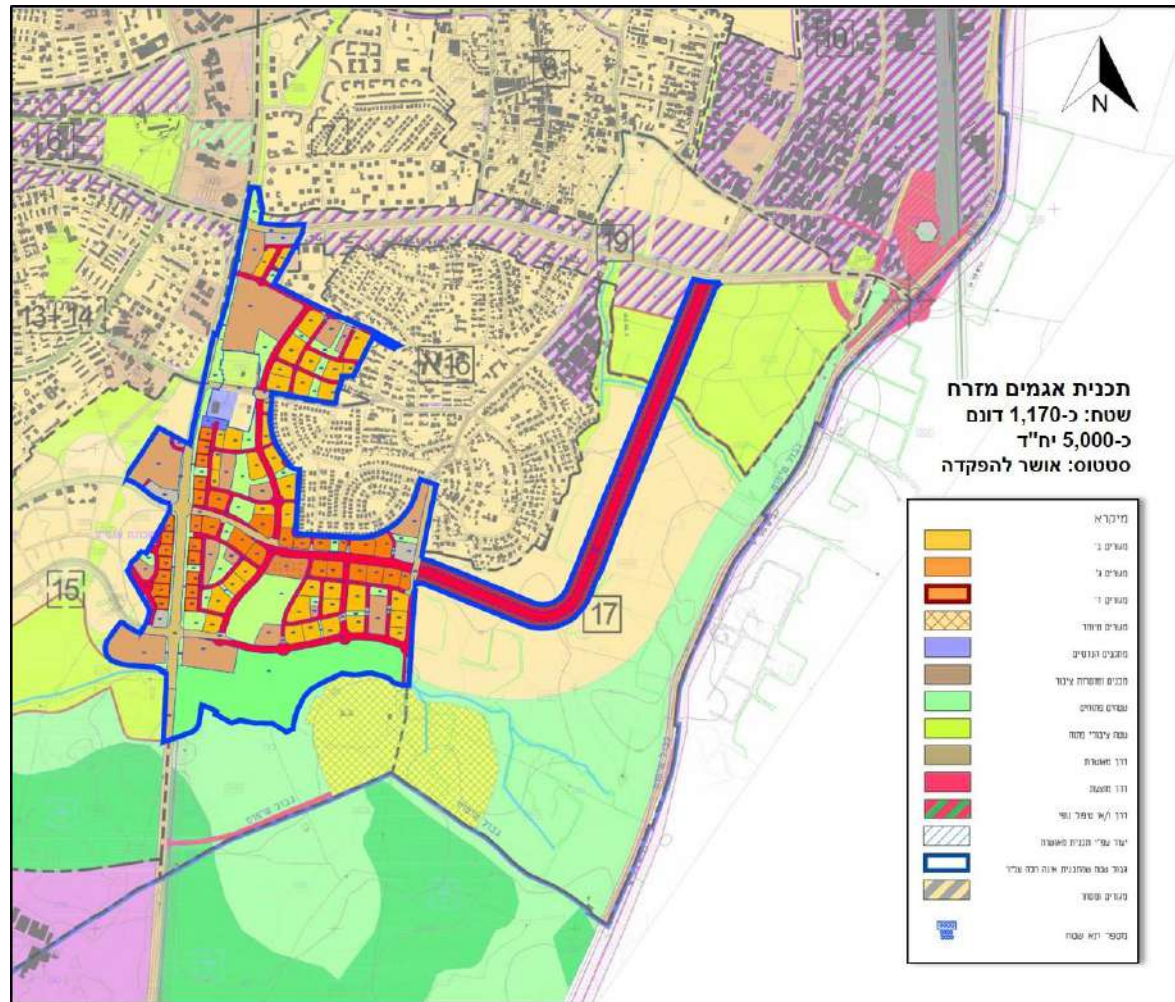


על התכנית

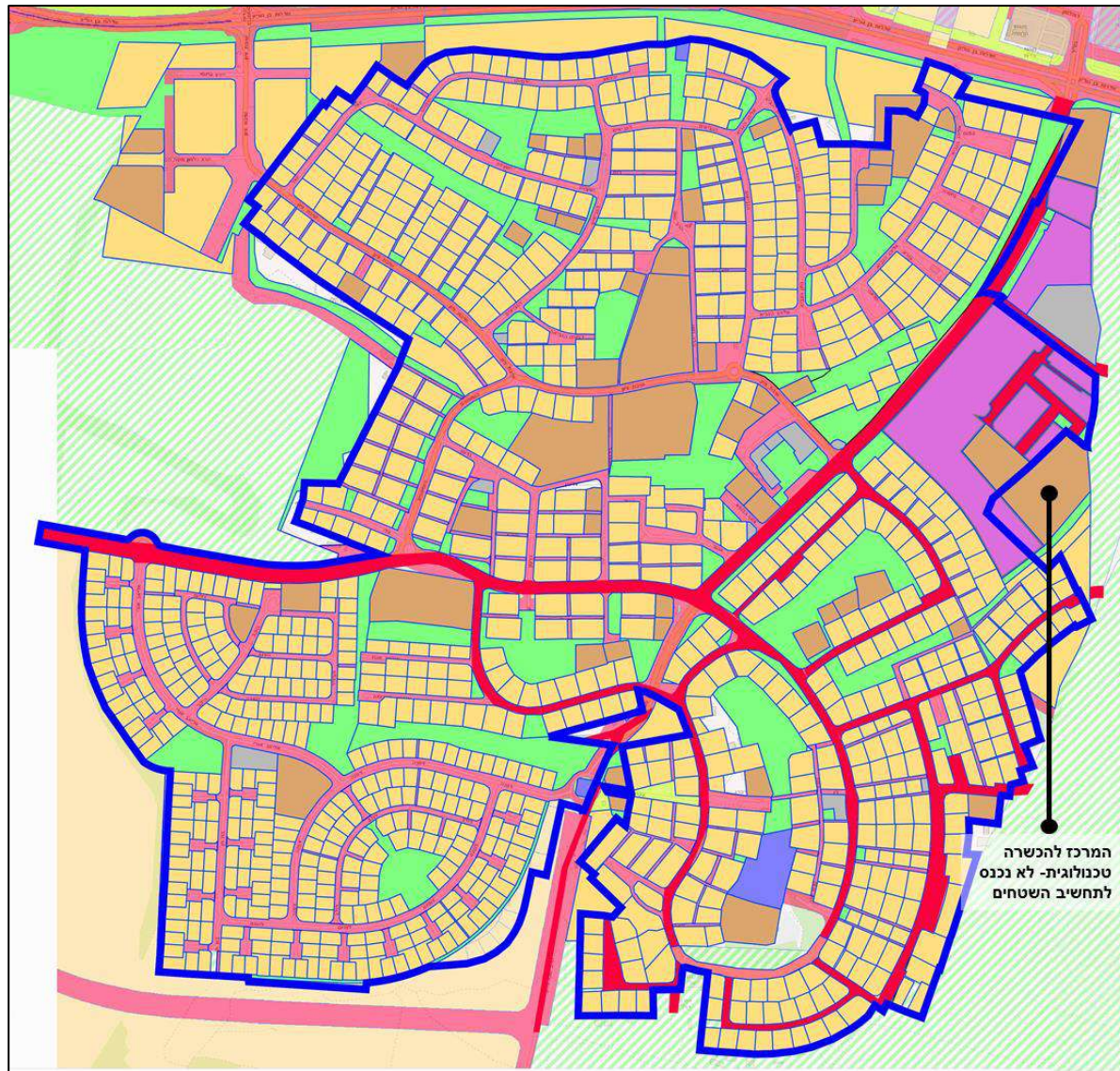
תכנית שנועדה לאפשר את הקמתו של רובע מגורים חדש בחלק הדרומי של אשקלון בהיקף של כ-5,000 יח"ד ובצפיפות של כ-12 יח"ד נטו.

רובע זה נועד לאזן את פיתוח העיר בין חלקה הצפוני הצפוי להתפתח בשנים הקרובות לבין חלקה הדרומי.

שלד הרובע מורכב ממארג של שני רחובות ראשיים בכיוון מזרח-מערב הממשיכים את אלו של שכונת אגמים מערב. שד' עמק יזרעאל ושד' עמק חפר משתרעים ממזרח לשד' רבין ומהווים רחובות רובעיים המתחברים בצפון לשד' בן גוריון. בין רחובות אלו תוכננה מערכת של רחובות שכונתיים ומקומיים ממותני תנועה.

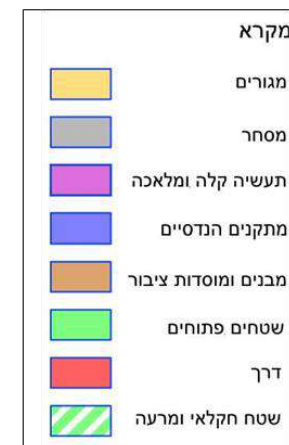


מצב סטטוטורי קיים



טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	712.3509	68.95%
מסחר	7.9121	0.77%
תע' קלה ומלאכה	41.4143	4.01%
מתקנים הנדסיים	6.7839	0.66%
מבנים ומוסדות ציבור	102.9207	9.96%
שטחים פתוחים	161.7650	15.66%
סה"כ שטח התוכנית	1033.1469	100%

*לא כולל דרכים ושטחי חקלאות ומרעה ולא כולל את השטח של ייעוד המב"צ בו נמצא המרכז להכשרה טכנולוגית (מהווה מב"צ אזורי/ כלל עירוני).



** נתונים על סמך מדידה גראפית



פרק ב' - ניתוח מצב קיים

על השכונה

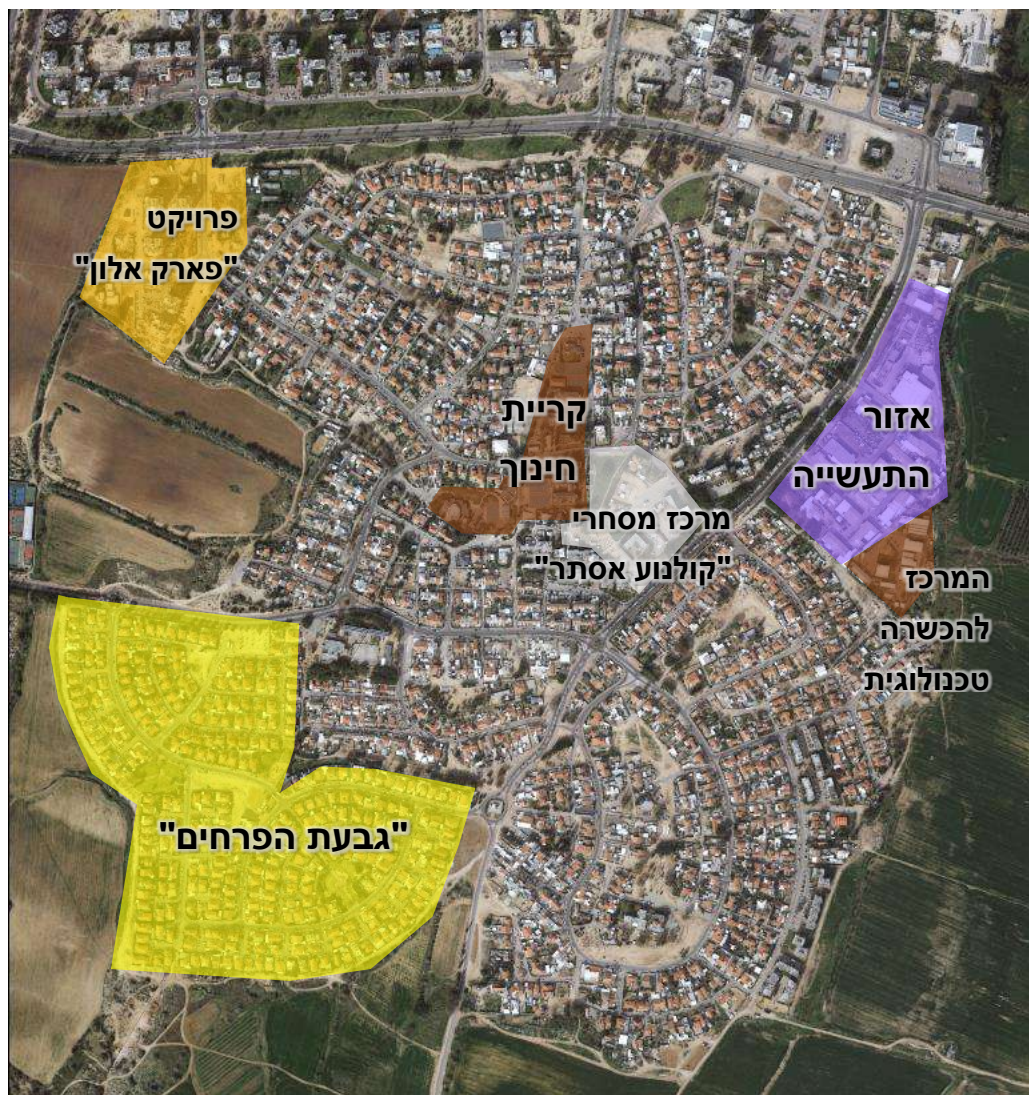
שכונת "גבעת ציון" מחולקת למספר מתחמים עיקריים העוטפים את ליבת השכונה הוותיקה.

במרכז השכונה נמצא **מרכז מסחרי "קולנוע אסתר"**, המכיל מספר בתי עסק, סניף דואר ותחנת דלק (הקולנוע ההיסטורי נהרס). בצמוד אליו, מצפון-מערב ממוקמת קריית החינוך של השכונה, המאגדת בתוכה מספר מוסדות חינוך- בית ספר רמב"ם, ישיבת תיכונית צביה, גן ילדים ומרכז קהילתי.

בצפון-מזרח השכונה ממוקם **אזור התעשייה המשמש כמוקד תעסוקה** שכונתי ומכיל בתי מלאכה, תעשייה קלה, מוסכים ומסחר. בסמוך אליו ממוקם המרכז להכשרה טכנולוגית של משרד הכלכלה.

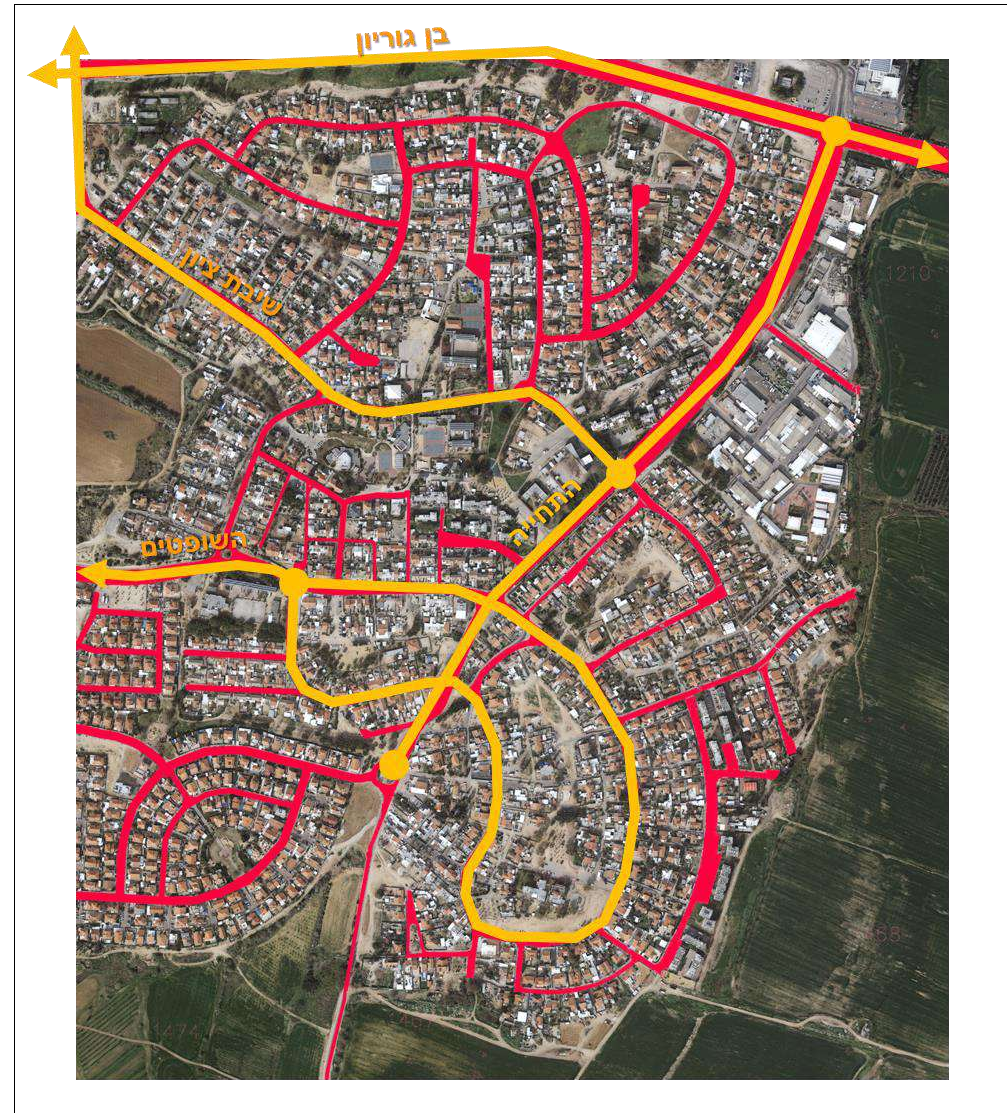
מדרום-מערב ממוקמת ההרחבה לשכונת גבעת ציון- שכונת **"גבעת הפרחים"**, שנבנתה במהלך שנות ה-90 ומתאפיינת בבנייה צמודת קרקע חדשה יחסית, במבנים חד-משפחתיים בגובה של עד 2 קומות.

מצפון-מערב השכונה נבנה פרויקט חדש **"פארק אלון"** המכיל 12 מגדלי מגורים עד 14 קומות, חלקם עם קומת מסחר, ו-472 יחידות דיור למגורים ומרכז מסחרי.



מערכת דרכים

- ציר בן גוריון – הציר העיקרי בעיר המוביל מהכניסה המרכזית לאשקלון, דרך מרכז העיר עד לים. בכניסה לעיר, בסמוך לציר, תכנית המתאר בהכנה מצביעה על כוונה למקם את תחנת הרכבת הדרומית ומחלף לחיבור עם הכביש הארצי.
- רחוב התחייה – ציר צפון-דרום מרכזי בשכונה. מתחבר בצפון לציר בן גוריון ולקניון, חולף במרכזו על המרכז השכונתי וממשיך עד לחניית בית העלמין העירוני.
- רחוב שיבת ציון – ציר שמתחיל במזרח ברחוב התחייה במרכז המסחרי (מזרחה מרחוב התחייה הופך לרחוב מקומי וצר) ומתעקל בהמשך צפונה עד למפגש עם ציר בן גוריון וממשיך כרחוב יהדות בריטניה מצפון לציר בן גוריון בשכונת נאות אשקלון.
- רחוב השופטים – ציר שבקצהו המערבי מגיע עד שכונת רמת בן גוריון כרחוב יהודה לוי, ממשיך משם מזרחה כשדרות עופר שבמרכזו חוצה את שדרות יצחק רבין ויוצר "טבעת" בשכונת גבעת ציון.



טיפוסי בינוי למגורים בשכונה

- את השכונה מאפיינים ארבעה טיפוסי בנייה, כשבעיקרה השכונה מכילה בנייה צמודת קרקע (כ-70% מתוך סה"כ כ-2,520 יח"ד):
1. צמודי קרקע בעלי קומה אחת שבעיקרם בבנייה ישנה.
 2. צמודי קרקע בעלי שתי קומות כשבחלקם הקומה השנייה מהווה תוספת לבנייה בקומה אחת. קיים שימוש בקיר משותף.
 3. בינוי טורי ("שיכונים") בעלי שתי קומות, לפעמים בעלי גג רעפים.
 4. בינוי טורי ("שיכונים") בעלי שלוש-ארבע קומות, בחלקם עם קומת עמודים בקומת הקרקע.



**בנייה טורית
בשתי קומות**



**צמודי קרקע
בקומה אחת**



**בנייה טורית
ב 3-4 קומות**

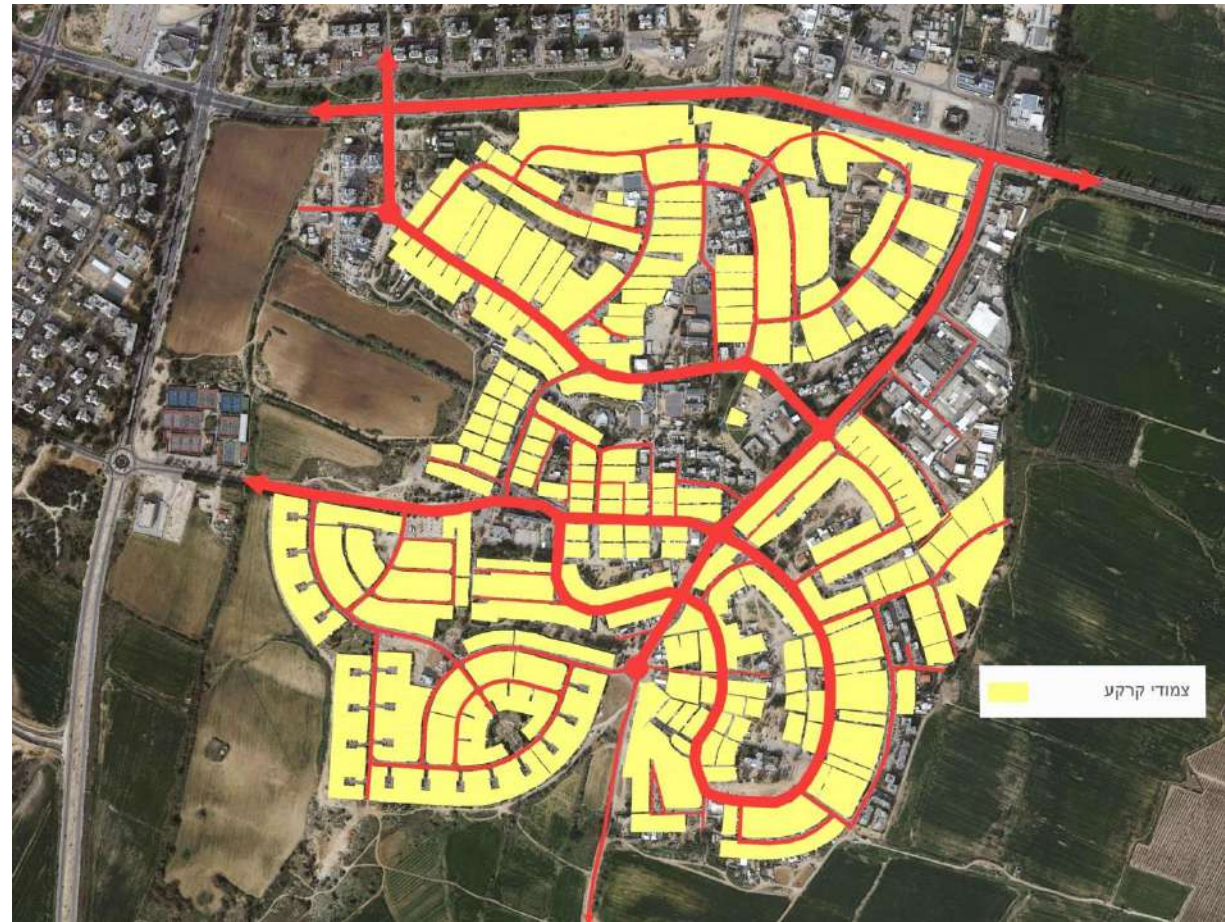


**צמודי קרקע
בשתי קומות**

מגורים צמודי קרקע

בעיקרה השכונה מכילה בנייה צמודת קרקע במגוון מופעים: חד ודו משפחתיים ובבנייה טורית.

