

תכנית אב להתחדשות עירונית באשקלון

דו"ח מסכם

ספטמבר 2019



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ 


רשות מקרקעי ישראל

ועדת היגוי

עינת גנון, סמנכ"לית, הרשות להתחדשות עירונית
גורי נדלר, מנהל אגף תכנון, הרשות להתחדשות עירונית
ערן אבני, הרשות להתחדשות עירונית
אינה טבק, הרשות להתחדשות עירונית
חיה אלעזר גרינברג, לשכת התכנון מחוז דרום
איתי סהר, משנה לראש העיר, עיריית אשקלון
יורם שפר, סגן ראש העיר, עיריית אשקלון
ויקטוריה ברנגל, מהנדסת העיר, עיריית אשקלון
גדעון קינג, ראש המנהלת להתחדשות עירונית אשקלון
אריק ברששת, אדריכל העיר, עיריית אשקלון
משה פוקס, מזכיר הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון
רונית מצליח, מנכ"לית החברה העירונית אשקלון
פרדי אברג'יל, מנהל אגף רישוי, עיריית אשקלון

צוות התכנון

אמיר קולקר, אדריכל צוות התכנון, קולקר קולקר אפשטיין
יוני צירניאבסקי, שמאי
עמירם גונן ז"ל, יועץ חברתי
אורטל יהב, קולקר קולקר אפשטיין
יערה הרלינג, קשת מ.כ. ניהול פרויקטים
משה כהן, ראש צוות התכנון, קשת מ.כ. ניהול פרויקטים

תוכן עניינים

5	תקציר מנהלים
5	א. תמצית
5	ב. מסקנות
6	ג. המלצות
7	פרק 1 – הקדמה
7	1.1 התחדשות עירונית
7	1.2 המסד התכנוני להתחדשות עירונית
7	1.3 מתודולוגיית העבודה
8	א. תיאור וניתוח המצב הקיים
8	ב. קביעת עקרונות תכנון לכל מתחם
9	ג. עריכת מסמכי התכנית להתחדשות עירונית
10	פרק 2 – תמצית השלבים הקודמים
10	2.1 סקר פיזי
10	2.1.1 מבוא
11	2.1.3 מסקנות עיקריות
12	2.2 ניתוח כלכלי-שמאי
12	2.2.1 התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי
16	2.2.2 שילוב חלקות עם יחידות מסחריות
17	2.2.3 התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38
20	פרק 3 – עקרונות מנחים לבחינת המתחמים להתחדשות עירונית
20	3.1 קריטריונים לסיווג המתחמים
20	3.1.1 שמירה על תבנית הבנייה – שמירה על הקיים
20	3.1.2 עיבוי
20	3.1.3 פינוי בינוי
20	3.1.4 מתחם לבדיקה מפורטת
20	3.1.5 אין פתרון
21	3.2 ניתוח שכונות מפורט
24	3.2.1 א"ס 223 - רמת חן ורמת אשכול
28	3.2.2 א"ס 225 - גבעת הפרחים
31	3.2.3 א"ס 226 - גבעת ציון
38	3.2.4 א"ס 313 - שקמים
40	3.2.5 א"ס 314 - ז'בוטינסקי
45	3.2.6 א"ס 315 - שמשון דרום
48	3.2.7 א"ס 316 - שמשון צפון
52	3.2.8 א"ס 321 - נווה ים וגולדה
56	3.2.9 א"ס 322 - נווה אלונים (שפירא)
60	3.2.10 א"ס 114 - ברנע א'
65	3.2.11 א"ס 125 - אפרידר

70.....	3.2.12 - ההסתדרות / ש"י עגנון
74.....	3.3 טבלה מסכמת
76.....	3.4 מצאי שטחים ציבוריים
77.....	פרק 4 – סיכום הממצאים
77.....	4.1 הניתוח הכלכלי-שמאי
78.....	4.2 כושר הנשיאה של המרקם הבנוי
80.....	4.3 המלצות להמשך הפעולה
81.....	4.4 סדר עדיפויות להתחדשות עירונית
84.....	נספח א' – טיפוסים מבנים ובדיקת האפשרויות לעיבוי
84.....	שכונת ז'בוטינסקי
91.....	שכונת שקמים
93.....	שכונת שמשון דרום
94.....	נספח ב' – הקצאות לצרכי ציבור עבור 12,500 יח"ד
95.....	נספח ג' – בדיקת נושא החניה
97.....	נספח ד' – מגרש המיועד למסחר – שינוי יעוד למגורים – מקרה בוחן

תקציר מנהלים

א. תמצית

צוות התכנון סייר בעיר אשקלון וחילק אותה למתחמי תכנון, תוך סיווג על סמך ההיבטים הפיסיים והחברתיים. נוסף על כך נערך ניתוח מצאי מבני הציבור והשטחים הפתוחים וניתוח כלכלי-שמאי. נקבעה תבנית ההתחדשות העירונית המתאימה לכל מתחם – שמירה על תבנית הבנייה; עיבוי; פינוי בינוי; לבדיקה מפורטת; אין פתרון תכנוני. נעשה אומדן של מספר יחידות הדיור הקיימות ויחיד שניתן להוסיף באמצעות עיבוי או פינוי בינוי.