ניתן לזהות בשכונה מגמה של בנייה חדשה ו/או שיפוץ של בתים מסוג זה, ככל הנראה כביטוי הפיזי להחלפת האוכלוסייה לדור חדש של תושבים בעלי מאפיינים כלכליים חזקים יותר. כ- 1,700 יח"ד צמודות קרקע קיימות בסה"כ בשכונה (כולל הבנייה הטורית)



- צמודי קרקע בעלי קומה אחת שבעיקרם בבנייה ישנה.
- צמודי קרקע בעלי שתי קומות כשבחלקם הקומה השנייה מהווה תוספת לבנייה בקומה אחת. קיים שימוש בקיר משותף.
- החלק הדרום-מערבי (גבעת הפרחים) של השכונה הוקם במהלך שנות ה-90 ולכן כולל בינוי צמוד קרקע חדש יותר מיתר חלקי השכונה.
- בשכונה קיימת בנייה טורית, שצפיפותה שונה מצמודי הקרקע במקבצים של 4-11 יח"ד למגרש.

צמודי קרקע- מאפיינים עיקריים

- מרבית מבני צמודי הקרקע הנם בעלי גגות רעפים.
- בעלי קומה אחת או שתיים (השנייה בד"כ תוספת בנייה)
- תאי שטח קטנים-בינוניים יכילו בד"כ 2 יח"ד במגרש
- תאי שטח גדולים יותר יכילו בד"כ 11-2 יח"ד במגרש (לרוב יח"ד טוריות)

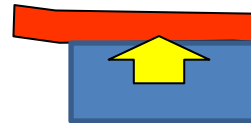
גדלים ופרופורציות אופייניים של סוגי מגרשים לצמודי קרקע

מגרש גדול	מגרש בינוני	מגרש קטן	גודל במ"ר
900-1,500 *מ"ר	600-900 מ"ר	300-600 מ"ר	

*קיימים מס' מגרשים בודדים ששטחם גדול מטווח זה, אך אלו נחשבים למקרי קיצון



מגרשים גדולים במיוחד (900-1,500* מ"ר)



מאורכים במקביל

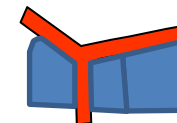


מלבניים ומאורכים כלפי הרחוב



*מרבית המגרשים הקטנים והבינוניים הנם מסוג זה

מגרשים בעלי צורה א-רגולרית (לרוב פינתיים)



מרובעים



צמודי קרקע- ריכוז טיפוסים מגרשים למגורים

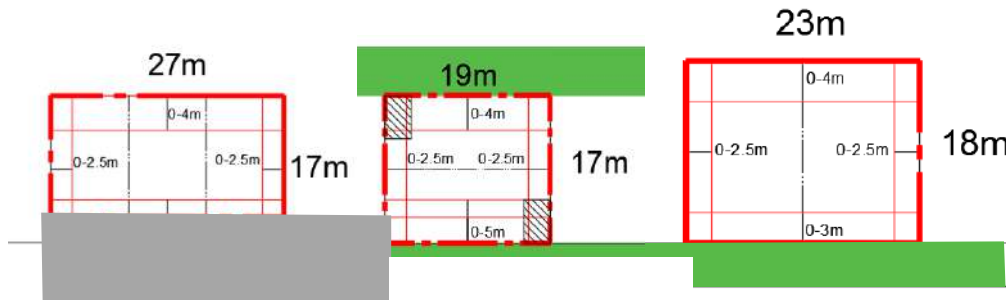
מגרשים קטנים



מגרש קטן- 300-600 מ"ר



קווי בניה אופייניים - מגרש קטן



1

2

3

המגרשים באזור זה פונים לדרך, ולכן הקו הקדמי יהיה 3-5 מ'.

מרבית המגרשים באזור זה פונים לשביל, ולכן הקו הקדמי יהיה 0-3 מ', אלו הפונים לדרך יהיו 3-5 מ'.

המגרשים באזור זה פונים לשביל, ולכן הקו הקדמי יהיה 0-3 מ'.

אין מקום לחניה במגרשים.

ברוב המגרשים קיים מקום חניה בין קווי הבניין הצדדיים.

אין מקום לחניה במגרשים. ישנם מגרשי חניה בקצוות הבלוק.

מאפייני המגרשים

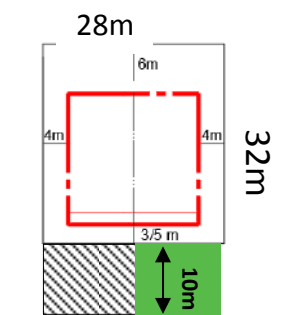
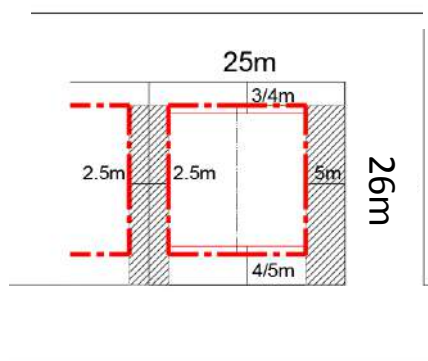
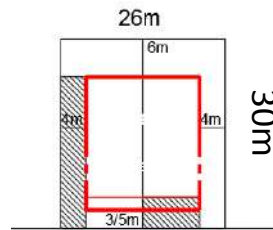
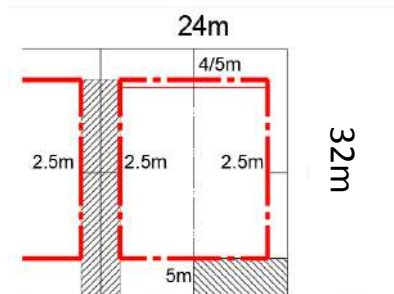
- צמודי קרקע- עד 2 קומות
- 1-2 יח"ד למגרש (ישנם מקרי קיצון של 3-4 יח"ד)
- מגרשים מלבניים במקביל לרחוב או מגרשים מרובעים
- המגרשים ב"גבעת הפרחים" ברובם המוחלט קטנים- 300-600 מ"ר למגרש

מקרא

- חלוקה טיפוסית ליח"ד
- קו בניין
- מיקום אופייני לחניה
- דרך
- שביל

מגרשים בינוניים

קווי בניה אופייניים - מגרש



מגרש בינוני- 650-900 מ"ר

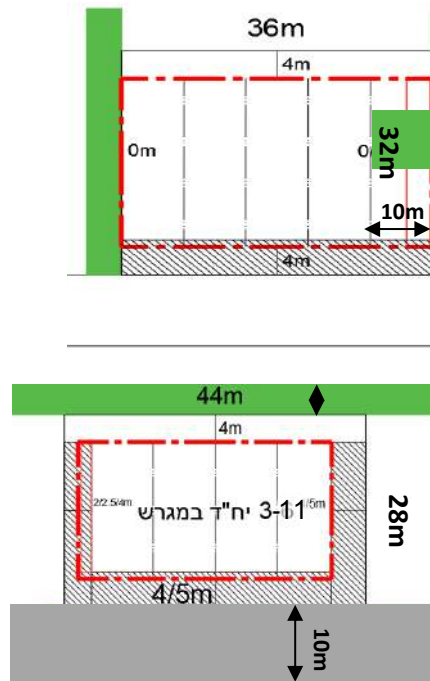
כ-650-770 מ"ר למגרש
2-3 יח"ד
עד 2 קומות
לרוב עם רעפים

כ-700-850 מ"ר למגרש
2-3 יח"ד
עד 2 קומות
לרוב עם רעפים

מאפייני המגרשים

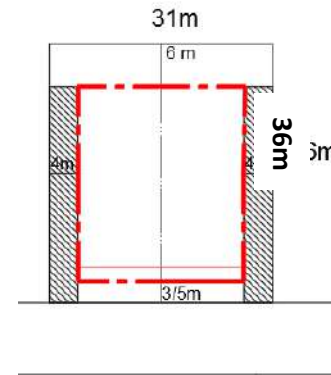
מקרא	
.....	חלוקה טיפוסית ליח"ד
—	קו בניין
▨	מיקום אופייני לחניה
■	דרך
■	שביל

מגרשים גדולים



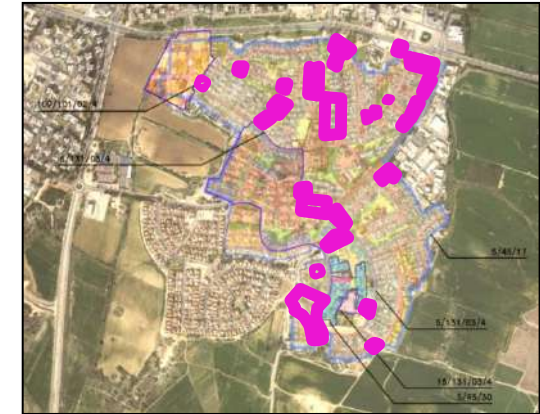
מאפייני המגרשים

כ-1,200 מ"ר למגרש
 3-11 יח"ד
 עד 2 קומות
 לרוב עם רעפים



מאפייני המגרשים

כ-1,120 מ"ר למגרש
 2-4 יח"ד
 עד 2 קומות
 לרוב עם רעפים



מאפייני המגרשים

900-1,500 מ"ר למגרש
 מס' יח"ד משתנה
 עד 2 קומות
 לרוב בעלי צורה לא רגולרית, מגרשים
 פינתיים, מגרשים "כלואים"



מגורים – בנייה טורית ו/או רוויה

340 יח"ד בסה"כ (472 יח"ד נוספות נמצאות כעת בבניה בצפון-מערב השכונה-פרויקט "פארק אלון", אליהן לא נתייחס במסמך זה).

קיימים מספר סוגים של בנייה רוויה בשכונה, אך מלבד פרויקט "פארק אלון", כולם טוריים:

- בינוי טורי ("שיכונים") - בעלי שתי קומות, בעלי כניסה אחת למספר יח"ד.
- בינוי רווי ("שיכונים") - בעלי שלוש-ארבע קומות, בחלקם עם קומה מפולשת.
- בניינים מרובעים המחוברים זה לזה, בעלי 4 קומות וקומה מפולשת.



מתחמי בנייה טורית רוויה בשכונה



תעסוקה ומסחר

- בצפון-מזרח השכונה קיים אזור תעסוקה הכולל בתי מלאכה, תעשייה קלה ומוסכים. בשנים האחרונות החל להיכנס לאזור גם מסחר.
- במרכז השכונה ממוקם אזור מסחרי "קולנוע אסתר", הכולל מספר בתי עסק, סניף דואר ותחנת דלק.
- ביתר חלקי השכונה קיימים מוקדי מסחר זעירים נוספים, המספקים שירותים נקודתיים לתושבים.



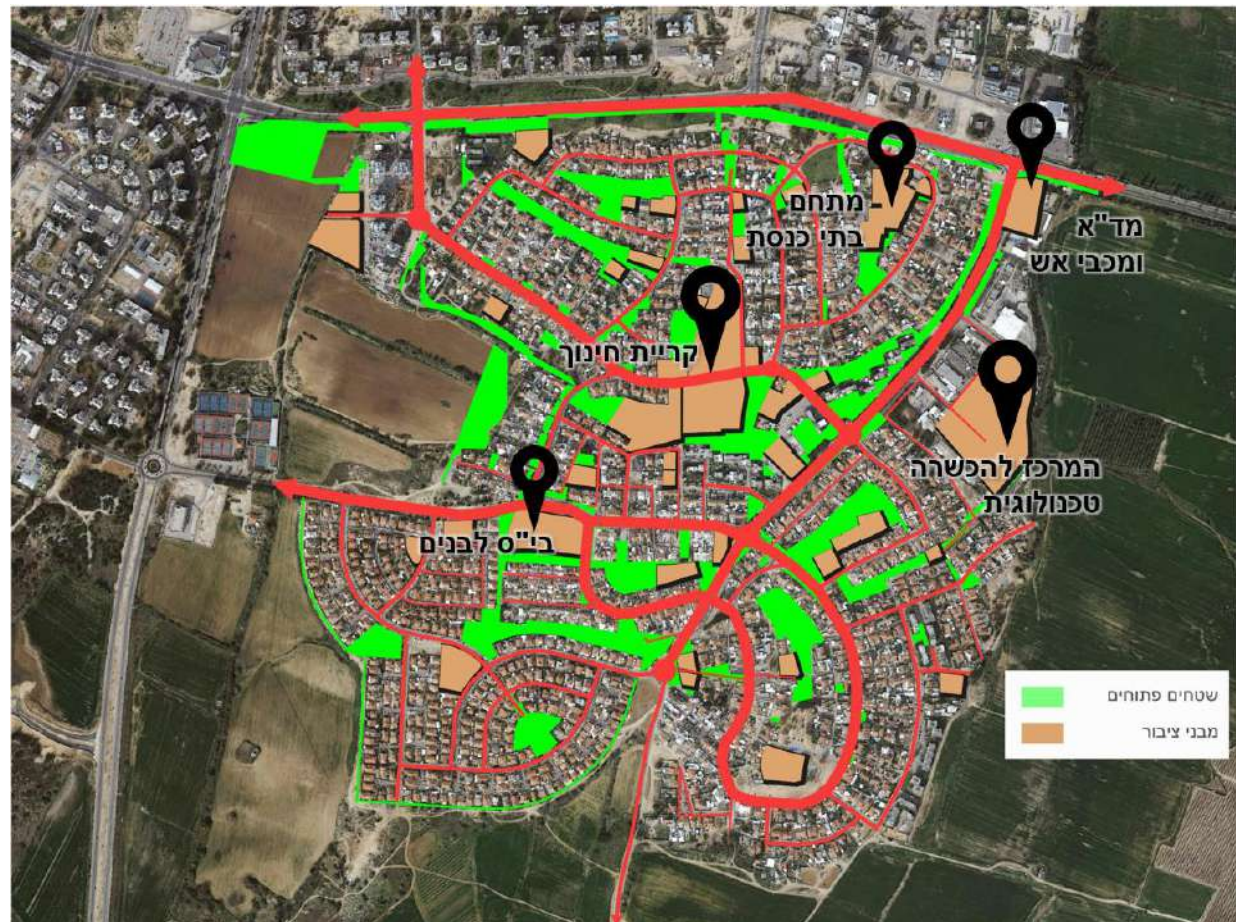
מבני ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים

מבני ציבור

- בשכונה פזורים מבני ציבור שונים, אך בולטים שני מרכזים ציבוריים – המרכז להכשרה טכנולוגית (המהווה מב"צ אזורי/עירוני) וקריית חינוך עם מרכז קהילתי "תקוותינו" על ציר שיבת ציון.
- חלק גדול ממבני הציבור הקטנים משמשים כמוסדות דת, בעיקר בתי כנסת.

שצ"פים ושטחים פתוחים

- השצ"פים ממוקמים בתפזורת ברחבי השכונה
- מרבית השצ"פים אקסטנסיביים
- חלק גדול מהשצ"פים הקטנים משמשים כחניה לרכבים



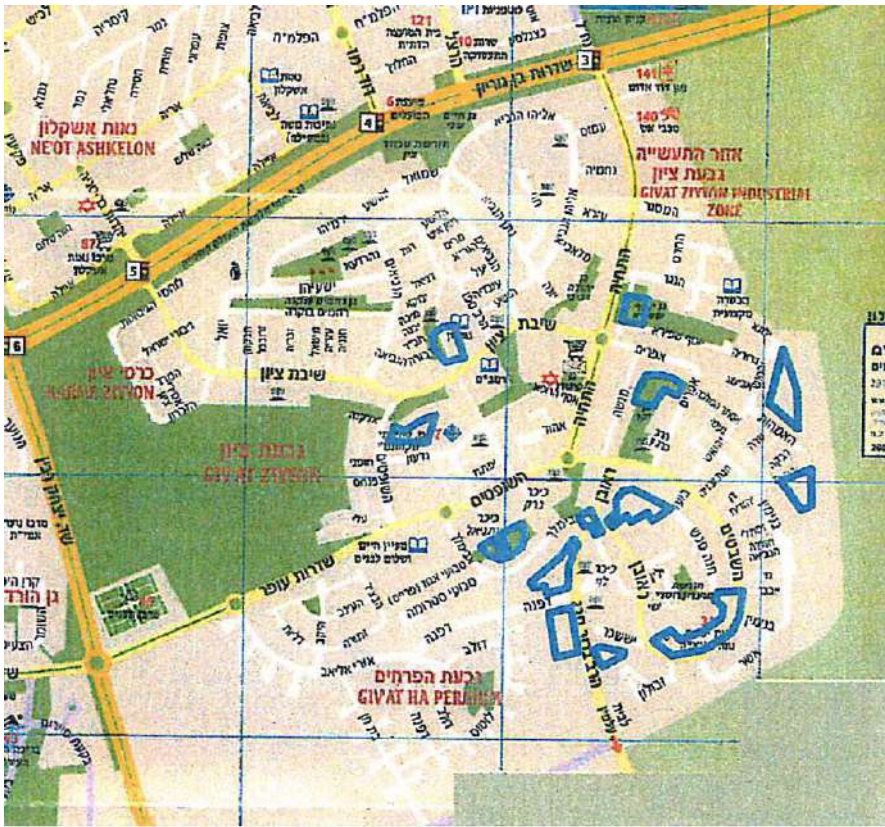
בדיקת התכנות למגרשים משלימים בשטחים ציבוריים בשכונה

רשות מקרקעי ישראל ביצעה בדצמבר 2006 בדיקת היתכנות עבור 13 תאי שטח בייעוד ציבורי בשכונת גבעת ציון באשקלון, המומלצים להפוך למגרשים בייעוד מגורים, לרבות מגרשים משלימים פוטנציאליים עבור התחדשות עירונית בשכונה. נמצא כי ברחבי השכונה מספר רב של שטחים פתוחים, בייעודים שונים, מרביתם אינם מפותחים או מפותחים באופן חלקי.

בדיקת ההיתכנות התמקדה במספר פרמטרים: בעלות על קרקע, האם בוצעה הפקעה של הרשות המקומית, סוג הבינוי המוצע ומספר יחידות דיור מוצע.

ממצאים ומסקנות בדיקת ההתכנות למגרשים משלימים

- שכונת גבעת ציון הנה שכונה ותיקה, המאופיינת בבינוי צמוד קרקע ומעט בניה רוויה בצפיפות נמוכה.
- בשכונה כמעט ואין בניה חדשה, אך קיימת מגמה של שיפוץ, הרחבה ושדרוג הבתים הקיימים (צמודי קרקע בלבד).
- ברחבי השכונה חטיבות קרקע רבות לא מפותחות. חלקן מיועדות לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שצ"פים), חלקן בייעוד חקלאי, מגורים, תעשייה או תכנון עתידי.
- למרות עודף היצע למגורים הצפוי באשקלון, לאור הפרויקטים החדשים, צפויים ביקושים למגורים צמודי קרקע בשכונה, בשל אופייה המיוחד ופלא אוכלוסייה המעוניין להגיע אליה-משפרי דיור, בנים ממשיכים, אוכלוסייה מסורתית.
- נסקרו 13 מתחמים שונים. בכל אחד מהם נבדק המצב הקיים, המצב הסטטוטורי, מצב הבעלות, אפשרויות הגישה וחסימים שונים, אם קיימים.
- לכל מתחם הומלץ לקדם פיתוח או לא. במקרה של המלצה חיובית, הוצעה גם חלוקה עקרונית למגרשים ומספר יחידות מומלץ וכמו כן, אופן השייך האפשרי במכרז הייזום.