במסגרת הניתוח הכלכלי-שמאי נבחנה הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי והמכפיל הנדרש בפרויקטים אלו, וההשפעה של קרקע השלמה על כדאיות הפרויקט. נבחנה גם האפשרות לפינוי בינוי על חלקות עם יחידות מסחריות. בנוסף נבחנו פרויקטים של תמ"א/38 עיבוי וחיזוק – כמה קומות יש להוסיף על מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית והאפשרות התיאורטית למענק כספי ליזם מטעם המדינה על מנת להשיג כדאיות כזו.

ב. מסקנות

הוגדרו כ-80 מתחמי תכנון ובהם כ-13,236 יחיד. מתוכן: 4,106 לשמירה על הקיים, 4,133 לפינוי בינוי, 4,997 בהן מתאפשר עיבוי. אומדן תוספת יחיד בפינוי בינוי הנגזר מהמכפיל הכלכלי הנדרש: 41,929; אומדן תוספת יחיד בעיבוי: 3,592.

מניתוח מצאי מבני הציבור והשטחים הפתוחים מסתבר כי מצאי השטחים הקיימים עונה על התוספת הנדרשת ולכן תוספת יחידות הדיור במרקם הקיים אינה מחייבת הקצאות נוספות של שטחים למבני ציבור.

מתוצאות הניתוח הכלכלי-שמאי המתייחס באופן כללי לכל שטח העיר ולא למתחם או פרויקט ספציפי, עולה כי המכפיל הנדרש לביצוע פרויקטים של פינוי בינוי נע בטווח של 6-12 וזאת בהנחה שכל החניה היא עילית. כאשר מניחים שחלק או כל החניה תהיה במרתפים המכפיל עולה בצורה דרמטית. כאשר משלבים קרקע השלמה בהיקף דומה לשטח המיועד לפינוי בינוי (50-50), הפרויקט צפוי להיות כלכלי בהנחה בסיסית שמרבית החניה הינה עילית ותחת הנחות נוספות המפורטות להלן. בהנחה שהקרקע במגרשי השלמה הייתה משווקת ללא תשלום מצד היזם (כיום אין אפשרות כזו לפי החלטת רמ"י 1519), ניתן היה להסתפק במגרשי השלמה קטנים או מעטים יותר.

נמצא כי האפשרות לתוספת קומות על בניינים קיימים אינה ריאלית מבחינה כלכלית ברמת מחירי הדירות הקיימת כיום באשקלון, מאחר ועל מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית יש צורך בתוספת של 4-6 קומות נוסף על ה-2.5 קומות המוקנות כיום, קרי תוספת של 6.5-8.5 קומות על הבניין הקיים. כל זאת תחת ההנחה שכל מקומות החניה יהיו עיליים ושינתן פטור מהיטל השבחה. יש לציין שעל פי מסקנות צוות התכנון תוספת קומות מעין זו אינה ריאלית מבחינה הנדסית.

אפשרות נוספת היא מתן מענק כספי ליזם מטעם המדינה כדי להשיג כדאיות כלכלית. נמצא כי המענק הנדרש נע בין 60,000-200,000 ₪ ליחיד, בהתאם למספר היחידות הקיימות ומספר הקומות המתווספות מעבר לקבוע בתמ"א/38, ובהנחה שהחניה היא עילית ולא תת קרקעית.

לבקשת עיריית אשקלון נבדקה גם חלופה שבה במקום קרקע משלימה יינתן מענק ממשלתי לזים. בחלופה זו מתקבלת תוצאה לפיה במקום הקרקע המשלימה בפרויקט המתואר בסעיף 2.2.1, יש צורך בקבלת מענק של 60 מיליון ₪. כאמור, בפרויקט קיימות 100 יח"ד לפינוי והמכפיל המבוקש במתחם לפינוי בינוי הינו 5 (ועוד 5 יח"ד במגרש השלמה), ותחת הנחות אלה המענק המוערך הינו של 600,000 ₪ עבור כל דירה המיועדת לפינוי. עבור ביצוע כל הפרויקטים לפינוי בינוי בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (3,700 יח"ד), הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-2.22 מיליארד ש"ח.

אם נניח, למשל, כי המכפיל המבוקש במתחם לפינוי בינוי הינו 4 (ועוד 6 יח"ד במגרש השלמה), אזי הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך ב-70 מיליון ₪, דהיינו כ-700,000 ₪ עבור כל דירה המיועדת לפינוי בפרויקט של 100 יח"ד. עבור ביצוע כל הפרויקטים לפינוי בינוי בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (3,700 יח"ד), הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-2.59 מיליארד ש"ח.

נוסף על כך, נתבקשנו לבצע גם תחשיב תיאורטי בשאלה מהו סה"כ הסבסוד הממשלתי הנדרש עבור ביצוע כל הפרויקטים לתמ"א 38 (עיבוי ותוספת קומות) בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (5,000 יח"ד). הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-500 מיליון ש"ח.

ג. המלצות

לאור ממצאי צוות התכנון עולה כי לא ניתן לממש את כל יחידות הדיור המיועדות להתחדשות עירונית, ולאור זאת אנו ממליצים לעיריית אשקלון לקבוע סדר עדיפויות של מתחמי התכנון להתחדשות עירונית בהתחשב במבנה הפיזי והחברתי, ובמיקום המתחם. סדר עדיפויות זה, ביחד עם בדיקה כלכלית לשיממות תכנית מפורטת יאפשר אישור תכניות עם וודאות גבוהה יותר למימוש.

המסקנה המשתמעת מראיה כוללת של נושא ההתחדשות העירונית, ברמת המחירים הנוכחית באשקלון, היא שמתחייבת מעורבות ממשלתית והקצאת תקציבים ממשלתיים על מנת לאפשר את ההתחדשות העירונית. מעורבות ממשלתית זו חיונית לאור ההיקף הגדול של יחידות דיור הראויות להתחדשות עירונית – כ-3,592 יח"ד להריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי), וכ-4,997 יח"ד בהן מתאפשר עיבוי.

פרק 1 – הקדמה

1.1 התחדשות עירונית

הרשות להתחדשות עירונית מגדירה התחדשות עירונית כ-

תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת בתוך אזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעשייה ולמסחר.

פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.¹

1.2 המסד התכנוני להתחדשות עירונית

- **תמ"א/38** – הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 408 פטר אותם מתחולתו. במסגרת תמ"א/38 שני מסלולים אפשריים – מסלול של חיזוק ועיבוי המבנה ומסלול של פינוי המבנה ובנייתו מחדש.
- **תכנית המתאר הכוללנית של אשקלון 0382333-604** – הוחלט להפקיד את תכנית המתאר הכוללנית ב-10/12/2018 בכפוף לתנאים. התכנית מתייחסת להתחדשות עירונית ומנחה הכנת תכנית אב או מסמך מדיניות ובו הנחיות להתחדשות עירונית. בתכנית הכוללנית השכונות המיועדות לעיבוי והתחדשות עירונית הן השכונות הוותיקות.
- **החלטה 1519** – ביום 18/9/2017 התקבלה החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל בנוגע להתחדשות עירונית. עיקרי החלטה הם (בכפוף לתנאים): פטור מהיתר למיזמי התחדשות עירונית, הקצאת קרקע משלימה, פטור ממכרז למגרש כלוא או צמוד דופן, כל זאת להגברת הכדאיות הכלכלית של תכניות להתחדשות עירונית.
- **הסכם הגג של אשקלון** – הסכם הגג נחתם בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית אשקלון ב-29/10/2015. במסגרתו רמ"י תעמיד תקציב לשדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ובנוסף יוקצו עד 10% מיחידות הדירור החדשות הנכללות בהסכם לטובת התחדשות עירונית ("מגרש השלמה"). בהתאם להחלטה 1519, היקף הקצאה זה יכול לגדול לעד 15%. בהסכם נכללות 32,000 יח"ד כך שמדובר בהיקף של כ-3,200-4,800 יח"ד היכולות להוות השלמה לתוספת יחידות הדירור במרקם הבנוי.

1.3 מתודולוגיית העבודה

¹ https://www.gov.il/he/Departments/Guides/about_urban_renewal

א. תיאור וניתוח המצב הקיים

1. חלוקת העיר למתחמים על פי בסיס הנתונים הקיים
2. סיור במתחמים שאותרו להתחדשות עירונית
 - סיווג ואפיון כל מתחם בהיבטים הפיסיים (גובה, טיפוס מבנים, מס' קומות, צפיפות המרקם הבנוי, איכות הבניה וכיו"ב)
 - ניתוח חברתי של האוכלוסייה – אשר יתבסס על נתונים קיימים
 - ניתוח מצאי מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים בהתבסס על מאגר הנתונים של עיריית אשקלון
 - ניתוח מקרו-כלכלי – קביעת יחס המרה (או מכפיל)
3. התייחסות לתכניות להתחדשות עירונית בהכנה (גבעת ציון)

ב. קביעת עקרונות תכנון לכל מתחם

- קביעת תבנית ההתחדשות העירונית המתאימה לכל אזור (אזורים בהם אין הכרח לבצע התחדשות עירונית / אזורים בהם יש צורך לבצע תהליכי התחדשות עירונית / חלוקה של האזורים בהם יש לנקוט בהליכים בהתאם לתבנית המתאימה)
- קביעת המדיניות המתאימה לכל אזור ואזור
- קביעת מספר מתחמים לתכנון מפורט, בהתאם לממצאים
- קביעה סופית של גבול השטח להתחדשות עירונית

על מנת להכין את מפת ההתחדשות העירונית לרבות הפתרונות האפשריים לכל מבנה ומתחם, הוכנו מפות לכל שכונה ופורטו בהן הנתונים הבאים:

- א. מספר יחידות הדיור
- ב. מספר התושבים
- ג. היקף שטחים למבני ציבור (חום)
- ד. היקף שטחים פתוחים (ירוק)