סיכום המלצות בדיקת ההיתכנות של רמ"י



מס' מתחם מס'	שטח (דונם)	מס' יח"ד אפשרי לבניה	הערות	המלצה	הרשאת תכנון	הסכם חכירה
1	כ-5.3	6-10	ניתן להגדיל את שטח המתחם.	מומלץ לשנות את ייעוד המתחם משטח ציבורי (מבני צבור/פתוח) לשטח למגורים.	V	---
2	כ-10.0	10	מחווה חלק מרצף ירוק המתוכנן באזור על ידי העירייה.	מומלץ לשנות ייעוד חלק מהמתחם שבבדיקה משטח לתכנון בעתיד לאזור למגורים. את השטח הדרומי של המתחם יש ליעד לשטח צבורי פתוח.	V	V
3	כ-5.5	0	השטח מהווה מוקד פעילות שכונתית.	להשאיר את השטח בייעודו ושמושי הנוכחיים.	---	---
4	כ-4.2	(6)	משמש כמגרש ספורט של בייס סמך ותנועת נוער.	להשאיר את המתחם כשטח צבורי פתוח לשימוש תושבי השכונה.	V	---
5	כ-2.5	4	המתחם מיועד לתעשייה, וממוקם צמוד לאזור תעשייה.	לשנות את יעד המתחם מתעשייה לשטח למגורים.	V	V
6	כ-5.8	11		לשנות את יעד המתחם מחקלאי לשטח למגורים.	V	---
7	כ-3.8	4		לשנות את יעד המתחם מחקלאי לשטח למגורים.	V	---
8	כ-5.5	(4)	גבולות המתחם לא סופיים בשל תכנית המשך רחוב התחיה.	להמתין ולקבוע גבולות המתחם המדוייקים עד השלמת התכנית לביצוע של המשך רחוב התחיה.	V	---
9	כ-5	(8)	גבולות המתחם לא סופיים בשל תכנית המשך רחוב התחיה.	להמתין ולקבוע גבולות המתחם המדוייקים עד השלמת התכנית לביצוע של המשך רחוב התחיה.	V	---
10	כ-4.0	0	המתחם שצ"פ מפותח של מתגייס.	נכון יהיה להשאיר את הייעוד שלו כשטח צבורי פתוח. לא מומלץ לשנות ייעוד המתחם למגורים.	---	---
11	כ-2.4	(4)	גבולות המתחם לא סופיים בשל תכנית המשך רחוב התחיה.	להמתין ולקבוע גבולות המתחם המדוייקים עד השלמת התכנית לביצוע של המשך רחוב התחיה.	V	V
12	כ-3.8	(2)	גבולות המתחם לא סופיים בשל תכנית המשך רחוב התחיה.	להמתין ולקבוע גבולות המתחם המדוייקים עד השלמת התכנית לביצוע של המשך רחוב התחיה.	V	V
13	כ-9.0	10	בינוי בכל המתחם יבטל אפשרות שצ"פ לבית הילדים.	לשנות את ייעוד חלק מהמתחם (בשני קצותיו) מתכנון בעתיד לשטח למגורים.	V	V

סה"כ שטח למתחמים משלימים בשכונה: 45-49 דונם על פי בדיקת רמ"י

היבטים חברתיים בתהליך התחדשות עירונית בגבעת ציון

מבוא

התחדשות עירונית בגבעת ציון היא הזדמנות להגשמת מטרות של שדרוג השכונה, הוספת יחידות דיור, שיפור הסביבה הפיזית ויצירת רווח כלכלי. בנוסף להיבטים הכלכליים, בכוח מיזמים אלו לשפר את איכות חייהם של הדיירים ולהטיב עם השכונה לאורך זמן. מנגד, ניתן לראות במקרים רבים ברחבי הארץ כי תהליכי התחדשות עירונית הנעשים באופן בלתי מוסדר, ללא התחשבות בצרכי הדיירים הוותיקים עלולים להביא לפגיעה ולדחיקה של אוכלוסיות מוחלשות.

מהניסיון בתחום עולה שאחד מהנושאים המרכזיים שיש לתת עליו את הדעת, הוא העברת מידע והסברה לתושבים, יצירת מידע מוגש לכלל האוכלוסיות בכל הכלים הקיימים. נושא נוסף, שאינו מהווה לרוב חלק משיתוף ציבור בתכנון, הוא הכנה להתארגנות התושבים לקראת ביצוע.

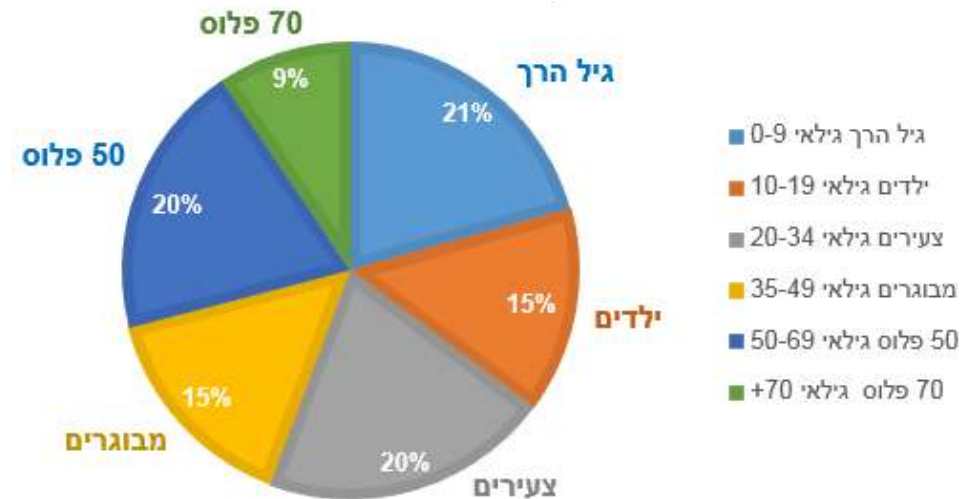
זאת כמובן בנוסף למידע המקומי המתקבל מהתושבים שקיים צורך בהטמעתו בתוכנית המתגבשת. בנוסף נמצא שהמפתח לקידום התחדשות עירונית היא יצירת אמון מול תושבים, שלרוב, שבעו הבטחות מהממסד, מבלבלים מהיזמים המסתובבים בשטח ורמת החשדנות שלהם מול כל "זר" היא גבוהה.

לטובת הבנת הצרכים והתווית התהליך הנכון, נעשה בשבועות האחרונים תסקיר חברתי בנושא. מפגישות וראיונות שהתקיימו עם עובדי קהילה ותושבים פעילים בשכונה עולים מספר נושאים חשובים. חלקם היבטים תכנוניים שחשוב שיילקחו בחשבון בהכנת התכנית וחלקם היבטים תכנוניים הנוגעים לנושאים של התארגנות, הסכמות וידע בנושא של התחדשות עירונית.

אוכלוסייה ומאפייניה

בשכונת גבעת ציון וגבעת הפרחים ישנם כ-9,350 תושבים המהווים כ-7.3% מתושבי העיר אשקלון. בשכונה כ-2830 בתי אב (ע"פ מיפוי דמוגרפי שנערך בדצמבר 2011 ע"י העבודה הקהילתית במחלקת רווחה בעיריית אשקלון).

הרכב הגילאים בגבעת ציון



ותיקים

9% מתושבי השכונה הם אוכלוסייה מבוגרת מעל גיל 70. על התכנית לתת משקל לטיפול ועזרה לאוכלוסיית הקשישים בשכונה מבחינת הנגשת המידע. כמו כן על התכנית להתייחס לכך שהכלים הנוכחיים לשיתוף ציבור והדרכים להעברת המידע לתושבים אינם בהכרח מותאמים לאוכלוסיית הקשישים – המפגשים נערכים בשעות מאוחרות, העברת המידע נעשית באופן דיגיטלי ופרסום החוזים והמסמכים נעשה בשפה מסורבלת וקשה להבנה. יש לוודא כי תהליך שיחור (reaching out) מתקיים לאורך כל שלבי הפרויקט בכדי להביא לידי ביטוי את צרכי אוכלוסייה זו.

ילדים ובני נוער

36% מתושבי השכונה הם ילדים ובני נוער עד גיל 19. בנוסף מהמידע שנאסף עולה כי בשנים האחרונות ישנה הגירה חיובית של זוגות צעירים ומשפחות צעירות לשכונה. יש לתת לכך ביטוי מתאים בתכנון המרחב העירוני בתוכנית המופרטת – תכנון מוסדות חינוך (גנים, מעונות ובתי ספר), מרכזים קהילתיים וגני משחקים.

דיר ציבורי

במתחמים ברחוב בנימין כשליש (64 מתוך 192) מהדירות הינן דיר ציבורי. יש לקחת בחשבון את בעלי דירות אלו בתהליך, ויחד עם חברות הדיר הציבורי הרלוונטיות ולהגיע להבנות והחלטות שלא יפגעו ברווחת החיים של דיירי הדיר הציבורי.

בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית העוסק בזכויות דייר דירה ציבורית במתחם פינוי בינוי - מי ששוכר דירה ציבורית במתחם יהיה זכאי לבחור בין שכירת דירה חדשה במתחם לאחר השלמת בנייתה, ובין חלופות נוספות שיציע משרד הבינוי והשיכון. מי שיבחר בשכירות חדשה במתחם לא יחויב בתשלום הוצאות ניהול ותחזוקה מעבר לתשלום ששילם טרם העסקה.

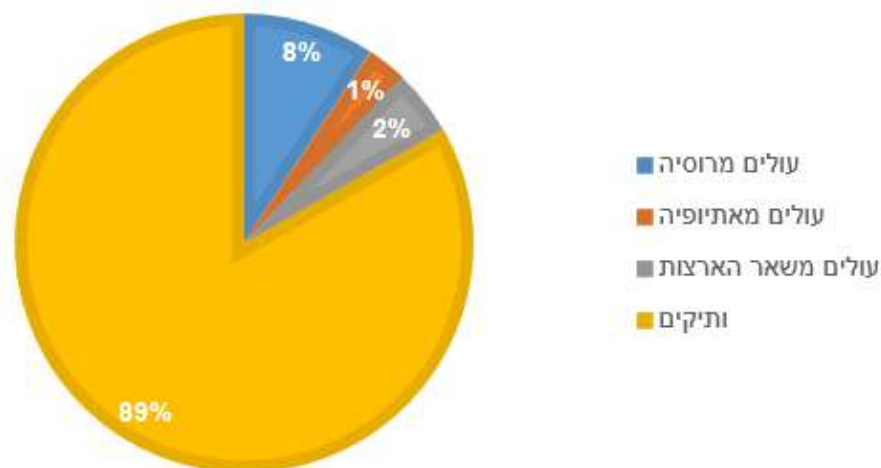
תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירות חדשות אלו לא תושת על בעלי הדירות והדיירים האחרים בבית המשותף; שר הבינוי והשיכון ושר האוצר יקבעו את דרכי המימון של תוספת הוצאות כאמור. על כן יש להסדיר מראש מול חברות הדיר הציבורי וכן מול משרד השיכון את נושא הדיר הציבורי מבחינת גודל דירות התמורה ועלות דמי התחזוקה.

לצורך כך ניתן לבחור אפשרות בה דירות התמורה של דיירי הדיר הציבורי יהיו קטנות יותר מדירות התמורה האחרות, ואת ההפרש יקבלו החברות וישתמשו בו כתמיכה כלכלית במימון דמי התחזוקה לדירות אלו.

עולים

בגבעת ציון ישנם כאלף עולים המהווים כ-10.5% מתושבי השכונה. חלקם אינם דוברי השפה העברית. חשוב לתת מענה לאוכלוסייה זו באמצעות הנגשת מידע בשפות שונות לפי צורך, וכן שימוש במתורגמנים לאורך כל שלבי התהליך. יש לוודא כי האחריות למתן המידע ולהבנתו במלואו בתוכנית זו הינה אחריות משותפת של העירייה, המתכננים, היזמים ובעלי הנכסים.

הרכב אוכלוסייה לפי מוצא



שוכרים

ע"פ נתוני למ"ס 2008 בשכונת גבעת ציון כ-21% מהדירות מאוכלסות על ידי שוכרים. עם זאת, החוק אינו מתערב ביחסים שבין בעלי הנכסים ובין שוכרי הדירות. שוכרי דירות המתגוררים בבניינים בהם עתיד להתקיים תהליך התחדשות עירונית (מסוג תמ"א 38 או פינוי בינוי) לעיתים אינם מקבלים את המידע בנוגע תהליך ומשמעויותיו במידה מספקת. בהמשך התהליך וכחלק מבינית התוכנית המפורטת יש לעשות מיפוי ולשלב את כל תושבי השכונה בתהליך בכדי לא לפגוע בקהילת השוכרים.

מיפוי בעלי עניין בשכונה

מיפוי בעלי העניין בשכונה נעשה לפי טיפולוגיה מרחבית המתייחסת למבנה הגיאוגרפי השכונתי (מתחמי). רוב השכונה מורכבת מבניה צמודת קרקע. בנוסף בשכונה חמישה מתחמי בנייה רוויה וכן פרויקט חדש של מגדלי מגורים ("פארק אלון") בגובה של כ-14 קומות, הצמוד לשכונה מכיוון צפון מערב. השכונה מאופיינת באוכלוסייה מבוגרת יחסית, במצב סוציאקונומי בינוני עד נמוך. בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגירת זוגות צעירים ומשפרי דיור לשכונה בעקבות עלויות הדיור הנמוכות יחסית לעיר ולסביבה.

התפלגות משקי הבית לפי צורת החזקה על הדירה



מאפייני מתחמי הבנייה הרוויה בגבעת ציון

מתחם בנימין 10-24 (מתחם 1) ומתחם בנימין 28-32 ויהואש 42 (מתחם 2):

בנייני רכבות שיכונים, שלוש-ארבע קומות מעל קומת עמודים. במתחם מפוזרות כ-64 דירות עמיגור. ישנם בניינים במצב פיזי רעוע, התושבים מגדירים אותם כ"סכנה". בחלק מהבניינים נעשה שיפוץ בשנת 1998 אך למרות זאת נאמר בראיונות ובקבוצת המיקוד כי מצבם הפיזי רעוע. בנוסף נאמר כי תשתיות הביוב במתחם אינן תקינות והביוב עולה על גדותיו בעונה הגשומה.

האוכלוסייה מעורבות – עולים מבוגרים, קשישים, משפחות ותיקות, זוגות צעירים. תושבי מתחם זה מגיעים למתנ"ס בתדירות נמוכה בעקבות המרחק וחוסר הנגישות. כמעט בכל הבניינים יש ועדי בתים, אך אינם חברים בתרבות הדיור.

מהתושבים עולה כי יש ניסיונות של יזמים להניע התחדשות במתחם. חלק מהתושבים סיפרו כי הם חתומים על חוזה, אך אינם יודעים למי חתמו ועל מה. אין התארגנות של נציגים בנושא ההתחדשות העירונית.

מתחם התחייה (מתחם 3)

חמישה בניינים דו קומתיים משנות החמישים, 48 יח"ד במתחם. עברו תהליך של שיקום שכונות בשנת 1998. מצבם הפיזי של הבניינים ירוד. הדירות המקוריות קטנות יחסית, אך ישנן הרחבות וחריגות בניה רבות. לאחרונה התחלפה האוכלוסייה באזור ונכנסו לגור במתחם משפחות צעירות בזכות המחירים הנמוכים באזור. אין כמעט דיירים שוכרים – בנכסים גרים בעיקר בעלי הדירות. אוכלוסייה מעורבת של חילונים ודתיים, רוב ותיקים ומעט עולים. המתחם נחשב אזור טוב והתושבים במצב סוציו-אקונומי גבוה יותר יחסית לשכונה. במתחם אין ועדי בתים אבל יש תושבים פעילים. במתחם היה ניסיון החתמה על ידי יזם, אך בעלי הדירות אינם מאורגנים.

מתחם השופטים + אהוד (מתחם 4)

בניינים דו קומתיים, 4 דירות בבניין, 64 יח"ד במתחם. אוכלוסייה מעורבת במצב סוציו-אקונומי טוב יחסית, גם אוכלוסייה מבוגרת וגם משפחות. אין דירות עמיגור בבניינים ויחסית מעט מהמשפחות במתחם מטופלות ברווחה. התושבים מעורבים בקהילה. בעבר הייתה התארגנות של הדיירים אך אינה פעילה יותר.

מתחמים נוספים:

צמודי הקרקע

רוב השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע. בעקבות מצב השכונה, גם בצמודי הקרקע מתגוררת אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי בינוני – נמוך, בעיקר ברחובות חנה סנש, ראובן, יהודית והטבעת הפנימית שבין רחוב השבטים וראובן. יש מעט בעלי דירות במצב סוציו-אקונומי גבוה יותר. ישנם מספר בתים עם גגות אסבסט מכיוון שבעלי הדירות אין כסף להחליף אותם.

גבעת הפרחים

צמודי קרקע בבעלות תושבים במצב סוציו-אקונומי בינוני – גבוה. למרות שמאופיינת כשכונה בפני עצמה, בגבעת הפרחים אין מסחר ואין מוסדות ציבור, ותושביה משתמשים בשירותים של שכונת גבעת ציון ויוצרים עליהם עומס. תושבי גבעת הפרחים מתלוננים על כך שאין באזור מסחר וגני ילדים הדרושים להם. לעומת זאת יש בשכונה שטחי חולות ריקים שלא נעשה בהם שימוש.

פארק מתחם אלון – מתחם גובל

פרויקט חדש בצפון מערב גבעת ציון. מדובר בפרויקט שבעתיד יתנהל כשכונה נפרדת, אך כיום מתנהג כחלק משכונת גבעת ציון ותושביו משתמשים במוסדות הציבור בשכונה. הפרויקט יכיל כ-12 מגדלים עד 14 קומות (סה"כ כ-480 יח"ד), שלוש מרכזים מסחריים, שני גני ילדים וגן שעשועים גדול. חלק מהדירות אוכלסו על ידי אוכלוסייה דתית לאומית.



מיפוי התשתית האזרחית

ועד השכונה

בשכונה פועלת קבוצה של ועד השכונה ופעילים נוספים המלווה על ידי העובדת השכונתית יהודית זדה. פעילות הקבוצה הינה חברתית בעיקרה עם ניסיון לייצר אקטיביות של התושבים בכל הנוגע לנראות ולקהילתיות בשכונה ולנושאים של איכות הסביבה. בין מתנדבי הועד יש סכסוכים פוליטיים, ושני יושבי ראש, דברים המקשים על עשייה ופעילות של הקבוצה. היה ניסיון לפצל את הועד בין השכונות אך כרגע הועד פועל כאחד לשכונת גבעת ציון ולגבעת הפרחים.

מתנ"ס

בשכונה פועל מתנ"ס אלוני ציון – מתנ"ס "תקוותנו". המתנ"ס פועל בשכונה כ-30 שנים. תושבי מתחם "פארק אלון" ותושבי גבעת הפרחים משתמשים גם הם בשירותי מתנ"ס אלוני ציון – דבר שיוצר עומס רב עליו. בנוסף לכך המתנ"ס ממוקם בחלק הצפון מערבי של השכונה, דבר שמקשה על תושבי החלק המזרחי (תושבי רחוב בנימין והרחובות הצמודים) להנות מפעילות חברתית קהילתית במתנ"ס. בשכונות פועלים 31 בתי כנסת.

בעלי עסקים

קיים בשכונה מתחם מסחרי מרכזי – מתחם קולנוע אסתר המכיל מספר בתי עסק, תחנת דלק וסניף דואר.



מתחם "קולנוע אסתר"

היבטים תכנוניים שעלו מהתושבים

תשתיות

עולה כי ישנו תסכול רב מהתשתיות הפיזיות בשכונה וממבני המגורים. דובר על כך שבחודשי החורף ישנן הצפות רבות ברחבי השכונה. בנוסף נאמר כי תשתיות הכבישים והמדרכות לא מתוחזקות במידה מספקת. בקרב תושבי השכונה עולה צורך להרחבת נתיבי הכניסה והיציאה מהשכונה או ליצירת יציאה נוספת מהשכונה.

בנוסף יש לחזק את תשתית התחבורה הציבורית בשכונה – להגביר את תדירות האוטובוסים וכן את מספר התחנות. עולה כי ישנן בעיות ניקוז קשות בשכונה, הגורמות להצפה של סביבת בנייני המגורים, הרחובות וגן השעשועים החדש שנבנה ברחוב. ישנם מספר רחובות צרים במיוחד המקשים על מעבר ותנועת כלי רכב, אשר יש להרחיבם. בנוסף עולה כי הכבישים והמדרכות זקוקים לשיפור בעקבות בורות שנפערו והתרוממות של אבני הדרך.

מבני ציבור

חסרים מבני ציבור באזור של רחוב בנימין. תושבים התלוננו כי המתנ"ס ומבני ציבור נוספים נמצאים חסרים. בנוסף, נאמר כי חשוב לקחת בחשבון שהבנייה החדשה בשכונות הפרחים ומגדלי המגורים ("פארק אלון") מייצרים עומס של משתמשים על מבני הציבור הקיימים, ובעיקר על מתנ"ס "תקוותנו" – המתנ"ס היחיד בשכונת גבעת ציוד. מבחינת המרחב הציבורי, עולה כי אין מספיק מגרשי משחקים (כדורסל / כדורגל) ואין הצללה מספקת בגנים הציבוריים.

בנייה לא סדורה

נאמר כי בחלק גדול מהמבנים (גם צמודי הקרקע וגם הבנייה הרוויה) ישנן חריגות בנייה משמעותית. הדבר עלול להוות חסם ולהקטין את המוטיבציות של בעלי הנכסים להגיע להסכמה בנוגע להתחדשות עירונית (מכיוון שיוצע להם עסקה המתייחסת לגודל הדירה החוקי ולא המעשי).

היבטים תהליכיים שעלו מהתושבים

חוסר אמון

קיים חוסר אמון עמוק ביכולת המימוש של פרויקטי התחדשות עירונית וקיים חוסר אמון ברשות העירונית. בעבר ניתנו הבטחות לתושבי רחוב בנימין בדבר קידום פרויקט התחדשות עירונית שלא יצא לפועל. בנוסף הובטחה התחדשות במרחב הציבורי שלא קוימה במלואה. רבים מהפעילים שהשתתפו במפגש הביעו תקווה רבה בתהליך התחדשות עירונית בשכונה במידה ויקודם על ידי העירייה (ולא רק על ידי יזמים פרטיים). חלקם הסבירו כי זוהי ההזדמנות היחידה בשבילם לשפר את תנאי מגוריהם.

יזמות פרטיות

כבר לפני מספר שנים החלו יזמות פרטיות להתחדשות עירונית במתחמים. בשני מתחמים (מתחם בנימין ומתחם התחיה) נעשו פניות על ידי יזמים, ואף החתימו חלק מבעלי הדירות. הנציגים שנכחו במפגש לא ידעו לומר על מה חתמו ולאיזה יזם. בשלב זה הבטיחו להם היזמים כי רק לאחר שיאספו חתימות מ- 80% מבעלי הדירות במתחם אז ייבחן הנושא ותוצע הצעה.

שדרוג צמודי הקרקע

נאמר כי גם בצמודי הקרקע חלק גדול מהמבנים נמצאים במצב פיזי ירוד ועלו חששות בנוגע להיתכנות התהליך. אמנם מדובר בהרחבת זכויות הבניה בנכסים, אך אין וודאות לגבי יכולתם הכלכלית של בעלי הנכסים לממן את ההרחבה בפועל. לראייה ניתן להבחין בגגות אסבסט שעדיין קיימים בחלק מהבתים צמודי הקרקע, שאינם הוחלפו בעקבות העלות הכלכלית הכרוכה בכך. כדאי לבחון את המוצע לצמודי הקרקע ולבחון כיצד ניתן לעזור להם לממש התחדשות המבנים.

מצבם הרעוע של הבניינים ברחוב בנימין

הובע תסכול רב ממצב המבנים ברחוב זה. עלו חששות שבמידה והתוכנית אכן תקודם, בעלי הדירות לא יקבלו סיוע לשיפוץ ותחזוקת הבניינים בטווח הקרוב. בנוסף עלה כי התושבים המתגוררים ברחוב בנימין הינם ממעמד סוציו-אקונומי נמוך יחסית ואינם יכולים לפתור את הנושא בעצמם.

לחצי יזמים ברחוב בנימין

יזמים ועורכי דין מסתובבים ברחוב בנימין באופן קבוע. היזמים מבטיחים לתושבים שרק לאחר שיאספו 80% של חתימות יתחילו בתכנון המתחם ובכך מזרזים אותם לחתום. תושבי רחוב בנימין ציינו כי תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך ארוך הנמשך זמן רב, והדגישו שהם חוששים שהבניינים לא יחזיקו מעמד עד למימוש התוכנית. עם זאת, נראה כי גם הם מודעים לכך שהאופציה של התחדשות עירונית מסוג פינני – בינוי היא האפשרות הטובה ביותר מבחינת התמורה אותה הם יקבלו, במידה ויצליחו לקצר את משך התהליך.



קושי בהתארגנות

תושבי גבעת ציון אינם מאורגנים בנושא התחדשות עירונית. ברוב הבניינים מתקשים להתארגן אפילו לטובת ניהול ועד הבית. נראה כי קיים צורך בליווי התארגנות הדיירים בנושא התחדשות עירונית בכדי ליצור נציגות בעלת ידע וכלים שתוכל לנהל מו"מ מול יזמים המגיעים לשטח.

מחסור במידע

רוב התושבים אינם מודעים לתהליך ההתחדשות העירונית ולפעילות העירייה בנושא. לטענתם, נעשתה בעבר פניה אליהם על ידי העירייה (לפני הבחירות הקודמות) והובע רצון לקדם תהליך של התחדשות עירונית בשכונה, אך מאז לא קרה דבר. יש מחסור במידע בנושא התחדשות עירונית, גם לפעילים וגם לעובדות הקהילתיות. ישנו מחסור בידע לגבי הליך החתימה מול היזמים וכן מהן זכויות בעלי הדירות מולם. התושבים הביעו בלבול וחוסר אונים מול אגרסיביות היזמים ונציגיהם וכן מול טענותיהם כי לא יבטיחו להם דבר עד שיושגו חתימות של 80% מבעלי הדירות במתחם. הדבר גורם לכך שהתושבים חותמים ללא כל הבנה בנושא.

צעדים מומלצים לקראת התוכנית המפורטת

קשר לתושב

לערוך בהקדם הסברה מעמיקה על תהליכי התחדשות עירונית, חתימות ליזמים וכו' – כלים מומלצים: דף מידע לכל תיבות הדואר בשכונה, אתר אינטרנט נגיש לתושבים, קורסי לימוד. בנוסף מומלץ למנות נציג מטעם העירייה שיוכל לתת תשובות לשאלות שעולות מהתושבים בנוגע להתקדמות תוכניות העירייה. רצוי גם לידע יזמים שפועלים בשטח בדבר קידום התוכנית.

התארגנות להסכמה

סיוע בהתארגנות מתחמים על פי חלוקה לשלושה שלבים: מיפוי, בחירת הנציגות, הכשרת הנציגות. רצוי גם לסייע בליווי ובניית תוכן של אספות הדיירים. בשל "התחממות השטח" והתעניינות הולכת וגוברת של יזמים, מוצע לפעול בעצימות גבוהה בעת הקרובה.

תכנון משותף

קידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית לכל מתחם ויצירת תהליך שיתוף ציבור עם תחילת הכנת התכנית, לטובת בניית אמון וקבלת משוב מהתושבים, אשר יאפשרו גיבוש של תכנית המותאמת לתושבים ומתייחס לצרכיהם.

קבוצת הפעילים

בשכונה קיימת קבוצת פעילים הפועלת בהנחיית העובדת הקהילתית. קבוצת הפעילים מעורבת ומשתתפים בה נציגים מכל רחבי השכונה. מומלץ להמשיך ואף להרחיב את התקשורת מול קבוצת הפעילים בכל הנוגע לאיסוף מידע, לימוד המצב הקיים, קשר לתושבי השכונה ופעילויות של שיתוף ציבור.



פרק ג' - חוות דעת שמאיות וכלכליות – תקציר

מגורים- שיכונים רוויים

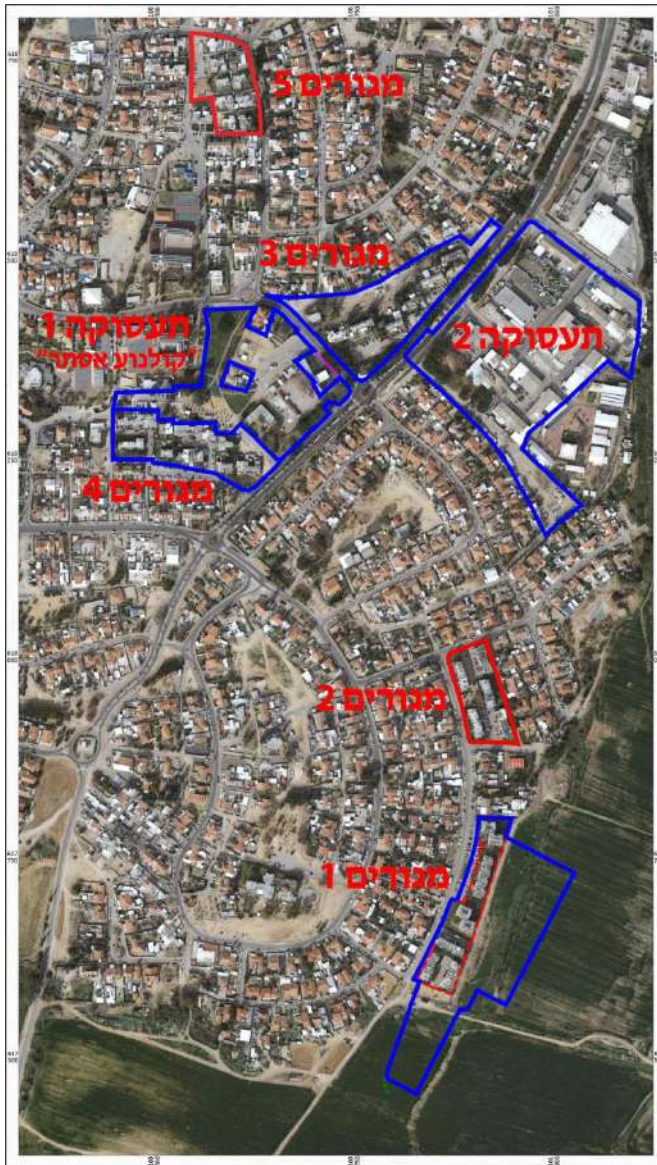
נערכה בדיקה שמאית מדגמית עבור מתחמי מגורים בבנייה רוויה, בה נבחנה הכדאיות הכלכלית במספר מסלולי התחדשות:

- **עיבוי בניה** - הרחבות דירות קיימות ותוספת דירות חדשות לפי מסלול של תמ"א/38.
- **פינוי בינוי** - הריסה של הדירות הקיימות, והקמת דירות חדשות במקומן על פי מכפיל.
- **ניוד זכויות תמ"א/38** - הרחבת דירות קיימות בלבד, חיזוק ושיפוץ המבנה, תמורת ניוד זכויות הבניה של דירות חדשות.

רמת המחירים בשכונה – נתונים כלליים:

- רמת המחירים לאורך השנים בעליה.
- רמת המחירים הנוכחית בבניה רוויה קיימת כ- 9,500 ₪ למ"ר רשום
- רמת המחירים בבנייה חדשה כ- 11,100 ₪ למ"ר רישום.

הבדיקה השמאית בוצעה לכלל המתחמים מלבד מתחם מס' 5, בו אין מספיק שטח לקרקע משלימה צמודת דופן על פי ההנחיות של מועצת מקרקעי ישראל.





מגרש במתחם מגורים מס' 1

גוש 1658, חלקה 74
 רחוב בנימין 14
 שכונת גבעת ציון
 שטח חלקה: 1,191 מ"ר
 3 קומות+ קומת עמודים
 12 יחידות דיור בבניין
 צפיפות: 10.08 יח"ד לדונם
 שטחי דירות: 74 מ"ר (6 דירות) 84 מ"ר (6 דירות)
 בחלקה קיימת חניה בצד הבניין
 ללא מעלית

על המתחם:

מתחם המגורים כולל בנייה רוויה של 3-4 קומות מעל עמודים, בחלק המזרחי גובל בשטחים פתוחים ובמערבי, מגרשי בניה צמודת קרקע של מבנים דו-משפחתיים, שביניהם עובר רחוב ראשי וסמטאות המתפצלות אל תוך השכונה.



מסקנות הבדיקה השמאית:

1. **עיבוי בניה (תמ"א 38)** - בשל מגבלות התכנון ובשל רמת המחירים הנמוכה, לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול זה של התחדשות עירונית. עיבוי בניה, תוך תוספת של 12 יח"ד למבנה הקיים יביא להגדלת הצפיפות לדונם מ-10 יח"ד ל-20 יח"ד, תוך העמסה על התשתיות הקיימות והצורך בהגדלת מקומות החניה. העלויות במסלול זה עולות על שווי הזכויות ולכן **מסלול זה אינו כדאי כלכלית**. בכדי שמסלול זה ישתלם מבחינה כלכלית, יש צורך במימון או מענק מגורם חיצוני שיאפשר את מימוש הבנייה או בחינה של ניווד זכויות לדירות חדשות למגרש מקבל, בתמורה לשיפוץ והרחבה של הדירות הקיימות, ללא תוספת של קומות. בנוסף לכך, ההנחיות של החלטת מועצת מקרקעי ישראל לא מאפשרות קרקעות משלימות כאשר המיזם אינו מתבצע במסגרת של פינוי-בינוי ובמקרה דנן, במסגרת של תמ"א 38.
2. **פינוי-בינוי** - הבנייה הקיימת בחלקה 74 הינה בהיקף של 12 יח"ד, בצפיפות של 10 יח"ד לדונם צפיפות זו היא הנמוכה מבין החלקות שנבחנו, (הצפיפות בכל המתחם הנה 17.3 יח"ד לדונם) כך שבחלקות אחרות מדובר בהגדלה ניכרת של הצפיפות המתקבלת בתחשיב פינוי-בינוי. ממצאי הבדיקה מעלים כי שיעור הרווח מהעלויות המתקבל במכפיל של 1:5, הינו 17%, ערך שאינו נופל באופן ניכר משיעור הרווח הנדרש של 20% מהעלויות, על פי תקן 21 לפרויקטים של פינוי-בינוי. הצפיפות במבנים הקיימים, מביאה לכך שיהיה צורך בתכנון מבני מגורים בגובה של 13-14 קומות, תוך הקמה של מרתף חניה אחד בלבד שיכיל את הדירות החדשות. המסקנה היא כי **קיימת כדאיות כלכלית במסלול זה** במכפיל של 5. במידה וערך הקרקע יעלה בעתיד, הכדאיות הכלכלית תתאפשר גם במכפילים נמוכים יותר. הכדאיות הכלכלית של **פינוי בינוי במתחם זה, תתאפשר באמצעות תוספת של קרקע משלימה צמודת דופן והגדלת הכדאיות תתאפשר עם המשך עליית המחירים בשוק** /או הקטנת תקן החניה (שאינו ממולץ) וכד'.
3. **ניוד זכויות** - בחלופה זו לא מבוצעת תוספת בניה חדשה מעל המבנים הקיימים, כך שהצפיפות הקיימת לא גדלה, וביצוע עבודות להרחבת הדירות הקיימות, חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, יהיה בשירותי בנייה של מקבל הזכויות המועברות מהמבנים הקיימים. **בניוד זכויות מהמבנה הקיים, לא קיימת כדאיות כלכלית**, ביחס לשווי הזכויות לניוד למול עלות הרחבת הדירות הקיימות, חיזוק ושיפוץ המבנים הקיימים וכן, ביחס לתמורה שתתקבל עבור זכויות בניה אלו במגרש מקבל. נדרש יהיה למצוא מגרש מקבל זכויות וכן, להסדיר עם בעלי הדירות ועם יזם את מנגנון שירותי הבניה תמורת הזכויות לניוד. מאחר וניוד זכויות אינו כדאי כלכלית, הרי שניתן להשתמש בתקבולים מכוחו, בצרוף תמריצים / מענקים, כדי לגשר על הפער הקיים בין העלות הנדרשת לתוספת בניה ולחיזוק המבנים, לבין התמורה הצפויה עבור ניווד זכויות בניה אלו למגרש מקבל. במסגרת זו, ניתן להקטין את התמורה לדיירים, בתוספת חלקית של הזכויות, כגון תוספת ממ"ד בלבד לכל דירה וכו', באופן שתגדיל את הכדאיות לחלופה זו של ניווד. עם זאת, ניווד זכויות לא יכול להתבצע במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל למיזמי התחדשות עירונית מכיוון שעל פי ההנחיות, קרקעות משלימות יינתנו במיזמים של פינוי-בינוי בלבד.

מתחם מגורים מס' 2

גוש 1658, חלקות 82-86, 120, 122 (חלקית)
רחוב בנימין 26-42, יהואש 24
שכונת גבעת ציון
שטח מגורים: 4,642 מ"ר
שטח ציבורי: 2,086 מ"ר
ס"ה שטח מתחם: 6,728 מ"ר
3 קומות + קומת עמודים
60 יחידות דיור במתחם
צפיפות: 12.9 יח"ד לדונם נטו
שטחי דירות: 79.5 מ"ר רשום

על המתחם:

מתחם המגורים כולל מבני מגורים משותפים, בני 2 קומות, הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים בחזית לרחוב התחיה ובעורף צמודים לבניה נמוכה צמודת-קרקע ומבנה ציבור.



מסקנות הבדיקה השמאית:

פינוי-בינוי - שטח המתחם אינו מספק על מנת להכיל כמות יח"ד על פי המכפיל הנדרש לכלכליות הפרויקט ולכן יש צורך בקרקע משלימה לשם ישימותו. על מנת לצרף למתחם קרקע משלימה במסלול שאינו מצריך מכרז, יש לאתר קרקע צמודת דופן, דבר שאינו מתאפשר במתחם זה, מכיוון שהוא "כלוא" בין מגורים צמודי קרקע שאינם מיועדים לפינוי. עבור קרקע משלימה מחוץ למתחם נדרש על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל פתרון של כפל יח"ד באתר המתחדש ולשם כך, נדרש בינוי גבוה המעיב על המגרשים הגובלים עם הבינוי צמוד הקרקע.

ניוד זכויות / תמ"א 38 - השטח הנבחן הנו קטן מדי בכדי לבצע בו פרויקט של פינוי-בינוי ולהקים מבני מגורים שישאו את המכפילים הנדרשים ולכן, נבחנה האפשרות לבצע חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים יחד עם הרחבת הדירות הקיימות, בדומה למתווה תמ"א 38. עם זאת, בחלופה זו לא מוצעת תוספת בניה חדשה מעל המבנים הקיימים כתמורה לשיפוץ וחיזוק המבנים, כך שהצפיפות הקיימת לא תגדל אלא זכויות אלו יועברו לקרקע משלימה במגרש אחר.

חלופה זו אינה ישימה כיום מאחר ועל פי הנחיות מועצת מקרקעי ישראל למיזמי התחדשות עירונית קרקעות משלימות מיועדות למיזמים של פינוי-בינוי בלבד על פי הגדרתם בהחלטה.

מסיבה זו, במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל הקיימת, **לא ניתן להמליץ כיום על המשך הליך התחדשות למתחם זה.**



מתחם מגורים מס' 3

גוש 1207, חלקות 157-161

רחוב התחיה 20-28

שכונת גבעת ציון

שטח מגורים: 5,685 מ"ר

שטח ציבורי: 12,012 מ"ר

ס"ה שטח מתחם: 17,697 מ"ר

דו-קומתי

48 יחידות דיור במתחם

צפיפות: 8.4 יח"ד לדונם נטו 2.75 יח"ד לדונם ברוטו

שטחי דירות: 68 מ"ר רשום



על המתחם:

מתחם המגורים כולל מבני מגורים משותפים, בני 2 קומות, הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים בחזית לרחוב התחיה ובעורף צמודים לבניה נמוכה צמודת-קרקע ומבנה ציבור.

מסקנות הבדיקה השמאית:

פינוי-בינוי - ממצאי הבדיקה מעלים כי שיעור הרווח מהעלויות המתקבל במכפיל של 1:5.5, הנובע מכך שהצפיפות המחושבת גם ביחס לשטחי ציבור המשתייכים למתחם, הינו כ- 22.3% ולכן נמצא מעל לשיעור הרווח הנדרש של 20% מהעלויות על פי תקן 21 לפרויקטים של פינוי-בינוי. מודגש כי הבדיקה הכלכלית נערכה לבניה מתוכננת בצפיפות של 15.1 יח"ד לדונם, בהתבסס על צירוף שטחי הציבור לצורך פינוי-בינוי. אחרת מדובר בצפיפות של 46.4 יח"ד לדונם במצב של חוסר כדאיות כלכלית לבניה, ובהתחשב בחלקות המגורים בלבד, ללא צירוף השטחים הציבוריים.

במכלול הגורמים המשפיעים על הכדאיות הכלכלית יש לציין את העובדה כי מדובר בדירות קיימות בשטח ממוצע רשום של 68 מ"ר (מחייב בדיקה לגודל הדירות בפועל), הנובע מהרחבות בנייה במהלך השנים ומהעובדה כי לא חושבו מרתפי חניה, אלא שטחי ציבור שישמשו לצורך הסדרת החניה במתחם, בדומה למצב כיום, בו החניה למגרשי המגורים הינה בתחום השצ"פ.

לסיכום, ההתכנות לפרויקט התחדשות עירונית היא הגבוהה בשכונה זו, עם תוספת קרקע צמודת דופן הקיימת סביב מבני המגורים.

מתחם מגורים מס' 4 + מתחם תעסוקה מס' 1 "קולנוע אסתר"



גוש 1656, חלקות 18-2, 53-50, 61-62

רחוב אהוד-השופטים

שכונת גבעת ציון

ס"ה שטח מתחם: 35,740 מ"ר

דו-קומתי

64 יחידות דיור במתחם

צפיפות: 7.2 יח"ד לדונם נטו

שטחי דירות: כ- 88 מ"ר

על המתחם:

המתחמים הנבדקים כוללים חלקות מגורים (למעט חלקה 18 שבייעוד מסחר) וכן חלקות בייעוד ציבורי של שצ"פ ודרכים וחלקות 6-8 של מסחר. בחלקות מבני מגורים ותיקים, בני 2 קומות, הכוללים 4 עד 12 יח"ד למגרש. הדירות במתחם אינן בגודל אחיד לאור הרחבות בנייה שבוצעו במהלך השנים. המתחם מתאפיין בבנייה טורית סמי-רוויה כאשר במבנים קיימת כניסה אחת עבור 4 יח"ד וכל יחידה משתרעת על פני קומה אחת.



מסקנות הבדיקה השמאית:

פינוי-בינוי - ממצאי הבדיקה מעלים כי שיעור הרווח מהעלויות המתקבל במכפיל של 1:7 הינו כ- 19.6% ערך שאינו נופל באופן ניכר משיעור הרווח הנדרש של 20% מהעלויות. הבדיקה הכלכלית נערכה לבניה מתוכננת בצפיפות של כ-22.7 יח"ד לדונם, בהתבסס על צירוף שטחי הציבור לצורך הפינוי-בינוי, אחרת מדובר בצפיפות של 35 יח"ד לדונם נטו משטחי המגורים.

במכלול הגורמים המשפיעים על הכדאיות הכלכלית הינה העובדה כי מדובר בדירות קיימות בשטח ממוצע של 88 מ"ר (מחייב בדיקה לגודל הדירות בפועל), הנובע מהרחבות בנייה במהלך השנים ומכך שחושב מרתף חניה והתחשבות בשטחי הציבור שישמשו לצורך הסדרת החניה במתחם.

מוצע לשלב את המתחם המסחרי "קולנוע אסתר" (מתחם תעסוקה מס' 1) הסמוך יחד עם מתחם מגורים מס' 4 כמערכת אחת המיועדת לפינוי-בינוי. כאמור, הבניה במתחם "קולנוע אסתר" הסמוך הנה ברמת ניצול נמוכה, עם שטחי ציבור גדולים וללא מתחמי מגורים המצריכים פינוי.

לסיכום, קיימת התכנות לפרויקט התחדשות עירונית, עם תוספת קרקע צמודת דופן הקיימת סביב מבני המגורים.



מגורים - צמודי קרקע

גוש 1658, חלקות 41-48, 114
מתחם בין הרחובות בנימין, השבטים ויוכבד
שכונת גבעת ציון
ס"ה שטח מתחם: 6,699 מ"ר
צמודי קרקע, דו-משפחתיים
16 יחידות דיור במתחם
צפיפות: 2.44 יח"ד לדונם
שטחי דירות: 63 מ"ר רשום

על המתחם:

בכל חלקה קיים בית מגורים דו-משפחתי, שבו 2 יח"ד ובסה"כ 16 יח"ד צמודות קרקע במתחם. גודל החלקות אינו אחיד וכך גם גודל מבני המגורים שבחלקות. בתי המגורים בנויים בקומה אחת עד 2 קומות, לחלקם מרתף, בבניה ותיקה לצד בניה חדשה ו/או תוספת בניה. החניות לבניה צמודת הקרקע הינה בתחום המגרש.

מסקנות הבדיקה השמאית:

פינוי-בינוי - ממצאי הבדיקה מעלים כי שיעור הרווח מהעלויות המתקבל במכפיל של 1:10 הינו כ- 3.5% הנופל באופן ניכר משיעור הרווח הנדרש של 20% מהעלויות, על פי תקן 21 לפרויקטים של פינוי-בינוי. ולכן, הנתונים מצביעים על כך כי לא קיימת כדאיות כלכלית במסלול זה.

דהיינו, פינוי בינוי במתחם זה במכפיל של 1:10, ביחס ל-16 יח"ד צמודות קרקע הקיימות, חושב פרויקט בניה חדש של 160 דירות חדשות בבניה רוויה, במקום המבנים הקיימים שיהרסו.