ובנוסף –

1. מפה המגדירה את סוגי הטיפול:

- א. פינוי בינוי
- ב. עיבוי
- ג. שמירה על הקיים
- ד. לבדיקה מפורטת
- ה. אין פתרון

2. חישוב ראשוני של:

- א. היקף יחידות הדיור בהתאם למכפיל בכל שכונה

ב. היקף יחידות הדיור לעיבוי

3. חישוב פרוגרמתי של צרכי הציבור בהתאם לתוספת התיאורטית ביחידות דיור והשוואה למצב הקיים

4. קטלוג פתרונות אפשריים

רק לאחר הכנת המסמכים והנתונים כמפורט לעיל, ולאחר קבלת מסקנות הבדיקה התנועתית, יגובשו באופן סופי מסמכי התכנית כמפורט בסעיף ג' להלן.

ג. עריכת מסמכי התכנית להתחדשות עירונית

תוצרי שלב העבודה האחרון:

- תשריט – יציג את חלוקת העיר למתחמים ויקבע את תהליך ההתחדשות הנדרש בכל מתחם
- קטלוג פתרונות – בינוי להתחדשות עירונית (טיפוסי בנייה קיימים והצגה אפשרית לתוספות בנייה, וטיפוסי בנייה להריסה ובנייה מחדש)
- נספח פרוגרמתי – מאזן צרכי ציבור כתוצאה מתוספת האוכלוסייה בעקבות ההתחדשות העירונית