בשטח מתחם כולל של 6,569 מ"ר, ללא חלקה 114 הציבורית, מדובר בצפיפות קיימת של 2.4 יח"ד לדונם ובבנייה החדשה מדובר בצפיפות חדשה של כ-24.3 יח"ד לדונם

שטח המגרש המדובר מאפשר הקמת שלושה מבני מגורים בני 13 קומות ודירות גג, אשר מחייבת התקנת מרתף חניה חלקי, לאור גודל המגרש. במכלול הגורמים המשפיעים על הכדאיות הכלכלית הינו העובדה כי מדובר בבניה צמודת קרקע עם מגרשים גדולים שבגינם נדרשת תמורה גבוהה יותר מדירות מגורים רגילות, וכן מרכיב עלות החניה, ביחס לנתוני הבדיקה, המביא לכך שנדרשת חניה במרתף, מעבר לחניה במפלס החצר. עלות החניה התת קרקעית הנדרשת מהווה מרכיב משמעותי בעלויות הפרויקט וזאת בשל הצפיפות הגבוהה, תקן החניה, וגודל הדירות.

הקטנת תקן החניה אינה מומלצת בשל הצורך בחניה שיווצר כתוצאה מהגדלת הצפיפות ביחס למבקרים/אורחים שלהם לא ניתן פתרון חניה בתחום הבדיקה.

מסלול התחדשות של פינוי-בינוי אינו מומלץ, מכיוון שהעירייה מבקשת לשמר את אופי השכונה ולכן, בהמשך יוצע מסלול חלופי להתחדשות עירונית בבנייה צמודת קרקע.

אזור תעסוקה מס' 2- אזור תעשייה קלה ומלאכה שכונתי

גוש 1207, חלקות שונות

רחובות המסגר, הנגר, הבנאי, החרט והרתך

שכונת גבעת ציון

ס"ה שטח מתחם: 23,451 מ"ר

על המתחם:

המתחם ממוקם מדרום לשד' בן גוריון, ממזרח לרחוב התחיה ומצפון לרחוב שפירא. הבניה במתחם ברובה ותיקה וכוללת מבני מלאכה בגובה של קומה אחת עד 2 קומות, לצד כניסה של שימושים מסחריים בשנים האחרונות.

מבני המלאכה ברובם מבנים מוארכים ומחולקים למספר יחידות. המכון הטכנולוגי מצוי בעורף המתחם ביחס לרחוב התחיה.

עבור המתחם נערכה בדיקה שמאית ונבחנה אפשרות להתחדשותו באמצעות תוספת ייעודים והגדלת זכויות הבנייה. בשנים האחרונות נפתחו באזור מספר בתי עסק וחנויות המשמשים את המתחם ולכן המטרה היא להמשיך ולהסדיר את המגמה.



מסקנות הבדיקה השמאית:

פינוי-בינוי – החלק הדרומי של אזור התעסוקה מתאפיין בשימושי מלאכה, בזכויות בניה של 50% לקומה, בשתי קומות ובניצול חלקי של זכויות הבניה בפועל. כניסתם של שימושים מסחריים בשנים האחרונות תורמת להתחדשות העירונית. יחד עם זאת, על מנת למנוע הטיה לשימושי מסחר בלבד, מוצע לבחון לגבי מתחם התעסוקה הגדלת זכויות הבניה לכדי 200%, ב-5 קומות, עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים/תעסוקה בקומות העליונות, תוך קביעה לסף מימוש מינימאלי בקומות העליונות. הבניה החדשה למגורים המוצעת ממזרח לשכונת גבעת ציון צפויה להביא להגדלת הצרכים לתעסוקה בסביבה ובכך לתרום להגדלת הביקוש למשרדים ומסחר. בשל גודל החלקות, מוצע לקבוע זכויות בניה מוגדלות במקרה של צירוף שתי חלקות זכויות גדולות עוד יותר במקרה של צירוף מבנן (חלקות המוקפות כבישים) שלם.



פרק ד' - תכנית מוצעת להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית ביחידות המגורים בשכונה

נבחנו מכלול רחב של אפשרויות להשבחת כל סוגי יחידות הדיור המצויות בשכונה. מתחמי השיכונים נמצאים כיום במצב פיזי רעוע, המצריכים התערבות ניכרת לשם התחדשותם. ההצעה להתחדשותם של מתחמי הבנייה הרוויה מתבססת על החלטת מועצת מקרקעי ישראל למיזמי התחדשות עירונית במסגרת של פינוי היחידות הקיימות ובנייה של בנייני מגורים חדשים במקום (פינוי-בינוי), תוך תוספת של קרקע משלימה צמודת דופן.

באשר ליחידות צמודות הקרקע, החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר מיזמי התחדשות עירונית נוגעת לאתרים בבנייה רוויה קיימת בלבד. מסיבה זו, ההצעה להתחדשותם של צמודי קרקע במסמך זה הנה בגדר מתווה מנחה בלבד. על בסיס מתווה זה ניתן לקדם תב"ע מפורטת, שלא במסגרת ממשלתית להתחדשות עירונית ולאפשר, בתנאים מסויימים, תוספת של יחידת דיור נוספת תוך חידוש וחזוק המבנה הקיים, מוצע שתוספת יחידת הדיור תתאפשר במסגרת תכנית מפורטת, בהתחשב בשטח מינימאלי של המבנה הקיים. ניתן לשקול הגדלת זכויות בנייה ככל שיידרש כמו גם, תוספת של גובה מבנה לצורך הקמת עליית גג.

כיום מצויות בשכונה 340 יח"ד רוויות וסמי-רוויות וכ-1,700 יח"ד צמודות קרקע מאושרות (מתוכן 330 יח"ד בגבעת הפרחים).

הבהרות בנוגע לתכנית המוצעת להתחדשות

- ההמלצות המובאות בהמשך מתבססות על הערכות וסקירה עקרונית שבוצעה לשכונה ולכן, המספרים המוצעים הנם משוערים.
- כמות יח"ד המוצעת לבנייה רוויה הנה כמות משוערת שעשויה להשתנות עם שינוי ערכי הקרקע ומחירי הדיור באזור.
- ההמלצות עבור התחדשות היחידות צמודות הקרקע הן כוללניות ומהוות מסגרת כללית להתחדשות עירונית, על סמך תחשיב שטח מבנה משוער ליחידת דיור קיימת במגרש. כל מגרש ואפשרויות ההתחדשות בו ייבחנו לגופם ועל בסיסם ניתן יהיה לערוך תב"ע פרטנית.
- כמות יח"ד המאושרת בשכונת גבעת ציון חושבה על פי הצפיפות המותרת בתכנית המתאר העירונית. מכיוון שתכנית המתאר אושרה בתחילת שנות ה-70 ונותנת הנחיות כוללניות על סמך תשריטת כתמים, ישנה סטייה בין כמות היחידות הקיימות לבין היחידות שמאושרות סטטוטורית. על מנת שתוצאות תכנית האב יציגו תמונה הקרובה יותר למצב הקיים, בחלק מהמתחמים בהם קיים הפער, יח"ד נספרו על פי תצלום אוויר במקום תחשיב הצפיפויות על פי המתאר (בהנחיית מנהלת מחלקת תב"ע בעיריית אשקלון).
- מכיוון שתכנית המתאר קובעת הנחיות צפיפות של יח"ד לדונם, תחשיב יח"ד המאושרות במגרשים בגבעת ציון נעשה תוך עיגול המספרים למטה, וזאת בכדי להגיע למספרים שלמים של כמות יח"ד לכל מגרש בנפרד על פי שטחו.
- תחשיב שטחי הייעודים נעשה תוך התחשבות בשני מקורות. האחד- טבלת השטחים בתשריטת/תקנון התכניות, והשני- על סמך קבצי ממ"ג של התכניות מאתר רמ"י, בהם חישוב שטחי המגרשים נעשה בצורה ממוחשבת על ידי תוכנת GIS. בחלק מהמקרים נמצא כי קיים פער בין התוצאות שהתקבלו משני המקורות, ולכן בוצע תחשיב ממוצע לקבלת תוצאת ביניים, עליה בוצעו תחשיבי הצפיפות, זכויות הבנייה וכיו"ב.
- במתחמי מגורים מס' 2 ו-5 לא ניתנו פתרונות תכנוניים עבור התחדשות עירונית, וזאת מכיוון שראשית - באזורים אלו קיימת שאיפה לשמור על אופי הבינוי שסובב את האתר, קרי בנייה צמודת קרקע, ושנית - פרויקט פינוי-בינוי במכפילים הנדרשים לא יהיה כלכלי במסגרת האתר הנתון. על פי הנתונים השמאיים אף תדרש קרקע משלימה בהיקף ניכר לצורך הקמת דירות תמורה, במקרה של פינוי-בינוי, וה"תרומה" לבינוי זה באתר המתחדש, לאחר הפינוי, כמתחם צמודי קרקע תהיה זניחה להיקף האמור. לאור האמור לעיל ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, עבור מתחמים אלו המלצת תכנית האב היא להותירם לתכנון עתידי.

מבנים למגורים – המלצות לצמודי קרקע

מרבית מבני המגורים בשכונת "גבעת ציון" הנם בבנייה צמודת קרקע ובצפיפות נמוכה, שבגינם נדרשת תמורה גבוהה יותר מדירות בבנייני מגורים. כמו כן, קיימת שונות גדולה בין מגרשי המגורים בשכונה, הן בגודלם ובצורת הבינוי הקיימת בהם והן במצבם הפיזי של המבנים ולכן לכל מגרש נדרשת התייחסות פרטנית. בכדי שמיזם התחדשות עירונית יהיה כלכלי, יש צורך בבנייה בצפיפות גבוהה, המתבטאת במבנים גבוהים שיבלטו בשונותם ביחס לסביבה ובהקמה של חניונים תת קרקעיים, שעלות ביצועם גבוהה מאוד.

צוות התכנון בחן את האפשרות המתוארת לעיל כחלופה "מקסימליסטית" אך החלטת העירייה בנוגע להתחדשות עירונית בשכונה היא להימנע משינוי קיצוני ופגיעה בצביונה ולכן, ההמלצה להתחדשות ברקמת צמודי הקרקע היא לקבוע מתווה המשמר את אופי הבינוי, תוך הפעלת מנגנון לתוספת יחידות דיור בשטחן של היחידות הקיימות ושיפוץ המבנה הקיים. החלטת מועצת מקרקעי ישראל למיזמים של התחדשות עירונית מאפשרת סיוע לפרויקטים שאינם רווחיים כלכלית באמצעות תוספת של קרקע משלימה צמודת דופן, אך ההחלטה מתייחסת לפרויקטים במסגרת של פינוי-בינוי לבנייה רוויה בלבד ולכן, התחדשות של צמודי קרקע במסגרת זו אינה ישימה. מנגנון ההתחדשות במתווה המומלץ בתכנית אב זו יתאפשר לאחר בדיקה מעמיקה של כל מגרש לגופו כחלק מעריכת תב"ע מפורטת, שאינה במסגרת ממשלתית להתחדשות עירונית.

הבנייה בשכונה אינה אחידה ולא עונה על דפוס ברור ולפיכך, בוצעה סקירה סטטוטורית עקרונית של זכויות הבנייה המוצעות בתכניות המאושרות, על פי צפיפויות המוגדרות בתכנית המתאר של אשקלון ותיקונה. בהתאם לכך, בוצע תחשיב של שטח משוער של המבנים במגרשים הקיימים בשכונה, וזאת על מנת לאתר את המגרשים בהם ניתן להוסיף יח"ד נוספת כחלק מהיחידה הקיימת ולהפעיל מנגנון שיאפשר היתכנות להתחדשות עירונית בצמודי הקרקע.

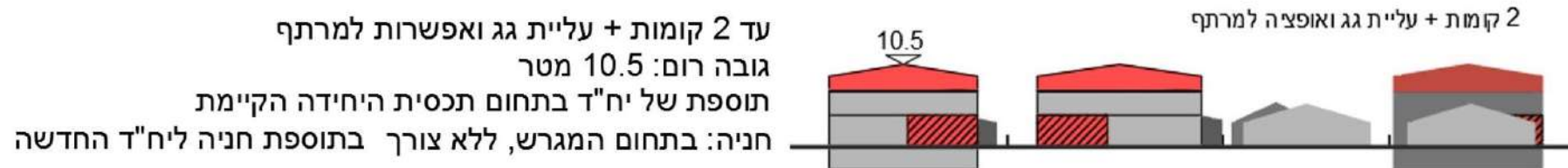
עיקר הבנייה צמודת הקרקע אינה מנצלת את זכויות הבנייה מכוח התכניות התקפות ולכן, הגדלה של זכויות אלה עבור יחידות הדיור הקיימות, ללא תוספת של יחידות דיור + עליית גג, לא יהווה זרז משמעותי להתחדשות רקמה בנויה זו. בכדי להפעיל מנגנון התחדשות משמעותי בצמודי הקרקע, ההמלצה לאפשר תוספת של יח"ד נוספת בשטחה של היחידה הקיימת ולתת אפשרות לתוספת של עליית גג ומרתף, וזאת בהתניה כי תוספת יחידת הדיור תלווה בשיפוץ חזיתות המבנה הקיים והפיתוח סביבו. בצורה זו, בעלי יחידות הדיור יוכלו לבנות יחידה נוספת, שתוכל לשמש להשכרה או עבור קרובי משפחה ובמקביל לשפץ את המבנה ולהתניע את מנגנון ההתחדשות. במגרשים בהם שטח מבנה יחידת הדיור אינו מגיע למינימום הנדרש (ביחידות במגרשים קטנים או יחידות טוריות) ולא ניתן לבצע בהם תוספת של יחידת דיור, ההמלצה לתת אפשרות לתגבור של זכויות הבנייה.

פינוי-בינוי צמודי קרקע

מצב קיים



מצב מוצע



מתווה מומלץ להתחדשות עירונית בצמודי קרקע

ההמלצות למסלולי ההתחדשות בצמודי הקרקע בשכונה נקבעו על סמך בדיקה עקרונית של הרקמה, אפיון סוג המגרשים הקיימים ובחינת האפשרויות לקליטת תוספת יחידת דיור בתחום כל מגרש, באמצעות תחשיב שטח המבנים ביחידות הקיימות.

תחשיב שטח המבנים הקיימים בוצע על סמך הנחיות הצפיפות ליח"ד בתכנית המתאר של אשקלון (101/02/4) והתיקון לתכנית המתאר (30/101/02/4). מכיוון שבתכנית המתאר הסיווג של המגורים מבוצע באמצעות תשריט כתמים משוער של הייעודים, קיים קושי לחשב את הצפיפות המדויקת של המגורים. מסיבה זו, הצפיפויות חושבו על סמך המגרשים המופיעים בתרש"צ 17/45/5 ותכניות מפורטות אחרות הקיימות בשכונה (אזור בית הילדים-5/131/03/4, וגבעת ציון-מערב 6/131/03/4). נדגיש כי התכנית של גבעת הפרחים (26/במ/4) מקנה צפיפויות וזכויות בנייה שונות מיתר השכונה.

ההמלצות לתוספת של יחידות דיור במגרשים של צמודי הקרקע בשכונה מתבססות על הצעת חוק התכנון והבנייה לפיצול דירות משנת 2016 (תיקון מס' 110-הוראת השעה, התשע"ז-2016, פ/3044/20 כ/673), שבמקור הוגשה על ידי ח"כ אלי כהן ובגרסתה הנוכחית, על ידי ח"כ רועי פולקמן. הצעת החוק מאפשרת פיצול של דירה קיימת עבור דיירים נוספים להשכרה או עבור קרובי משפחה הזקוקים לדירות קטנות. על פי הצעת החוק המקורית, המבנה צריך להיות צמוד קרקע, כאשר שטחו לא יפחת מ-120 מ"ר, ושטח של יח"ד הנוספת לא תפחת מ-60 מ"ר. התיקון המוצע לחוק מציע שטח מינימאלי נמוך יותר של 45 מ"ר, וזאת מהסיבה כי קיימת דרישה ליח"ד קטנות יותר, עבור זוגות או יחידים. ברוח חוק זה, אנו מציעים את תוספת יח"ד ביחידות הקיימות בצמודי הקרקע בשכונה, כאשר הגודל המינימאלי שלהן יהיה 45 מ"ר.

המלצות להכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לצמודי הקרקע וליחידות הטוריות

- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לעליית גג, עד לגובה רום של 10.5 מ' ובשיפועים של עד 40%. ככל שאכן נדרשת תוספת זו להקמת עליית גג, שטחה יהיה 65% מהקומה התחתונה.
- יחידות בהן שטח המבנה הוא לכל הפחות 120 מ"ר, ניתן יהיה להוסיף יחידת דיור נוספת, בשטח מינימאלי של 45 מ"ר. תוספת היחידה יתאפשר במסגרת אחוזי הבנייה הקיימים.
- תוספת יח"ד במבנה ששטחו נמוך מ-120 מ"ר תתאפשר במידה ויחידת הדיור הקיימת תצומצם לקומות שמעל קומת הקרקע, למעט גרם המדרגות, מחסן והממ"ד.
- במבנה בעל קומה אחת ובעל שטח הקטן מ-120 מ"ר, לא יותר הפיצול ליחידה נוספת, טרם קבלת היתר ומימושו לקומה נוספת.
- ליחידות מגורים במגרשים קטנים בהם לא ניתן להוסיף יח"ד כלל, מוצע לאפשר תמורת שיפוץ חזיתות המבנה והפיתוח סביבו, תוספת של זכויות בנייה וזכות להקמת עליית גג ומרתף.
- תינתן אפשרות לתוספת של מרתף למבנה המגורים וזאת בתנאי ששטח המרתף לא יעלה על שטח תכנית קומת הקרקע.
- במרתף ניתן יהיה להקים יחידת דיור נפרדת בשטח מינימאלי של 45 מ"ר, ככל שלא פוצלה הדירה בקומת הקרקע מעל. התנאים להקמת יח"ד במרתף הם: קיומה של כניסה חיצונית ליחידה, חצר אנגלית עד לתחתית רצפת המרתף, גובה חלל פנימי שלא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3 מ' וקיומם של תנאי אוורור ותאורה המאפשרים שימוש למגורים. כמו כן יש להבטיח קיומו של פתרון חיבור מערכת הביוב הביתית מקומת המרתף למערכת העירונית.

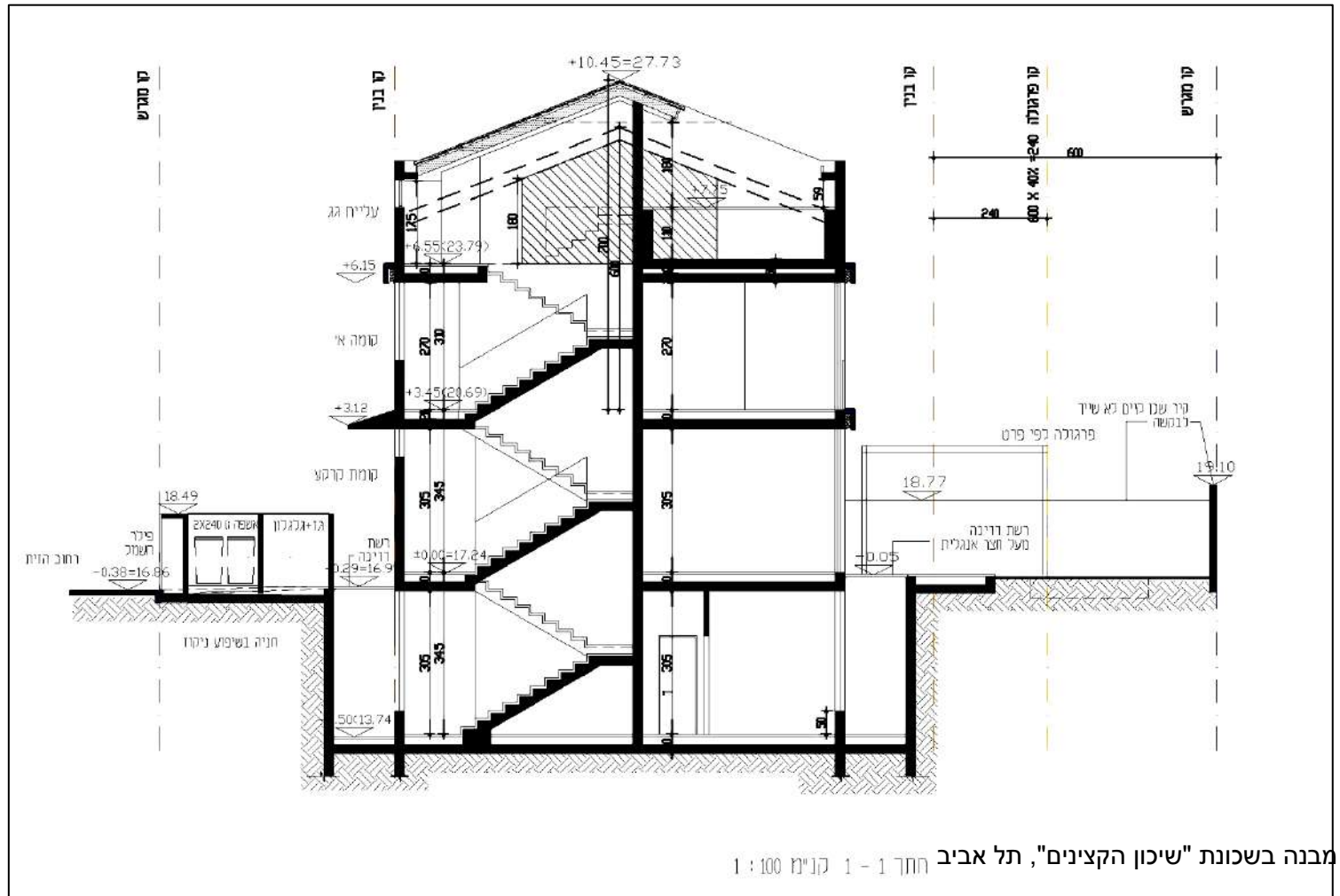
- במרתף תינתן האפשרות לשימוש עיקרי למשרדים. במקרה זה, היחידה לא תשמש כיחידת רישום נפרדת, אלא כשימוש נוסף בלבד.
- תוספת היחידה תצריך מציאת פתרונות חניה נוספים במסגרת המגרש הקיים ובמרחב הציבורי על פי התקן המקובל.
- תוספת היחידה לא יצריך פתרונות ביוב מהרשות המקומית לרבות ליחידות דיור בקומת המרתף. הפתרון יהיה בגבולות המגרש ויבוצע ע"י בעל הנכס.
- קבלת היתר בנייה לתוספת יח"ד או בנייה בעליית הגג/מרתף, תהייה כרוכה בשיפוץ חזיתות המבנה הקיים והפיתוח של המגרש, בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.