פרק 2 – תמצית השלבים הקודמים

2.1 סקר פיזי

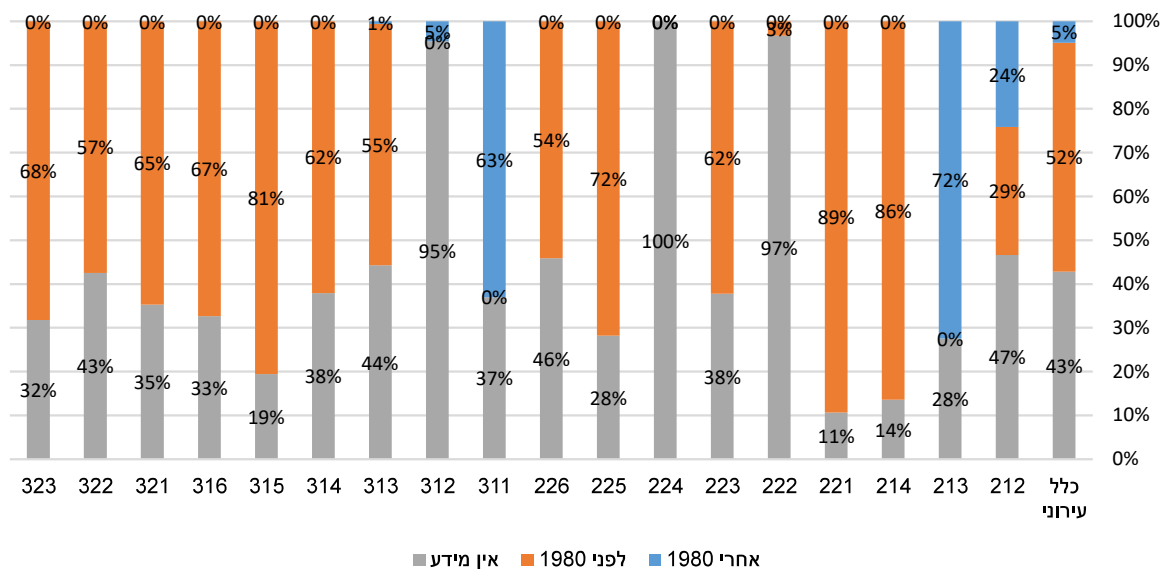
2.1.1 מבוא

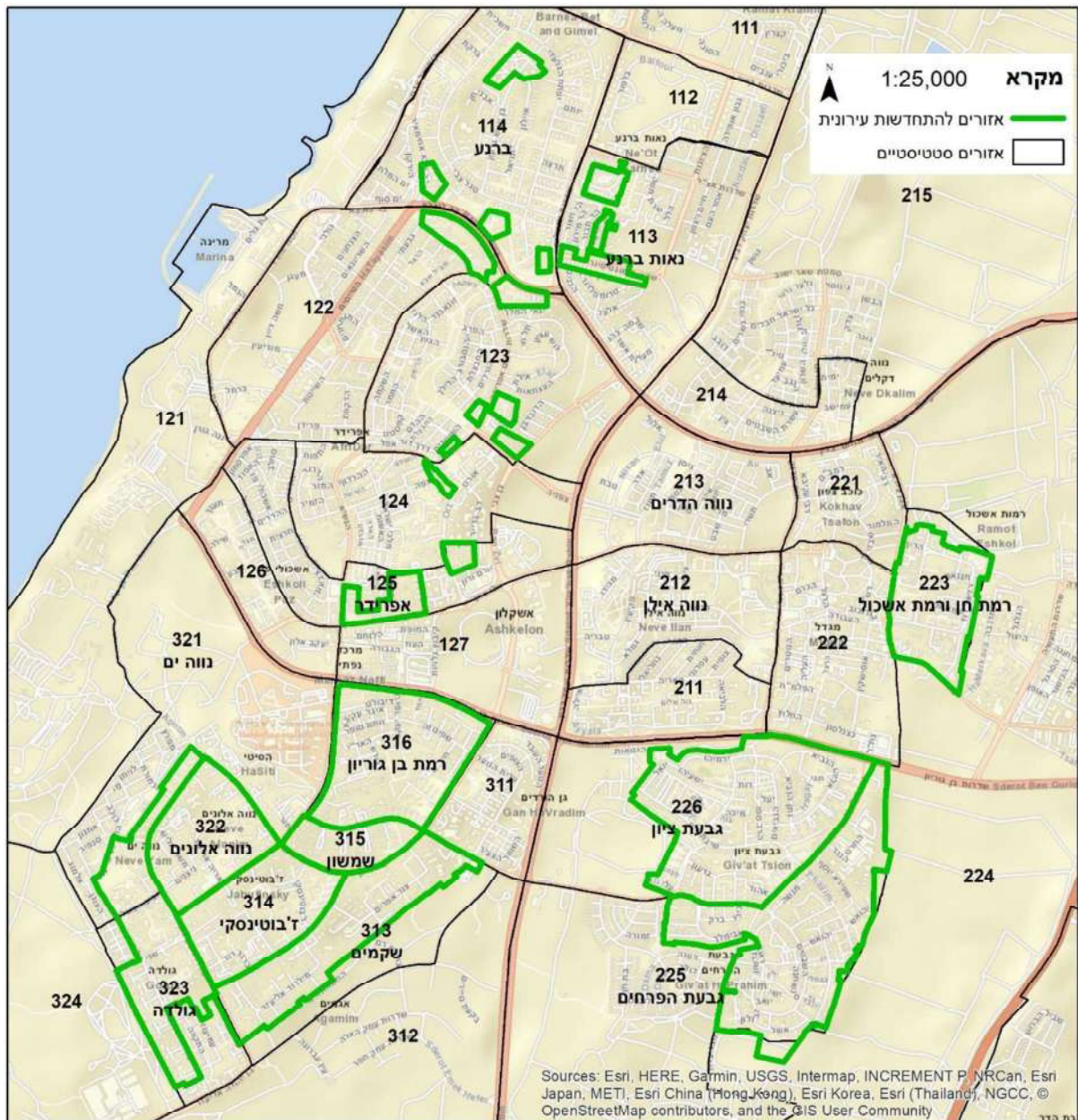
בהתאם למתווה העבודה שהוצג לעיל, צוות התכנון ערך סיורים בכל השכונות שהוגדרו כשכונות להתחדשות עירונית, בחן את התכניות המאושרות החלות על שטחים אלה והצליב נתונים מהלמ"ס, משרד השיכון ועיריית אשקלון.

מניתוח שנת הבנייה של המבנים בשכונות אלה, מסתבר כי מרבית המבנים נבנו עד שנת 1980, כלומר, ניתן לכלול אותם בקטגוריה של מבנים המיועדים להתחדשות עירונית.

כפי שעלה מניתוח שכונות המגורים, התגבשה מפת השכונות להתחדשות עירונית, ראו להלן תרשים 2.

תרשים 1 – שנת הבניה של מבנים באשקלון





2.1.3 מסקנות עיקריות

1. רוב המבנים נבנו לפני 1980, וחלק לא מבוטל מהם במצב פיזי ירוד.
2. רמת הפיתוח של המרחב הציבורי באשכולון היא טובה ומאפשרת ציפוף המרקם הבנוי, בניגוד למרחב הפרטי שהוא מוזנח לעיתים.
3. רבים ממוסדות הציבור בנויים בחטיבות קרקע גדולות מהנדרש בתדריך להקצאות למבני ציבור.
4. שכונות הדרום המיועדות להתחדשות עירונית נהנות מנכסים עירוניים משמעותיים – הן סמוכות למרכז העיר, לגן הלאומי ולחוף הים.
5. השכונות בנויות ברמות צפיפות שונות שלגבי חלקן קיים קושי ליישם את ההתחדשות העירונית, לאור יחס ההמרה הגבוה כפי שיפורט להלן.
6. בשכונות עם בניה צמודת קרקע יש לשקול את הצורך וההתניות להתחדשות עירונית.

2.2 ניתוח כלכלי-שמאי

2.2.1 התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי

מטרתו של ניתוח זה הינו סקירה וניתוח של שוק המגורים הקיים באשקלון לפי אזורים והשפעתו על תהליכים של התחדשות עירונית, על מנת לתת אינדיקציה לגבי יחס ההמרה (המכפיל) בפרויקטים של פינוי בינוי.

במסגרת זו נערך סקר שוק מקיף של מחירי הדירות בשכונות אשקלון ולפי תוצאות הסקר השכונות חולקו ל-3 קבוצות מרכזיות:

א. שכונות וותיקות שאין בהן פרויקטים חדשים או מהעת האחרונה. בקבוצה זו מחירי הדירות הינם כ- **10,500 ₪ למ"ר בממוצע**.

ב. שכונות וותיקות שכוללות גם מעט פרויקטים חדשים וכן שכונות שהתפתחו ונבנו במהלך ה- 20-30 שנים האחרונות. בקבוצה זו מחירי הדירות הינם כ- **12,000 ₪ למ"ר בממוצע**.

ג. שכונות חדשות הכוללות פרויקטים חדשים שנבנו בעת האחרונה וכן פרויקטים חדשים בבנייה ובשיווק. בקבוצה זו מחירי הדירות הינם כ- **12,000 ₪ למ"ר בממוצע**.

ניתוח ה"מכפיל" הנדרש

התכנית היא תכנית אב המתייחסת לכל שטח העיר ולכן חישוב המכפיל אינו מתייחס לפרויקט ספציפי אלא המטרה היא הכנת חוות דעת שמאית מקצועית המתייחסת לנושא של התחדשות עירונית באופן כללי ולצורך כך הונחו הנחות עבודה תכנוניות ואחרות, לפרויקט תיאורטי הכולל 100 יח"ד לפינוי, כדלקמן:

הנחות עבודה לגבי היח"ד המיועדות לפינוי והתמורות לדיירים	
100	סה"כ מספר יח"ד לפינוי
60 מ"ר	שטח דירה המיועדת לפינוי, ממוצע
15 מ"ר	תוספת לשטח דירה קיימת - הנחה
75 מ"ר	שטח "פלדלת" של דירה חדשה שתימסר לבעלים - הנחה
אין	שטח מסחרי לפינוי

הנחות עבודה תכנוניות	
מתחם פינוי בינוי - מתחם תיאורטי באשקלון	
12 דונם	שטח קרקע קיים
98 מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
12 מ"ר	שטח ממ"ד
110 מ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (עיקרי + ממ"ד)
18 מ"ר	שטח שירות עילי מחוץ לדירות (מבואות לובי טכני) ממוצע ליח"ד
128 מ"ר	שטח עילי ברוטו ליח"ד (לא כולל מרפסת)
12 מ"ר	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד
300 מ"ר	סה"כ שטח מסחרי עילי בקומת הרחוב (עיקרי ושירות)
1.0	תקן חניה ליח"ד

הנחות עבודה כלכליות מרכזיות	
היטל השבחה?	הנחה לצורך התחשיבים בלבד - פטור
יזם ומממן התב"ע	מדינה
קיצוז היטלי פיתוח בגין שטחים בנויים	כן
האם היזם ישלם דמי אחזקה?	לפי חוק התחדשות עירונית
מטלות ציבוריות	היזם לא ישלם בגין "מטלות ציבוריות"
עלות בניה ישירה למ"ר עילי	4,400 מ"ר
עלות בניה ישירה למ"ר במרתפים	2,500 מ"ר
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במתחם לפינוי בינוי	12,000 ₪

התייחסות לסוגיית דמי אחזקה

בתחשיבים הובא בחשבון כי היזם ישא בעלויות דמי אחזקה בהתאם לקבוע בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו - 2016, בסעיפים 19 (א-ג), כדלקמן:

נשיאת הוצאות בבית משותף מחודש

19. (א) בסעיף זה –

"בית משותף מחודש" ו"דירת תמורה" – כהגדרתם בסעיף 17;

"גיל פרישה" – כהגדרתו בחוק גיל פרישה, התשס"ד-2004;

"דירה יחידה" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין.

(ב) על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בכך זוג המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;

(2) דירת תמורה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

(ג) תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה תשולם בידי היזם כהגדרתו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, ולעניין בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38) – בידי מי שרכש מבעלי הדירות זכויות בדירות או בקשר אליהן לצורך הבינוי כאמור.

(ד) אין להתנות על הוצאות סעיף זה אלא לטובת בעל דירת התמורה.

לפיכך, בתחשיבים הובאו בחשבון ההנחות הבאות:

10% מבעלי הדירות זכאים לקבלת סבסוד בדמי האחזקה בהתאם לקריטריונים שנקבעו בחוק, והסבסוד הינו בסך 300 ₪ לחודש (עלות החלה על היזם).

בנוסף להנחות הנ"ל יש להניח הנחות לגבי 2 פרמטרים מרכזיים נוספים והם (1) **שיעור מקומות החניה העילית** שיתאפשר בפרויקט ו- (2) **הערכה בדבר שווי דירות** המיועדות לשיווק ע"י היזם. להלן מספר חלופות לתוצאת ה"מכפיל" תחת הנחות שונות:

סיכום - ה"מכפיל" הכלכלי הנדרש תחת הנחות שונות על מנת להגיע לרווח של 20% מהעלויות:

חלופות שווי למ"ר בדירות לשיווק				
12,000 ₪	11,500 ₪	11,000 ₪		
6	8	12	100%	חלופות לשיעור חניה עילית
10	מעל 20	מעל 20	50%	
מעל 20	מעל 20	מעל 20	0%	

לאור ניתוח הנתונים בהתבסס על ההנחות לעיל, המכפיל הנדרש לביצוע פרויקטים של פיננסי בינוי בשכונות אשקלון נע בטווח של 6-12 בהנחה שכל החניה תהיה עילית (ללא חניה במרתפים). **כאשר מניחים שחלק או כל החניה תהיה במרתפים המכפיל עולה בצורה דרמטית.**

יצוין כי ייתכנו מקרי קצה חריגים, במיקום מסוים ותחת תנאים מסוימים, שבהם ייתכן ותימצא כדאיות כלכלית לפרויקט פיננסי בינוי במכפיל קטן יותר מהערכות הנ"ל, ויש לבחון מקרים אלה באופן נקודתי.