המלצות להתחדשות עירונית ביחידות צמודות קרקע טוריות

- על פי הבדיקה שבוצעה להיתכנות של תוספת יח"ד ביחידות הטוריות, בחלק מהמגרשים קיימים התנאים לביצוע התוספת. עם זאת, שינוי רום המבנה יתאפשר אך ורק במידה וכלל היחידות במגרש יבחרו להוסיף עליית גג, וזאת על מנת לשמור על אחידות חזות המבנה בכללותו.
- ביחידות צמודות קרקע טוריות בהן לא ניתן להוסיף יח"ד, תתאפשר הגדלה של אחוזי בנייה ואפשרות לבניית מרתפים.
- תינתן אפשרות להריסה ובנייה מחדש של היחידות במגרש, תוך תוספת של יח"ד בקומת הקרקע. הבינוי החדש יהיה כרוך בהגדלת שטח המבנה וקווי הבניין לממדים שיאפשרו שטח מינימאלי של 120 מ"ר של המבנה. תינתן אפשרות להעברת הפונקציות המשותפות של יח"ד הקיימת לקומות העליונות, תוך הגדלת שטח היחידה הנוספת והקצאת החצר עברה. אפשרות זו תיבחן בהתאם לפרופורציות ולמידות הפרטניות של מגרשי היחידות הטוריות.

דוגמא למבנה צמוד-קרקע בעל יח"ד נפרדת בשטח

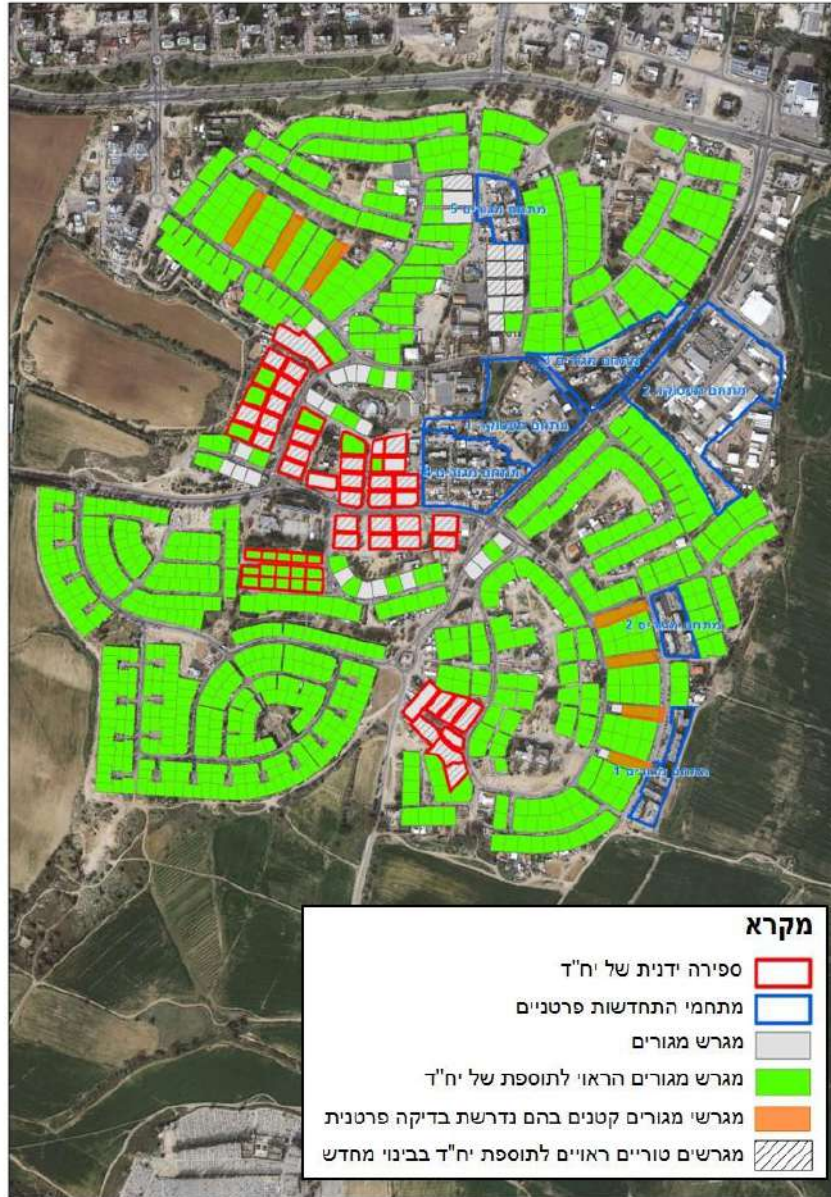
מבנה בעל 2 קומות + עליית גג,
 יחידת דיור נוספת במרתף,
 הכוללת חצר אנגלית מונמכת.
 גובה רום המבנה הנו 10.45 מ'
 מעל פני הקרקע.



פריסת מסלולי התחדשות עירונית מומלצים לצמודי קרקע

במפה המוצגת סומנו המגרשים של יחידות צמודות קרקע על פי המתווה המומלץ להתחדשות, לפי התאמתם לתנאים המתוארים לעיל. כאמור בתחילת הפרק, באזורים המסומנים במסגרת האדומה, תחשיב היקף היחידות נערך על פי ספירה ידנית מתצ"א ולא על פי הצפיפות המותרת בתכנית המתאר. היקף היחידות במגרש משפיע על התאמת המגרש למתווה זה או אחר של התחדשות.

תואם להנחיות העבודה, ללא בחינת היתכנות תוספת חניות במגרשים וכמוצג במפה, מרבית המגרשים צמודי הקרקע מתאימים לתוספת יח"ד, עליית גג ומרתף.



מצב סטטוטורי מאושר ומוצע לצמודי קרקע ומבנים טוריים

מצב סטטוטורי בתוקף – צמודי קרקע וטוריים

מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (רום)	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר	מגבלת קומות מאושר	מגבלת גובה (מ"ר) מאושר
עד 7 מ' לגג שטוח, עד 8 מ' לגג עם רעפים	2	180-330	45%	140-255	140-255	35%	330	יח"ד 1 במגרש	400-730	גבעת הפרחים			
לפי תיקון המתאר: עד 8.5 מ'	2	560-1300	100%	170-300	280-650	50%	82	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר)	560-1300	אזור בית הילדים			
עד 8.5 מ'	2	290-560	56%	94-186	146-280	28%	+69 = 4*73	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר)	520-1000	גבעת ציון-מערב צמודי קרקע			
עד 8.5 מ'	2	630-1480	60% (*קיים מגרש אחד שבו ז"ב הן 40%)	77-140	420-1480	40%	193	ספירת יח"ד בוצעה באופן ידני ע"פ מצב קיים בפועל	1050-3700	גבעת ציון-מערב טוריים			
לפי תיקון המתאר: עד 8.5 מ'	2	קומה אחת: 155-655, קוטג': 217-917	50% בקומה אחת, 70% בקוטג'	133-304	קומה אחת: 155-655, קוטג' (לפי תכנית): 124-524	35% קומות: 40% לקומה (תכנית)	1,102	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר) או 1.5 יח"ד/דונם (לפי מגורים א' במתאר)	310-1310	תרש"צ+מתאר+ תיקון מתאר צמודי קרקע			
לפי תיקון המתאר: עד 8.5 מ'	2	595-1355	70%	60-109	340-774	40% (לפי הנחיות תכנית של תיקון לת.מתאר)	129	ספירת יח"ד בוצעה באופן ידני ע"פ מצב קיים בפועל	850-1935	תרש"צ+מתאר+ תיקון מתאר טוריים			
*קיימות 4 יח"ד צמודות קרקע בספירה הטורית במגרשים 146+147													

מצב סטטוטורי מוצע – צמודי קרקע וטוריים

טווח גודל מגרשים (מ"ר)	יח"ד במגרש/1 דונם- מצב מוצע	סה"כ יח"ד מוצעות בתכנית (לפי תרחיש של 100% מהיח"ד הנוספות ייבנו)***	אחוז תכנית/ לקומה מוצע	טווח שטח תכנית (מ"ר) מוצע	טווח שטח לתכנית/קומה ליח"ד	אחוז ז"ב לכלל המבנה מוצע	טווח שטח המבנה ז"ב לכלל המבנה (מ"ר) מוצע	מגבלת קומות מוצע	מגבלת גובה (רום)
400-730	יח"ד 1 במגרש	660	35% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג	מינימום 120 מ"ר לשטח תכנית	45% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.**		2+ עליית גג+מרתף	מגבלת גובה כולל עליית גג- עד 10.5 מ'	גבעת הפרחים
560-1300	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר)	164	50% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג	מינימום 120 מ"ר לשטח תכנית	100% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.**		2+ עליית גג+מרתף	מגבלת גובה כולל עליית גג- עד 10.5 מ'	אזור בית הילדים
520-3700	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר)	320	טוריים- 40% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג. בבנייה חדשה של טוריים, הגדלת התכנית עד למיני הנדרש לתוספת של יח"ד נוספת. צמודי קרקע- 40% תכנית + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג.	מינימום 120 מ"ר לשטח תכנית	טוריים- 40%/60 + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה. בבנייה חדשה של טוריים, הגדלת התכנית עד למיני הנדרש לתוספת של יח"ד נוספת.** צמודי קרקע- 70% תכנית + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.**		2+ עליית גג+מרתף	מגבלת גובה כולל עליית גג- עד 10.5 מ'	גבעת ציון-מערב
310-1935	3 יח"ד/דונם (ע"פ מגורים ב' במתאר) או 1.5 יח"ד/דונם (לפי מגורים א' במתאר)	1912	עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג. בבנייה חדשה של טוריים, הגדלת התכנית עד למיני הנדרש לתוספת של יח"ד נוספת. צמודי קרקע- 40% תכנית + עליית גג	מינימום 120 מ"ר לשטח תכנית	טוריים- 70% + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.** צמודי קרקע- 70% תכנית + עליית גג בתכנית מרבית של 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.**		2+ עליית גג+מרתף	מגבלת גובה כולל עליית גג- עד 10.5 מ'	תוש"צ+מתאר+ תיקון מתאר

** תתאפשר תוספת של זכויות בנייה, ככל שיידרש לשם תוספת של עליית גג.
 ***יח"ד הנוספות הן בגדר פיצול של היחידות הקיימות. יח"ד החדשות לא ייחשבו כיחידת רישום נפרדות.

מבנים למגורים – המלצות לבנייה רוויה וסמי-רוויה

הבדיקה הכלכלית שנערכה למתחמים הרוויים בשכונת גבעת ציון התמקדה ב-3 מסלולי התחדשות: עיבוי בינוי במסלול של תמ"א 38, פינוי-בינוי וניוד זכויות. בכלל המסלולים מתבצעת בדיקת שטח המתחם המיועד להתחדשות, הייעודים הקיימים בו ושטחיהם, ניתוח של מגמות בעסקאות רכישת נדל"ן בשכונה ועוד. על סמך רשימה של פרמטרים בהתאם לתקן מספר 21, נאמדות העלויות של פינוי המתחם, לעומת העלויות הצפויות להקמתו של המתחם החדש ולפיכך, נאמד שיעור הרווח היזמי של הפרויקט, שמהווה את הקריטריון על פיו מתקבלת ההחלטה האם הפרויקט הוא כדאי כלכלית.

מסלול עיבוי-בינוי (תמ"א 38) משמעותו, למעט חיזוק המבנה, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת של דירות חדשות, בצורה שתשתלם מבחינה כלכלית. תוספת יחידות דיור על הקיימות, משמעותה העמסה נוספת על התשתיות הקיימות בשכונה והצורך במתן פתרון לחניה הנדרשת לתוספת זו. יש לקחת בחשבון כי בבנייה ישנה, כגון זו הקיימת במתחמים הרוויים בשכונה, לעתים לא מומלץ לבצע תוספת של קומות על מבנה קיים, וזאת מסיבה הנדסית ומצבו הפיזי של הבניין, והן מבחינה השמאית בשל הגדלה משמעותית של הצפיפות הקיימת והצפיפות המתקבלת ביחס למבנה הקיים.

מסלול נוסף שנבחן הוא של פינוי-בינוי, שמשמעותו הריסת המבנים הקיימים והקמתם של מבנים חדשים במקומם, על פי מכפיל שנקבע. קיימים מספר פרמטרים שיש להתחשב בהם כאשר בודקים כדאיות של מסלול זה. הראשון הוא הצפיפות של החלקה, פרמטר בו ככל שהצפיפות הקיימת בחלקה גבוהה יותר, כך הכדאיות הכלכלית תהיה נמוכה יותר. פרמטר נוסף הוא גודל הדירות הקיימות שכן, ככל שהדירה הקיימת גדולה יותר, כך שטח ועלות הבינוי של דירת התמורה המורחבת גדול יותר. והפרמטר האחרון הוא מרכיב עלות החניה: יתכן כי המגרש קטן מדי בכדי לפתור את תקן החניה על פני הקרקע ולכן תידרש חניה תת קרקעית. חניה תת קרקעית הנה מרכיב משמעותי בעלויות הפרויקט מכיוון שעלות חניה תת קרקעית גבוהה משווה ומסיבה זו, חניות תת קרקעיות מהוות נטל על הפרויקט, עד לכדי אי כדאיות כלכלית.

אלמנט נוסף שאותו יש לקחת בחשבון הוא כי במתחמים בהם קיימת צפיפות גבוהה נדרשת תוספת משמעותית של קומות על מנת להגיע לצפיפות המוצעת הנדרשת שתאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט, דבר אשר עלול להתבטא בבינוי גבוה מאוד שאינו תואם את הבניה בסביבת הנכס.

הכדאיות הכלכלית ו/או הישימות התכנונית לפינוי-בינוי תגדל משמעותית במתן מענקים ו/או המשך עליית המחירים בשוק.

ישימות של מסלול זה תתאפשר רק לאחר איתור קרקעות משלימות צמודות דופן, או מחוץ לשכונה, עבור יח"ד העודפות שיש לבנות כתוספת לבנייה המוצעת בתוך המתחמים (שאינם יכולים לשאת את כמות יח"ד הנדרשת לכלכליות הפרויקט). תחשיב כמות הדירות המאפשרת את ישימות הפרויקטים בוצע על פי מכפיל מינימאלי של 5 ביחס לכמות יח"ד הקיימות כיום בכל מתחם, בהתאם למחירי השוק בעת עריכת מסמך זה.

בעת בחינת מתחמי התחדשות, נלקח בחשבון קיומם של שטחים ציבוריים צמודים שניתן לצרפם למתחם לצורך הליך פינוי ובנוי (קרקעות משלימות צמודות דופן). שילוב של שטחים אלו עשוי להגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, עם בנייה רוויה מאוזנת יותר תכנונית במסגרת המתחם המתחדש. כך יתרת יח"ד שיש להקים לשם כלכליות הליך ההתחדשות, יופנו למגרש המשלים והפתרון הכוללני יזכה לתכנון יעיל יותר של חניה והמנעות מהקמת מספר חניונים תת קרקעיים ומבנים גבוהים עם השלכות התקציביות שנובעות מכך. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מקנה את האפשרות לפטור ממכרז לרשות עבור קרקע משלימה צמודת דופן ומגבילה את שטחה לעד 10 דונם.

כאמור, מסלול **ניוד זכויות** הנו מסלול בו בתמורה לשיפוץ והרחבה של דירות בבניין המקורי, היזם מקבל זכויות בנייה במגרש אחר, וזאת בתנאי שהמגרש הנו ריק וכי הוא נמצא בתחום הרשות המקומית. חשוב להדגיש כי בחלופה זו, לא מבוצעת תוספת בניה חדשה מעל המבנים הקיימים, כך שהצפיפות הקיימת לא גדלה. בכדי לממש מסלול זה, יהיה צורך למצוא מגרש מקבל זכויות, וכן להסדיר עם בעלי הדירות ועם יזם את מנגנון שירותי הבניה תמורת הזכויות לניוד.

על מנת לאמוד את הכדאיות הכלכלית במסלול זה, על היזם לבחון את שווי הזכויות המתקבל מהבניין לעומת עלויות ביצוע העבודות בבניין המקורי. במידה וניוד הזכויות אינו כדאי ועלויות ביצוע עבודות השיפוץ וההרחבה עולה על שווי הזכויות, ניתן לבחון הסדרים משלימים, ובכלל זה כספיים, לשם השלמת הפער הכלכלי הנדרש. אפשרות נוספת להגדלת הכדאיות הכלכלית של ניוד זכויות היא בחינת הקטנת התמורה לדיירים ובחינה של תוספת ממ"ד בלבד לכל דירה, או עבודות בנייה בהיקפים מצומצמים יותר.

למסלול זה חיסרון בולט והוא הישענות על בניה ישנה שמחד, לא כדאי לבצע בה שינויים משמעותיים (לעומת הריסתם ובנייתם מחדש) ומאידך, שיפוץ שטחי לא יביא לשיפור משמעותי בחזות המבנה. מתוך שלושת המסלולים המתוארים לעיל נמצא כי מסלול הפינוי-בינוי, שלרוב נדרש עבורו שילוב של קרקע משלימה, הוא המסלול המועדף עבור מתחמי הבניה הרוויה.

בהתאם לכך, להלן הפתרון המוצע לכל מתחם:

מתחם מגורים מס' 1

המתחם ממוקם בשולי השכונה, צמוד לשכונת דרום-מזרח אשקלון הנמצאת כיום בתכנון ובבינוי, לבין מתחמי הבנייה צמודת הקרקע, ביניהן מפרידה דרך. בכדי שהמתחם יכיל את כמות יח"ד המוצעות בכדי להגיע למכפיל המאפשר היתכנות כלכלית ויענה על התנאים של מועצת מקרקעי ישראל (כפל צפיפיות במצב היוצא במתחם, שמירה על 10 דונם של שטחים ציבוריים לקרקע משלימה צמודת דופן), התכנית מציעה לבצע "הצרחה" של המתחם ה"נכנס" בו נמצאים כיום מבני המגורים ולהעביר את יח"ד החדשות לשני מגרשים סמוכים הנמצאים בגבולות תכנית דר'-מז' אשקלון כך שישמשו כקרקע משלימה צמודת דופן למתחם. המתחם ה"נכנס" ייועד לשצ"פ שיתפקד כפארק המחבר בין שתי השכונות וישמש את התושבים משני צדיו, ובצורה זו גם יהווה שטח ציבורי פונקציונאלי וגם ישמור על צביון הייחודי של שתי השכונות- גבעת ציון ודרום-מזרח אשקלון.

הבינוי המוצע יאפשר הן חניה עילית והן חניה תת קרקעית בקומה 1, ויציע חזית מסחרית בדפנות של המגרש הצפוני, הפונות אל הרחוב הראשי בשכונת דר'-מז' אשקלון. מתחם המגורים יקלוט 660 יח"ד חדשות, במקום ה-132 יחידות הדיור הקיימות במגרש המקורי, אשר יבנו ב-12 מבנים בעלי 9-16 קומות (מעל קומת לובי). במידה ותהליך הפינוי יתבצע כבינו-פיוני הדרגתי, ניתן יהיה לחסוך את דמי השכירות לדיירים שישארו להתגורר בבתיהם בעת בניית מתחם המגורים החדש. תחשיב הכדאיות הכלכלית נערך פעם אחת עבור בינו-פיוני של מחצית מיח"ד הקיימות ופעם שנייה עבור פינוי מלא של המתחם.



יח"ד קיימות: 132
צפיפות נטו קיימת: 17.3
שטח דירה ממוצע: 60 מ"ר

מתחם מגורים קיים: 7.6 ד'
מתחם מגורים מוצע: 17.7 ד'

מצב קיים
פרטי - 7.61 ד'
ציבורי - 2.04 ד'
סה"כ - 9.65 ד'

טבלת שטחים	
יעוד	מס.מגרש

מגורים	2001	1.442268
	2002	1.741703
	2003	1.693881
	2004	1.200624
	2005	0.867299
	2006	0.669574
סה"כ מגורים		7.615349
שטח ציבורי פתוח	2201	0.362826
	2202	0.045721
סה"כ שטח ציבורי פתוח		0.408547
דרך מאשרת	2401	1.630626
סה"כ דרך מאשרת		1.630626
סה"כ שטח התוכנית		9.654522

טבלת שימושי קרקע	
יעוד	שטח בדונם

מגורים	7.615349	78.88%
שטח ציבורי פתוח	0.408547	4.23%
דרך מאשרת	1.630626	16.89%
סה"כ שטח התוכנית	9.654522	100%



הדמיות של תכנית דרום-מזרח אשקלון ומהלך ה"הצרכה" של מתחם מגורים מס' 1

למרות שמתחם מס' 1 חופף לשכונת מגורים צמודי קרקע, פתרון בנייה רוויה לא ישנה את צביון השכונה מאחר ויהיה צמוד לשכונת דרום-מזרח אשקלון המקודמת כיום.