2.2.1.1 פרויקט פיננסי בינוי עם קרקע השלמה

בעניין "קרקע משלימה" - יצוין כי באשקלון צירופה של "קרקע משלימה", במובנה לפי החלטת רמ"י 1519, עלול במקרים מסוימים אף להגדיל את המכפיל הנדרש מאחר ושווי הקרקע למגורים נמוך יחסית וצפוי להיות נמוך במיוחד בקרקעות בשולי העיר שבהן עלויות הפיתוח צפויות להיות גבוהות. התועלת הכלכלית ב"הענקת" הקרקע המשלימה ליזם הפרויקט פוחתת אף יותר כאשר הוא נדרש לשלם עבורה 20% משווייה (התשלום המינימאלי לפי החלטת רמ"י).

להלן הנחות בסיס ותוצאות הבדיקה של פרויקט פיננסי בינוי תיאורטי, כמתואר לעיל, כאשר כעת הפרויקט כולל "קרקע משלימה".

הנחות בסיסיות

- היזם לא יקבל את הקרקע המשלימה בחינם אלא ישלם 20% משווייה.
- במגרשי השלמה יחולו עלויות פיתוח נוספות של 25,000 ₪ ליח"ד מעבר לתשלום של אגרות והיטלי פיתוח לפי חוקי העזר [הערכה זו גסה וכללית ואין כל ודאות לנכונותה. עלויות הפיתוח במגרשי השלמה ייקבעו בעתיד ע"י הגורמים המוסמכים לכך].

הנחות תכנוניות בסיסיות שנקבעו על ידי צוות התכנון

- שטח המתחם המיועד לפיננסי הינו כ- 12 דונם והוא כולל 100 יח"ד לפינוי.
- שיעור חניה עילי: 30% מסה"כ החניות הנדרשות.
- שטח מקום חניה תת קרקעי: 35 מ"ר למקום חניה.

הנחות עבודה לגבי היח"ד המיועדות לפינוי והתמורות לדיירים	
100	סה"כ מספר יח"ד לפינוי
60 מ"ר	שטח דירה המיועדת לפינוי, ממוצע
15 מ"ר	תוספת לשטח דירה קיימת - הנחה
75 מ"ר	שטח "פלדלת" של דירה חדשה שתימסר לבעלים - הנחה
אין	שטח מסחרי לפינוי

הנחות עבודה תכנוניות		
קרקעות השלמה עבור מתחם תיאורטי באשקלון	מתחם פינוי בינוי - מתחם תיאורטי באשקלון	
12 דונם	12 דונם	שטח קרקע קיים
98 מ"ר	98 מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
12 מ"ר	12 מ"ר	שטח ממ"ד
110 מ"ר	110 מ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (עיקרי + ממ"ד)
18 מ"ר	18 מ"ר	שטח שירות עילי מחוץ לדירות (מבואות לובי טכני) ממוצע ליח"ד
128 מ"ר	128 מ"ר	שטח עילי ברוטו ליח"ד (לא כולל מרפסת)
12 מ"ר	12 מ"ר	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד
300 מ"ר	300 מ"ר	סה"כ שטח מסחרי עילי בקומת הרחוב (עיקרי ושירות)
1.0	1.0	תקן חניה ליח"ד
1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	תקן חניה למסחר - מקום חניה לכל -
30%	30%	שיעור החניית העיליות בתחום המגרש
70%	70%	שיעור החניית במרתפים
35 מ"ר	35 מ"ר	שטח למקום חניה במרתף

הנחות עבודה כלכליות מרכזיות	
בינוי- פינוי- בינוי	סוג הפרויקט
20%	תשלום היזם ישלם עבור "מגרשי השלמה"
הנחה לצורך התחשיבים בלבד - פטור	היטל השבחה?
מדינה	יזם ומממן התב"ע
כן	קיוזו היטלי פיתוח בגין שטחים בנויים
לפי חוק התחדשות עירונית	האם היזם ישלם דמי אחזקה?
היזם לא ישלם בגין "מטלות ציבוריות"	מטלות ציבוריות
4,400 מ"ר	עלות בניה ישירה למ"ר עילי
2,500 מ"ר	עלות בניה ישירה למ"ר במרתפים
12,000 ₪	שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במתחם לפינוי בינוי
12,500 ₪	שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במגרשי השלמה