מ. מגורים 1 ב'- כולל חניה למסחר במתחם	
8.02	שטח מתחם קיים (דונם)
7.6	שטח מגורים-קיים
0	שטח תעסוקה ומסחר קיים
0.42	הפרש- מב'צ/שצ"פ קיים
132	יח"ד קיים
17.4	צפיפות קיימת נטו
31.5	שטח מתחם מוצע (דונם)
17.77	שטח מגורים-מוצע
0	שטח תעסוקה ומסחר מוצע
0	שטח הפרש- מב'צ/שצ"פ מוצע
10.1	ק.משלימה צמודת דופן
660	מס' חניות מוצעות למגורים בס"ה
660	מס' יח"ד מוצעות במתחם (מכפיל של 5)
660	מס' חניות נדרשות למגורים-מוצע (תקן 1:1)
9-16	ממוצע גובה למבנה מעל לקומת מסחר/לובי
37.1	צפיפות מוצעת נטו
	מסחר- ז"ב וחניות
640	שטח מסחר מבונה
450	שטח מסחר עיקרי
1+15 תפעולית	מס' חניות עבור מסחר



מצב מוצע

בינוי- בינוי 50% מהדירות הקיימות

סה"כ פדיון חזוי ליום	620,496,000
סה"כ עלות הקמה	522,676,060
עודף חזוי בפרוייקט	97,819,940

שיעור רווח מעליות	18.7%
עומד בגבולות התקן?	עפ"י התקן נדרש מינימום רוחצית בשיעור 20%
שיעור רווח מפרדיון	15.8%

החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר התחדשות עירונית

סה"כ פדיון חזוי ליום	620,496,000
סה"כ עלות הקמה	533,536,060
עודף חזוי בפרוייקט	86,959,940

שיעור רווח מעליות	16.3%
עומד בגבולות התקן?	עפ"י התקן נדרש מינימום רוחצית בשיעור 20%
שיעור רווח מפרדיון	14.0%

עומד בקריטריונים להיתכנות כלכלית + קרקע משלימה צמודת דופן

בינוי-בינוי מלא של הדירות הקיימות

סה"כ פדיון חזוי ליום	620,496,000
סה"כ עלות הקמה	511,361,060
עודף חזוי בפרוייקט	109,134,940

שיעור רווח מעליות	21.3%
עומד בגבולות התקן?	עפ"י התקן נדרש מינימום רוחצית בשיעור 20%
שיעור רווח מפרדיון	17.6%

החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר התחדשות עירונית

סה"כ פדיון חזוי ליום	620,496,000
סה"כ עלות הקמה	522,221,060
עודף חזוי בפרוייקט	98,274,940

שיעור רווח מעליות	18.8%
עומד בגבולות התקן?	עפ"י התקן נדרש מינימום רוחצית בשיעור 20%
שיעור רווח מפרדיון	15.8%

עומד בקריטריונים להיתכנות כלכלית + קרקע משלימה צמודת דופן



מתחם מגורים מס' 2

מתחם מגורים מס' 2 ממוקם צפונית למתחם מגורים מס' 1 על רחוב בנימין. מתחם זה "כלוא" בין מגורים צמודי קרקע ושטחו עומד 6.7 דונם. במתחם מבחנו מספר אפשרויות של התחדשות כולל: תמ"א 38, נידוד זכויות, ופינוי-בינוי ושלושתם אינם ישימים מבחינה פונקציונלית-תכנונית או שאינם עונים על ההנחיות במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל.

מסיבות אלו, למתחם זה לא קיימת ישימות ולכן התחדשותו לא תבחן כחלק מתכנית זו.

טבלת שטחים		
יעוד	מ.מ.מגרש	שטח בדונם
מגורים	3001	0.960485
	3002	0.856619
	3003	1.191900
	3004	0.711251
	3005	0.921686
סה"כ מגורים		4.641941
שטח ציבורי פתוח	3201	0.620481
סה"כ שטח ציבורי פתוח		0.620481
דרך מאושרת	3401	0.745653
	3402	0.720219
סה"כ דרך מאושרת		1.465872
סה"כ שטח התוכנית		6.728294

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	4.641941	68.99%
שטח ציבורי פתוח	0.620481	9.22%
דרך מאושרת	1.465872	21.79%
סה"כ שטח התוכנית	6.728294	100%



מצב קיים
 פרטי – 4.64 ד'
 ציבורי – 2.09 ד'
 סה"כ – 6.73 ד'

יח"ד קיימות: 60
 צפיפות נטו: 12.9
 שטח דירה ממוצע: 80 מ"ר
 מתחם מגורים קיים: 4.64 ד'

מתחם מגורים מס' 3

מתחם מגורים מס' 3 ממוקם ברחוב התחיה- הרחוב הראשי ממנו נכנסים לשכונה משד' בן גוריון. ממוקם בסמוך למתחם "קולנוע אסתר" ההיסטורי שמהווה לבה של שכונת גבעת ציון. המתחם מכיל קיימות מבני שיכונים בני 2 קומות עם 48 יח"ד המוקפים בשצ"פ רחב שוליים. המתחם מציע בנייה רוויה שתמוקם בחזית הרחוב וישמשו לה כדופן הכוללת חזית מסחרית. בעורף המתחם ימוקם שצ"פ שימש כגן משחקים עבור ילדי השכונה ויתפקד כחיץ עדין בין מתחם המגורים החדש לבין צמודי הקרקע מצפון ויכלול שביל מעבר המחבר את המתחם המתחדש ב"קולנוע אסתר" למגורים בעורף הצפוני של המתחם. החניה במתחם תתאפשר במפלס הקרקע בלבד ללא צורך בחניון תת קרקעי.

המתחם החדש יכיל 6 מבני מגורים בני 9-10.5 קומות מעל קומת מסחר או לובי שיכילו 264 יח"ד חדשות. מכיוון שהמתחם ה"נכנס" מכיל שטחים ציבוריים נרחבים, לא נדרשת קרקע משלימה מחוץ למתחם לשם קבלת רווח יזמי.



יח"ד קיימות: 48
 צפיפות נטו קיימת: 8.4
 שטח דירה ממוצע: 68 מ"ר

מתחם מגורים קיים: 5.7 ד'
 מתחם מגורים מוצע: 17.7 ד'

מצב קיים
 פרטי – 5.89 ד'
 ציבורי – 11.81 ד'
 סה"כ – 17.70 ד'

טבלת שטחים		
יחיד	מס.מגרש	שטח בדונם
מגורים	1001	1.876738
	1002	1.043658
	1003	0.917515
	1004	0.917028
	1005	0.930677
סה"כ מגורים		5.685616
מסחר	1101	0.196992
סה"כ מסחר		0.196992
מבנים ומוסדות ציבור	1301	0.959806
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		0.959806
שטח ציבורי פתוח	1201	5.578912
	1202	5.276000
סה"כ שטח ציבורי פתוח		10.854912
סה"כ שטח התוכנית		17.697326

טבלת שימושי קרקע		
יחיד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	5.685616	32.13%
מסחר	0.196992	1.11%
מבנים ומוסדות ציבור	0.959806	5.42%
שטח ציבורי פתוח	10.854912	61.34%
סה"כ שטח התוכנית	17.697326	100%



מ. מגורים 3-264 יח"ד	
17.69	שטח מתחם קיים (דונם)
5.7	שטח מגורים-קיים
0.19	שטח תעסוקה ומסחר קיים
11.8	הפרש- מב"צ/שצ"פ קיים
48	יח"ד קיים
8.5	צפיפות קיימת נטו
שטח מתחם מוצע (דונם)	
17.69	שטח מגורים-מוצע
15.9	שטח תעסוקה ומסחר מוצע
0	שטח הפרש- מב"צ/שצ"פ מוצע
1.79	שטח חניית מוצעות בס"ה
10	ק.משלימה צמודת דופן
292	מס' חניות מוצעות בס"ה
264	מס' יח"ד מוצעות במתחם (מכפיל 5.5)
264	מס' חניות נדרשות למגורים-מוצע (תקן 1:1)
9-10.5	ממוצע גובה למבנה מעל לקומת מסחר/לובי
16.6	צפיפות מוצעת נטו
	מסחר- ז"ב וחניות
1265	שטח מסחר מבונה
885	שטח מסחר עיקרי
28	מס' חניות עבור מסחר



החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר התחדשות עירונית

תוספת עלות 10/15.9 דונם * 264 יח"ד	261,966,000	סה"כ פדיון חזוי ליזם
שווי 166 יח"ד * 150,000 שח/יח"ד * 20%	223,333,515	סה"כ עלות הקמה
מסחר לשטח 885 מ"ר * 2,000 שח/מ"ר	38,632,485	עודף חזוי בפרוייקט
עומד בקריטריונים להיתכנות כלכלית	17.3%	שיעור רווח מעלויות
עפ"י התקן נדרש מינום רווחיות בשיעור 20%		עומד בגבולות התקן?
	14.7%	שיעור רווח מפדיון



מתחם מגורים מס' 4 ומתחם תעסוקה מס' 1 "קולנוע אסתר"

זהו פרויקט ה"ליבה" של השכונה, הכולל בתוכו חיבור של 2 מתחמים - מתחם מגורים מס' 4 ומתחם "קולנוע אסתר", שכיום מכילים 64 יח"ד. לאור מיקומו בלב השכונה, למתחם חשיבות רבה ביצירת מרכז כובד בעל נוכחות משמעותית, המודגשת באמצעות בניה גבוהה של עד 16 קומות, שילוב שימושי מסחר מבני ציבור וככר ציבורית המובילה לגן משחקים בצפון המתחם. המתחם המוצע יכיל 10 מבני מגורים, בעלי 9-16 קומות מעל קומת מסחר או לובי בהיקף של 450 יח"ד. בסמוך למתחם המגורים תישמר תחנת התדלוק הקיימת, שתופרד על ידי שצ"פ בין מגרש המגורים הסמוך. החניה במתחם תתאפשר הן במפלס הקרקע ובקומת חניון תת קרקעי אחת בלבד. הליך בהנחה לעליית מחירי הדיור באזור, התחדשות במתחם מגורים 4 יחד עם מתחם תעסוקה 1 – "קולנוע אסתר" לא ידרוש קרקע משלימה כלל ואף יכיל עודף של יח"ד לשם הגעה לרווח יזמי.

יחד עם זאת, מחירי השוק באזור בעת הכנת הדו"ח (11,250 ₪ למ"ר) אינם מאפשרים את ישימותו של הפרויקט. לכן, מומלץ להמתין עם פיתוח המתחם עד לעליית המחירים עד לרף בו תתכן כדאיות כלכלית לפרויקט, שעל פי התחשיבים השמאים בדו"ח זה, עומד על 12,000 ₪ למ"ר.



מצב קיים
פרטי – 9.17 ד'
ציבורי – 2.97 ד'
סה"כ – 11.94 ד'

יח"ד קיימות: 64
צפיפות נטו קיימת: 7.2
שטח דירה ממוצע: 88 מ"ר
מתחם מגורים קיים: 8.95 ד'
מתחם מגורים מוצע: 9.4 * ד'

טבלת שטחים

יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
מגורים	8	1.1781
	9	1.4484
	10	1.0914
	11	0.7150
	12	0.6648
	13	1.1745
	14	1.2944
15	0.6643	
16	0.7238	
סה"כ מגורים		8.9527
מסחר	104	0.2237
סה"כ מסחר		0.2237
שטח ציבורי פתוח	204	0.3170
	210	0.0407
סה"כ שטח ציבורי פתוח		0.3578
דרך מאושרת	400	0.6826
	401	0.7199
	403	1.0041
		2.4065
סה"כ דרך מאושרת		2.4065
סה"כ שטח התוכנית		11.9407

טבלת שימושי קרקע

יעוד	שטח בדונם	אחוז שטח התוכנית
מגורים	8.9527	74.98%
מסחר	0.2237	1.87%
שטח ציבורי פתוח	0.3578	3.00%
דרך מאושרת	2.4065	20.15%
סה"כ שטח התוכנית	11.9407	100%



טבלת שטחים		
יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
מסחר	102	0.8709
	103	0.3610
סה"כ מסחר		1.2318
מבנים ומוסדות ציבור	300	0.0572
	301	1.8548
	302	0.8428
	303	1.3264
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		4.0813
שטח ציבורי פתוח	201	10.4800
	202	1.4416
	203	2.8349
סה"כ שטח ציבורי פתוח		14.7565
דרך מאושרת	404	0.4516
	405	3.2788
סה"כ דרך מאושרת		3.7304
סה"כ שטח החוכנית		23.8000

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	אחוזת שטח התוכנית
מסחר	1.2318	5.18%
מבנים ומוסדות ציבור	4.0813	17.15%
שטח ציבורי פתוח	14.7565	62.00%
דרך מאושרת	3.7304	15.67%
סה"כ שטח התוכנית	23.8000	100%



מצב קיים
 פרטי – 1.23 ד'
 ציבורי – 22.57 ד'
 סה"כ – 23.8 ד'

מצב קיים: אין מגורים במתחם
 מתחם מגורים מוצע: 19.9 ד'



מצבע מוצע אופציונאלי

תכנון אופציונאלי למתחם. הפרויקט אינו עומד בקריטריונים הכלכליים בעת הכנת הדו"ח. מומלץ להמתין לעליית רף המחירים בשוק מחירי הדירות האזורי.

מתחם ליבה-450 יח"ד	
35.74	שטח מתחם קיים (דונם)
8.95	שטח מגורים-קיים
1.45	שטח תעסוקה ומסחר קיים
25.34	הפרש- מב"צ/שצ"פ קיים
64	יח"ד קיים
7.2	צפיפות קיימת נטו
שטח מתחם מוצע (דונם)	
35.74	שטח מגורים-מוצע
19.9	שטח תעסוקה ומסחר מוצע
0	שטח הפרש- מב"צ/שצ"פ מוצע
15.9	ק.משלימה צמודת דופן
9.5	מס' חניות מוצעות בס"ה
531	מס' יח"ד מוצעות במתחם (מכפיל 7.1)
450	מס' חניות נדרשות למגורים-מוצע (תקן 1:1)
450	ממוצע גובה למבנה מעל לקומת מסחר/לובי
9-16	צפיפות מוצעת נטו
22.7	מסחר- ז"ב וחניות
3740	שטח מסחר מבונה
2618	שטח מסחר עיקרי
81	מס' חניות עבור מסחר



24.5%	שיעור רווח מעליות
לא	עומד בגבולות התקן?
19.69%	שיעור רווח מפיזין

החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר התחדשות עירונית

498,345,000	סה"כ פדיון חזוי לזים
416,703,608	סה"כ עלות הקמה
81,641,392	עודף חזוי בפרויקט

19.6%	שיעור רווח מעליות
עפ"י התקן נדרש מינימום רווחיות בשיעור 20%	עומד בגבולות התקן?

16.4%	שיעור רווח מפיזין
-------	-------------------

עומד בקריטריונים להיתכנות כלכלית
+ קרקע משלימה/ סבסוד- בהנחה לצמיחת מחיר הדור



מתחם מגורים מס' 5

במתחם מגורים מס' 5 לא ניתן פתרון תכנוני עבור התחדשות עירונית, וזאת מכיוון שבאזור זה קיימת שאיפה לשמור על אופי הבינוי שסובב את האתר, דהיינו בנייה צמודת קרקע, ופינוי-בינוי במכפילים הנדרשים לא יהיה כלכלי במסגרת האתר הנתון. על מנת לפנות את תושבי המתחם תידרש קרקע משלימה בהיקף ניכר והחלופה לבינוי במתחמים לאחר הפינוי כמתחמי צמודי קרקע הינה זניחה להיקף האמור. לכן, מתחם זה נותר כמתחם לתכנון עתידי על פי שיקולי העירייה.

במידה ותתקבל החלטה לפנות מתחם זה, ומאחר והבינוי הסובב את המתחמים הוא צמודי קרקע, ניתן יהיה לבנות בהם בנייה נמוכה בלבד עם מספר מצומצם של יח"ד. במידה ומתחם זה אכן יפונה, תידרש עבורו קרקע משלימה לכ- 200 יח"ד על פי מכפיל של 5.5.



מצב קיים
פרטי – 5.86 ד'
ציבורי – 2.37 ד'
סה"כ – 8.23 ד'
מתחם מגורים קיים: 5.86 ד'

טבלת שטחים		
יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
מגורים	119	0.6506
	120	0.7746
	121	0.6311
	122	0.6723
	123	0.5928
	124	0.6520
	125	0.5243
	126	0.5672
	127	0.7984
	2022	5.8633
מבנים ומוסדות ציבור	2022	0.5361
		0.5361
שטחים פתוחים	2508	1.1768
		1.1768
דרר מאשרת	2000	0.1562
	2001	0.1555
	2002	0.1688
	2003	0.1771
		0.6576
סה"כ שטח התוכנית		8.2338

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	5.8633	71.21%
מבנים ומוסדות ציבור	0.5361	6.51%
שטחים פתוחים	1.1768	14.29%
דרר מאשרת	0.6576	7.99%
סה"כ שטח התוכנית	8.2338	100%



מתחם תעסוקה מס' 2- אזור התעשייה/מלאכה

אזור התעשייה הקיים במזרח השכונה מתאפיין בעיקר במבנים המשמשים כבתי מלאכה, מוסכים ותעשייה זעירה. בשנים האחרונות קיימת באזור מגמה של פתיחת בתי עסק למסחר לטובת עובדי ובאי השכונה ואף שכונות אחרות. בכדי לחדש את מתחם התעסוקה יש צורך בנקיטת צעדים המעודדים את מגמות הפיתוח הנוכחיות המתרחשות במתחם. מוצע לגבי מתחם התעסוקה, ובראיה של פיתוח שכונות המגורים בסביבה, להגדיל את זכויות הבניה מ-100% ב-2 קומות ל-200% ב-5 קומות ולהרחיב את השימושים המותרים, למבני מסחר בקומות הקרקע ומשרדים בקומות העליונות. בצורה זו, אזור התעסוקה יספק מענה לצרכים הקיימים והעתידיים של השכונה, הסביבה והעיר בכללותה.



טבלת שטחים		
יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
מגורים	549	0.5706
סה"כ מגורים		0.5706
תע' קלה ומלאכה		
	3001	29.2476
	3004	1.8940
	3005	2.5941
	3006	1.2382
	3007	4.3010
	3012	1.2730
	3013	1.2445
	3014	1.0040
סה"כ תע' קלה ומלאכה		42.7964
שטחים פתוחים		
	2591	0.3004
	2592	0.2883
	3008	0.4330
סה"כ שטחים פתוחים		1.0217
דרך מאושרת		
	3000	0.3199
	3002	5.0291
	3003	0.2191
סה"כ דרך מאושרת		5.5681
סה"כ שטח התוכנית		49.9568

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
מגורים	0.5706	1.14%
תע' קלה ומלאכה	42.7964	85.67%
שטחים פתוחים	1.0217	2.05%
דרך מאושרת	5.5681	11.15%
סה"כ שטח התוכנית	49.9568	100%



מצב קיים

1-2 קומות של מלאכה, תעשייה קלה
ומס' מבני מסחר
50% זכויות בניה לקומה

1-2 קומות

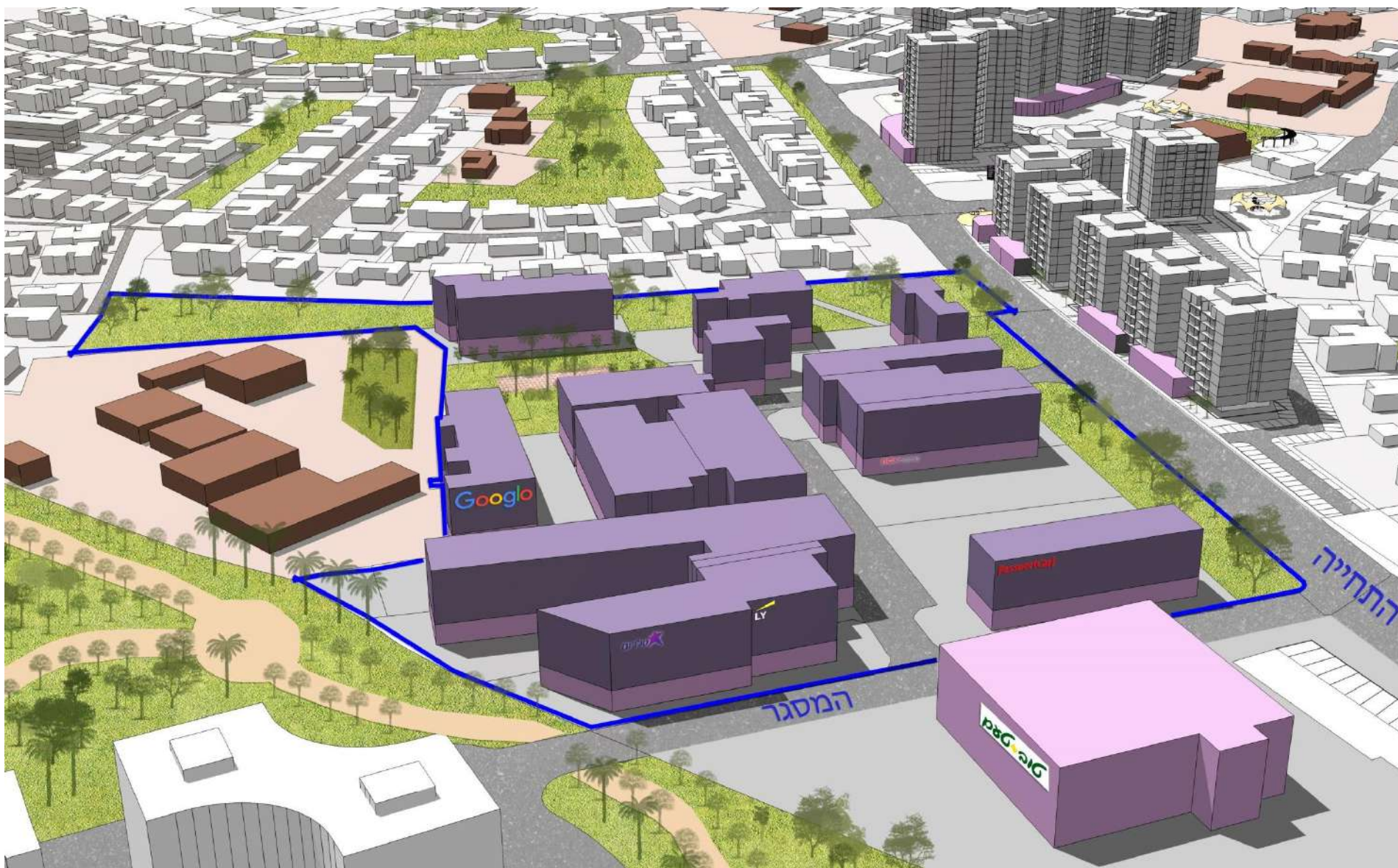


מצב מוצע

הגדלה ל- 200% זכויות בניה ב- 5 קומות
מסחר בקומות הקרקע ומשרדים/תעסוקה
בקומות העליונות

עד 5 קומות





סיכום

להלן סיכום ההמלצות למתחמי ההתחדשות העירונית בשכונה:

מס' יח"ד קיימות	מס' יח"ד מוצעות	יעודים עיקריים מוצעים	מסקנות בחינה שמאית להיתכנות התחדשות
מס' יח"ד 132	פינוי בינוי <ul style="list-style-type: none"> מוצע בפרויקט: 660 יח"ד יח"ד נדרשות לפי יחס 1:5 - 660 יח"ד. 	מגורים + חזית מסחרית, שצ"פ, דרכים פנימיות	נבחנה חלקה מס' 74 בבדיקה שמאית להיתכנות ביצוע פעולות התחדשות. נמצא כי אין אפשרות לעיבוי בניה (תמ"א 38) ולניוד זכויות במתחם זה מכיוון שהם אינם כדאיים כלכלית במסלולים אלו וכי אינם יכולים להתבצע במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל. המסלול הנבחר למתחם זה הוא התחדשות עירונית בצורת פינוי-בינוי תתאפשר באמצעות תוספת של קרקע משלימה צמודת דופן ו"הצרח" עם מגרש סמוך בתכנית "שכונת האצטדיון: הסמוכה.
מס' יח"ד 60	פינוי בינוי <ul style="list-style-type: none"> ניתן לפנות רק לקרקע משלימה, אך אין מענה מלא או חלקי משמעותי שניתן לתת במסגרת האתר. 	מגורים, דרכים פנימיות, שצ"פ, שביל	נבחן המתחם ונמצא כי לאתר לא קיימת היתכנות כלכלית להתחדשות וכי השאיפה במתחם זה להשאיר את הצפיפות והבנייה הנמוכה, בדומה לרקמה הקיימת. מומלץ לבחון בעתיד מסלולים אחרים להתחדשות עירונית, עם עליית ערכי הקרקעות.
מס' יח"ד 48	פינוי בינוי <ul style="list-style-type: none"> מוצע בפרויקט: 264 יח"ד יח"ד נדרשות לפי יחס 1:5.5 - 264 יח"ד. 	מגורים + חזית מסחרית, שצ"פ, מב"צ	נבחן המתחם ונמצא כי מצויים בו שטחי ציבור נרחבים שיכולים לשמש כקרקע משלימה צמודת דופן. מסיבה זו, הליך פינוי-בינוי באתר הנו בעל כדאיות כלכלית.
מס' יח"ד 64	פינוי בינוי על סמך מחירי שוק הדירות באזור בעת עריכת הדו"ח, הפרויקט נמצא כאינו כלכלי. לכן, יש להמתין עד עליית המחירים להיתכנות כלכלית. <ul style="list-style-type: none"> מוצע בפרויקט: 450 יח"ד יח"ד נדרשות לפי יחס 1:5.5 - 352 יח"ד. 	מגורים + חזית מסחרית, דרכים פנימיות, שצ"פ, מב"צ, שביל	במתחם "קולנוע אסתר" לא קיימות יחידות דיור למגורים והוא מורכב במרביתו משימושים ציבוריים שיכולים לשמש כקרקע משלימה צמודת דופן במידה וישולבו עם המתחם הסמוך- מתחם מגורים מס' 4. שילוב שני המתחמים כמערכת אחת לפינוי-בינוי ושימוש בשטחי הציבור הקיימים בשניהם יביאו לכדאיות כלכלית של הפרויקט. נכון לעת עריכת הדו"ח, נמצא כי לאתר לא קיימת היתכנות כלכלית

להתחדשות. מומלץ לבחון בעתיד מסלולים אחרים להתחדשות עירונית, עם עליית ערכי הקרקעות.		קיים עודף של 98 יח"ד בפרויקט ולכן המכפיל שלו אף גבוה יותר המגיע ל-7, זאת בהנחה ומחירי הדירות באזור יגיעו ל-12,000 ש"ח למ"ר.			
נבחן המתחם ונמצא כי לאתרי לא קיימת היתכנות כלכלית להתחדשות וכי השאיפה במתחם זה להשאיר את הצפיפות והבנייה הנמוכה, בדומה לרקמה הקיימת. מומלץ לבחון בעתיד מסלולים אחרים להתחדשות עירונית, עם עליית ערכי הקרקעות.	מגורים, שצ"פ, מב"צ ודרכים פנימיות	פינוי בינוי <ul style="list-style-type: none"> ניתן לפנות רק לקרקע משלימה, אך אין מענה מלא או חלקי משמעותי שניתן לתת במסגרת האתר. 	36 יח"ד	8.23 ד'	מתחם מגורים 5
מוצע לבחון לגבי מתחם התעסוקה הגדלת זכויות הבניה עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים/תעסוקה בקומות העליונות, תוך קביעה לסף מימוש מינימאלי בקומות העליונות. כמו כן, מוצע להוסיף במתחם ייעודי קרקע למסחר ולמשרדים.	מלאכה, תעסוקה, משרדים, מסחר דרכים פנימיות, שצ"פ	תוספת של ייעודי קרקע וזכויות בניה	0 יח"ד	50.0 ד'	מתחם תעסוקה 2

הדמיה עקרונית של המתחמים לאחר יישום התכנית להתחדשות עירונית בשכונה



1,374 יח"ד במתחמים המתחדשים + 96 יח"ד במתחמים 2+5 הנותרים << ס"ה 1,470 יח"ד במתחמים הרוויים

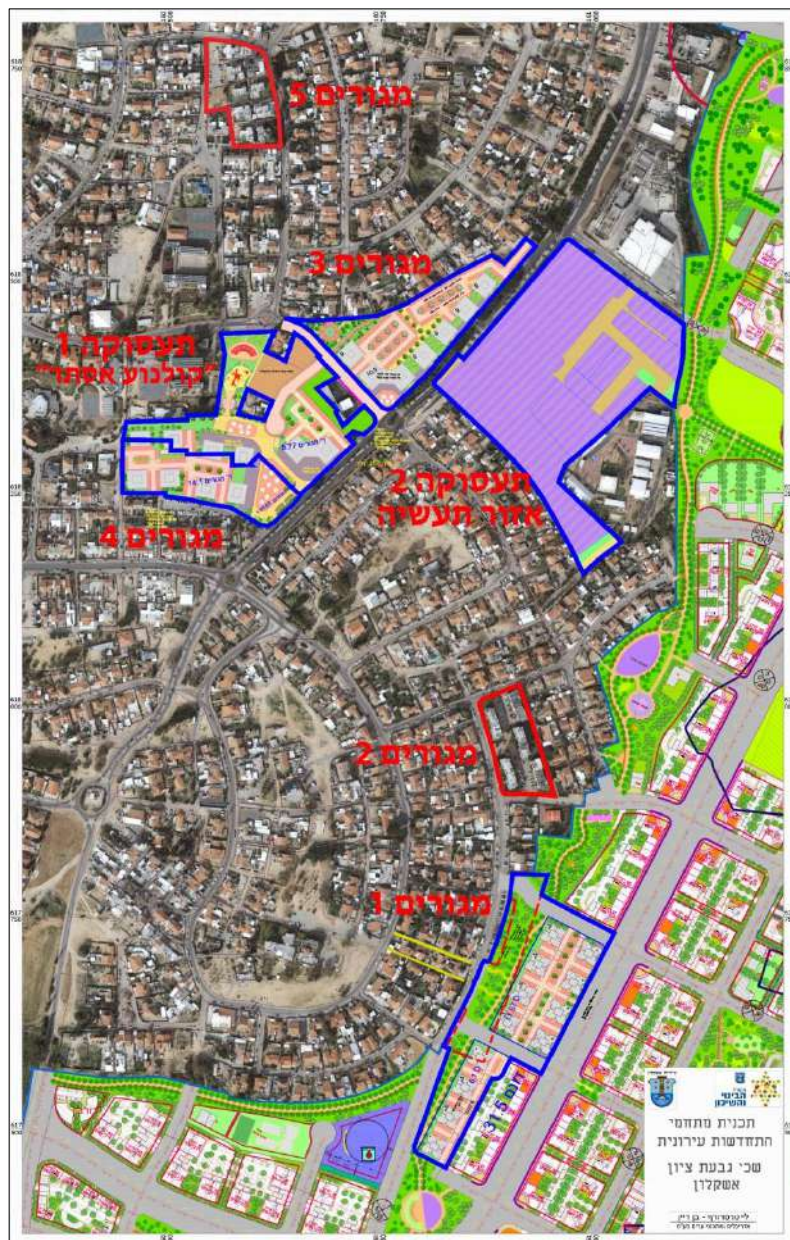
סיכום המספרים

יח"ד מאושרות:

1,700 צמודי קרקע + 340 יח"ד שיכונים = ס"ה 2,080 יח"ד (ללא פארק אלון)

תוספת המוצעת בשכונה: תוספת של 1,130 יח"ד << ס"ה 3,170 יח"ד *

ס"ה	מגורים 4	מגורים 3-ממוצמם	מגורים 2	מגורים 1	
304	64	48	60	132	יח"ד קיים
	7.0	5.5		5.7	מכפיל
1524	450	264	60	750	יח"ד נדרשות
	11.5	9.5	לא משתנה	14	גובה מבנים ממוצע (קומות)
**1374	450	264	0	660	יח"ד מוצע
0	0	0	0	0	יח"ד בקרקע משלימה חיצונית



* התחשיב: 1,700 + 660 + 60 + 264 + 450 + 36 (מ.מגורים מס' 5)
 ** 1,374 יח"ד בס"ה במתחמים הרוויים

פרוגרמה

בשכונה מאות יח"ד (כאשר הבינוי הדומיננטי הוא צמודי קרקע בצפיפויות שונות החל ממגרשים חד משפחתיים וכלה בקבוצות של 6-11 יח"ד במקבץ בצפיפות גבוהה יחסית לצמודי קרקע. בשכונה מספר מקבצים של בנייה רוויה בבניינים בני 2-4 קומות.

בגלל הקיום של צמודי קרקע רבים בשכונה יש לשכונה כוח משיכה מסוים בעיקר לבנים שנולדו בשכונה ומעוניינים לחזור אליה.

מצבה הפיזי של השכונה דורש התערבות תכנונית מושכלת שמאפשרת את חיזוקה של השכונה ושיפור חזותה, תוך ציפוף מסוים של הבינוי אך בו בזמן, גם שמירה על צביונה הייחודי והמרקם המאפיין אותה.

מדיניות התחדשות השכונה ללא מהפכים תכנוניים תבטיח שמירה על אופי השכונה, מטרה הן של התושבים והן של העירייה, תוך שיפור ניצול של הקרקע, מתן מענה לקבוצות אוכלוסייה מסוימות המעוניינות להתגורר בשכונה, וללא צורך בתוספת של מוסדות ציבור אלא תוך יעול השימוש במוסדות הקיימים. יתרה מכך, הגדלת האוכלוסייה בשכונה תאפשר העלאה ושיפור של השירותים הציבוריים והעסקיים על ידי העלאת סף הכניסה של שירותים מסוימים כגון שירותי מסחר שכונתי.

הפרוגרמה נערכת בידיעה שלאוכלוסייה הקיימת יש מענה מלא במוסדות ציבור ושטחים מגוונים שיספיקו גם לתוספת האוכלוסייה הצפויה. הפרוגרמה המוצעת להלן מחשבת את תוספת הצרכים הנובעת מהאוכלוסייה הנוספת במימוש מלא של התכנית. בבדיקה שנערכה על ידי העירייה במהלך התכנון הראשוני נמצא כי קיים מענה לכל האוכלוסייה, הן הקיימת והן הנוספת.

החלופה המוצעת בזה היא תוצאה של דיונים מול עיריית אשקלון ומול הרשות להתחדשות עירונית משרד הבינוי.

מספר יח"ד קיים לפני מימוש התכנית	2,080 יח"ד
מספר יח"ד עם מימוש מלא של התכנית	3,170 יח"ד
תוספת יח"ד למימוש מלא של התכנית	1,090 יח"ד

הנחות יסוד: מספר נפשות למשק בית – 3.5; שיעור שנתון בני 0-17 הוא 2.2%.

כלומר: האוכלוסייה תמנה 11,095 נפש, ונערים ונערות בשנה בממוצע יסתכמו לכדי 244.

1. מצב קיים

על פי הנתונים שבידינו חיו בשכונה בסוף שנת 2016 כ- 2,080 משקי בית שמנו 7,280 נפש, כלומר מספר הנפשות למשק בית היה 3.5 נפשות. שיעור שנתון לצורך חישוב הצרכים בחינוך היה 2.2% כלומר 160 נערים ונערות.

לוח מס' 1 להלן מציג את הפרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה הקיימת וזאת על בסיס הנחות היסוד לעיל והמדריך שאושר על ידי קבינט הדיור מיום 26/07/2016.

לוח מס' 1: להלן מציג את הצרכים לאוכלוסייה הקיימת:

שטח קרקע קיים	קרקע נדרש (דונם)	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	
	4.0	4	12	240	,0-2	מעון
10.9	8.0	5	16	480	,3-5	גן ילדים
19.9	10.8	2	36	960	,6-11	יסודי
(9.3)						
(10.6)						
*12	*18.0	2	36	960	,12-17	על יסודי
1.5	0.6		2	19	,0-5	חינוך מיוחד
0.6	1.5		5	51	,6-21	חינוך מיוחד
20.2	2.5	5				בית כנסת
13	3.0	2				קהילה וחברה, קופ"ח
76	48.5	18	107	2,710		סך מוסדות
161.8	21.8	5				שצ"פ סף הבית
237.8	70.3	23	107	2,710		סך הקצאה

*ביה"ס העל-יסודי המצוי בשכונה הנו ישיבת "צביה" המיועד לאוכלוסייה הדתית בשכונה. יתר התלמידים החילונים לומדים בבתי ספר על-יסודיים מחוץ לשכונה ולכן, הדרישה הפרוגרמתית לקרקע עבור בתי ספר על-יסודיים נענית מחוץ לגבולותיה.

בשכונה גבעות ציון קיים מלאי קרקעות מתוכנן למוסדות ציבור העולה על הנדרש לשכונה הקיימת- 76 דונם קיימים לעומת צורך בכ – 48 דונם. דומה המצב בתחום השטחים המגוונים, 162 דונם מול צורך תקני בכ – 22 דונם.

2. תוספת אוכלוסייה כתוצאה מיישום הליכי התחדשות

על פי התכנית המוצעת להתחדשות מדובר בתוספת של 1,090 משקי בית שהם יהוו כ – 3,815 נפש ושנתון נערים לצורך חישוב הצרכים בחינוך הוא 84 נערים. להלן הטבלה המציגה את הצרכים כמענה לאוכלוסייה הצפויה להתווסף לגבעת ציון.

לוח מס' 2: פרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה הנוספת בגבעת ציון

קרקע קיים (דונם)	קרקע נדרש (דונם)	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	
	2.0	2	6	126	,0-2	מעון
10.9	4.2	3	8	252	,3-5	גן ילדים
19.9	7.6	1	19	504	,6-11	יסודי
12	9.5		19	504	,12-17	על יסודי
	0.3		1	10	,0-5	חינוך מיוחד
	0.6		3	27	,6-21	חינוך מיוחד
20.2	1.4	3				בית כנסת
13	3.0	2				קהילה וחברה, קופ"ח
76	28.6	11	56	1,422		סך מוסדות
161.8	11.4	2				שצ"פ סף הבית
237.8	40.0	13	56	1,422		סך הקצאה

3. האוכלוסייה הכוללת בשכונה עם מימוש מלא של תכנית ההתחדשות

להלן לוח מס' 3 המציג את הצרכים הכוללים של האוכלוסייה הקיימת והנוספת:

לוח מס' 3: פרוגרמה לשכונה עם מימוש מלא של תכניות התחדשות

קרקע קיימת (דונם)	קרקע נדרשת (דונם)	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	
	6.0	6	18	366	,0-2	מעון
10.9	12.2	8	24	732	,3-5	גן ילדים
**19.9	**22.4	3	55	1,465	,6-11	יסודי
**12	**27.5	2	55	1,465	,12-17	על יסודי
0.6	0.9		3	29	,0-5	חינוך מיוחד
1.5	2.4		8	78	,6-21	חינוך מיוחד
20.2	4.0	8				בית כנסת
13	6.0	4				קהילה וחברה, קופ"ח
78.1	81.4	29	162	4,135		סך מוסדות
161.8	33.3	2				שצ"פ סף הבית
239.9	114.7	31	162	4,135		סך הקצאה

** הדרישה לקרקע עבור בתי ספר יסודיים ועל-יסודיים עולה על מצאי הקרקע למוסדות אלו. יחד עם זאת וכמצוין לעיל, חלק מהתלמידים הקיימים לומדים במוסדות חינוכיים מחוץ לשכונה וכך גם עתידים התלמידים הנוספים כחלק מתהליך ההתחדשות. בנוסף, בשכונה קיים עודף בשטחי ציבור ולכן, ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם קליטת המוסדות הנדרשים עבור האוכלוסייה הנוספת כחלק מתהליך ההתחדשות.

הובהר בעיריית אשקלון כי אין צורך בבניית בתי ספר נוספים בשכונה וכי באפשרותם של חלק ממוסדות החינוך הקיימים בשכונה יכולת לקלוט, בשלבים הראשונים, חלק מהתלמידים שיתווספו לשכונה ובהמשך, יתרת תוספת התלמידים יפוזרו במוסדות חינוך מחוץ לשכונה.

מכאן המסקנה היא כי בשכונה קיימים מספיק שטחים ציבוריים וניתן להמליץ על אישור תכנית ההתחדשות בגבעות ציון.

התחשיב הפרוגרמתי כולל את מתחם מגורים מס' 1, שנכלל בתכנית האב לשכונת גבעת ציון, אך פיזית נמצא בשכונת דר'-מז' אשקלון – "שכונת האצטדיון" הסמוכה שנמצאת כעת בשלבי תכנון. בשכונת גבעת ציון קיים עודף בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים ולכן, ככל שמתחם מגורים מס' 1, אשר אמור לקבל שירותי ציבור בשכונת האצטדיון יוקם בטרם בנייתה, יוכל לקבל זמנית שירותי ציבור בגבעת ציון. בצורה זו, הקמתו של המתחם ואכלוסו אינו תלוי בשלביות הביצוע של שכונת האצטדיון.

סיכום

שכונת גבעת ציון הנה חלק מהעיר אשקלון, שנמצאת בימים אלו בתנופת פיתוח אדירה שעתידה למצב אותה כעיר מרכזית ובולטת באזור. תכנית "שכונת האצטדיון" מקודמת בימים אלו בשטח שמקיף את גבעת ציון וצפוי שתהווה זרז להתחדשות העירונית בה. מימוש תכנית שכונת האצטדיון יתרום לחיזוקה של גבעת ציון ולהירתמות התושבים, בסיוע העירייה, למיצי הפוטנציאל הגלום בה.

לאור תנופת הבנייה בעיר, צפוי להיווצר פער חברתי גדול בין השכונות הוותיקות לבין שאר חלקי העיר המתפתחים. כבר כיום קיים פער גדול בין רמת החיים של תושבי צפון העיר לתושבי הדרום, כאשר אלו נמצאים במתח חברתי ההולך ומחריף עם השנים. לכן, קיימת חשיבות ביצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פיתוח והתחדשות השכונה באמצעות מסלולים שונים, התואמים את צרכי התושבים, בעלי היתכנות כלכלית תוך מיצוי כל הכלים שהמדיניות הממשלתית המתהווה והסכם הגג של אשקלון מעמידים לרשותנו.

השכונות המתוכננות דר'- מז' אשקלון ("שכונת האצטדיון") בהכנה ואגמים מזרח המאושרת יחבקו את שכונת גבעת ציון-הפרחים לאחר הקמתן. לאור זאת בין היתרונות הבולטים בקידומן: זמינות קרקע משלימה מאושרת תואם הסכם הגג ובצמידות למקום המגורים הנוכחי של תושבי גבעת ציון; ריבוי החיבורים התחבורתיים מגבעת ציון-הפרחים לשכונות המתוכננות שימנע עומס תחבורתי בכניסות והיציאות עבור הפרוגרמה לאחר התחדשות השכונה, קירבת שירותים למען הציבור כגון מרכזי מסחר גדולים, פארקים, תחבורה ציבורית זמינה וכו' להם ספי הכניסה גבוהים יותר מעוצמת הבינוי בגבעת ציון ועוד.

שכונת גבעת ציון נבחרה על ידי העירייה להיות תכנית הפיילוט הראשונה להתחדשות עירונית בעיר אשקלון, במטרה שעל בסיסה ומסקנותיה יתוכננו בהמשך פרויקטים דומים בעיר. התכנית גיבשה הליך התחדשות עירוני בעל מכלול רחב של אפשרויות להשבחת כל סוגי היחידות המצויות בשכונה, ובצורה זו הקנתה בסיס מפורט ומגוון של מסלולי התחדשות.

מהותה של תכנית זו היא להציע לרשות המקומית ולתושבים פתרונות אשר ישפרו את איכות הדיור בשכונה, יוסיפו יחידות דיור עבור בנים ממשיכים ותושבים חדשים, יעודדו פיתוח ושדרוג התשתיות ולבסוף, יעלו את ערכה של השכונה, הן ברמה הפיזית, התדמיתית והחזותית והן ברמה הכלכלית.

להלן הנתונים העיקריים בתכנית :

שטח השכונה : כ – 1,600 דונם (יחד עם שכונת גבעת הפרחים).

מס' יח"ד נוכחי : כ-2,520 יח"ד (לשנת 2017), כ-70% מתוכן צמודי קרקע – כ-1,700 יח"ד.

5 מקבצי "שיכונים" בבניינים בני 4-2 קומות הכוללים כ-340 יח"ד (ללא פארק אלון).

מסלולי ההתחדשות המוצעים בתכנית זו מתחלקים לשלושה, לשימור צביון השכונה ומניעת פגיעה בו :

1. מסלול של פינוי-בינוי במתחמי השיכונים שכולל קרקע משלימה עבור 660 יח"ד לפתרון מתחם מגורים מס' 1, מתחמי מגורים 3, 4 ומתחם "קולנוע אסתר" נפתרים בתוך עצמם ולא דורשים קרקעות משלימות ומתחמים בהם לא צפוי בינוי חדש (מתחמים 2 ו-5). גובה הבניה לא יעלה על 16 קומות מעל קומת מסחר/לובי. מתוך המתחמים הללו בולטים שני מתחמים בלב השכונה (מתחם מגורים מס' 3 ומתחם קולנוע אסתר בשילוב עם מתחם מגורים מס' 4) להם קיימת, בתנאים מסוימים, היתכנות להתחדשות, ללא תלות בקרקע משלימה בבעלות מדינה.
2. המלצות להשבחת צמודי הקרקע באמצעות תוספת יחידת דיור וזכויות בניה, תוך שדרוג תשתית וחזות המבנים.
3. מיצוי הפוטנציאל הכלכלי ומילוי החוסר במתחם התעסוקה הקיים בצפ'-מז' השכונה ע"י הכפלת זכויות הבניה, הגדלת גובה הבינוי ל-4 קומות והוספת שימושי תעסוקה.

בסך הכל התכנית מציעה תוספת של כ-1,130 יח"ד בגבעת ציון בתרחיש בו 100% מהתוספות האפשריות מתממשות.

סה"כ יהיו בשכונת גבעת ציון כ-3,170 יח"ד מתוכן כ-1,470 יח"ד רוויות.

שטח המגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור הקיים בשכונה מספיק עבור צרכי האוכלוסייה גם לאחר ההתחדשות בשכונה.