תוצאות			
סה"כ	מתחם תיאורטי באשקלון- השלמה למתחם מתחם תיאורטי באשקלון	מתחם תיאורטי באשקלון - לפינוי בינוי	
1,000	500	500	כמות יח"ד
100%	50%	50%	שיעור יח"ד מתוך סה"כ יח"ד בתכנית - צריך להיות מקסימום 67% במגרש השלמה (לפי סעיף 13.1 בהחלטת רמ"י)
		5.0	מכפיל בתוך מתחם מתחם תיאורטי באשקלון - צריך להיות לפחות 2 (לפי הגדרת "תכנית להחדשות עירונית" בהחלטת רמ"י)
	10.0		מכפיל פינוי-בינוי (צריך להיות בין 3-10 לפי סעיף 13.3 בהחלטת רמ"י)
	₪ 14,740,000		תשלום לרמ"י בגין מגרשי השלמה
	₪ 0		היטל השבחה בגין תכנית משביחה למתחם הפינוי הבינוי
	₪ 1,768,800		חלף היטל השבחה - לא חל על היזם (יתקבל משיווק מגרשי השלמה לזים לפי 12%)
	21.2%		שיעור הרווח מהעלויות

לפיכך, תחת כל ההנחות לעיל מתקבלת הערכה ששילוב של קרקע השלמה בהיקף דומה (50-50) לטוח המיועד לפינוי בינוי צפוי להניב רווחיות של כ- 21%. כל שינוי בהנחות העבודה המצוינות לעיל יביא לשינוי בתוצאה. לדוגמא, בהנחה שהקרקע במגרשי השלמה הייתה משווקת ללא תשלום מצד היזם, הרווחיות הייתה עולה לכ- 25%.

2.2.2 שילוב חלקות עם יחידות מסחריות

ברחבי העיר מצויות חלקות עליהן בנויה שורת חנויות קטנות, שתיפקדו כמרכזי מסחר שכונתיים. במקרה שבו חלקת חנויות גובלת (צמודת דופן או כלואה) בחלקת מגורים המיועדת לפינוי בינוי ניתן לכאורה לצרף אליה את חלקת החנויות במטרה להגדיל את שטח התכנון. מבחינה כלכלית קיימים כמה תרחישים סבירים:

במקרה שבו הבעלות בחנויות פרטית: סביר כי בעלי החנויות ידרשו "תשלום מלא" עבור רכישת הזכויות בחלקה שלהם – התשלום ו/או התמורות בפרויקט המוצע יקבעו במו"מ בין הבעלים והיזם.

במקרה שבו הבעלות בחנויות הינה בחכירה: מבחינה כלכלית סביר כי בעלי החנויות ירכשו תחילה את זכות הבעלות לפי החלטת רמ"י 1549 וינהלו מו"מ תחת הנחה זו שהבעלות נרכשה או תירכש במסגרת העסקה עם היזם.

יש לצפות שהמו"מ בין בעלי החנויות והיזם יתנהל בצורה עסקית רציונאלית וכל צד ינסה למקסם את התועלת שלו. לפיכך, לא סביר להניח כי חלקת החנויות תצורף לפרויקט תמורת "נזיד עדשים". יחד עם זאת, התועלת בצירופה של חלקת חנויות לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיות תועלת גדולה וחשובה במקרה שחלקת החנויות תגדיל את שטח התכנון ובכך תביא לאפשרות לקיים פרויקט.

2.2.3 התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38

בסקר המפורט שנעשה במסגרת תכנית זו, הוגדרו מספר לא מבוטל של מבנים כמבנים הראויים לעיבוי וחיזוק אגב תוספת של 2.5 קומות על הגג ובניית דירות חדשות בקומות החדשות על הגג וכן בקומות עמודים מפולשת, ככל שקיימת. להתחדשות עירונית לפי תמ"א/38 יש בד"כ יתרון של מימוש מהיר יותר ממימוש פרויקט לפי תב"ע לפינוי בינוי. כמו-כן, בפרויקט תמ"א/38 דיירי הבית בד"כ נותרים לגור בדירותיהם במהלך ביצוע הפרויקט ויש לכך יתרון (הדיירים אינם נאלצים לעזוב ולמצוא מקום חלופי) אך גם קושי מאחר ותקופת הבנייה מקשה מאד על חיי הדיירים בבניין.

הערכת העלויות לחיזוק של מבנים כהגנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתקנים השונים, הינה הערכה האמורה להתבצע ע"י מהנדס המומחה לעניין זה. כמו-כן, כל מבנה צריך להיבדק באופן פרטני בהתאם למאפייניו הספציפיים. לפיכך, האומדנים המפורטים להלן הינם אומדנים ראשוניים, "כללי אצבע" גסים וכלליים שאינם מהווים תחליף לבדיקה ספציפית של בניין או מתחם, ע"י מהנדס מומחה, שתבוצע בעתיד. המסקנות המובאות להלן הן מסקנות כלליות של בדיקת פרויקט טיפוסי כללי לדוגמה, ולא בדיקה של פרויקט ספציפי. לפיכך, קיימת אפשרות שבבדיקה נקודתית של פרויקט ספציפי יתקבלו תוצאות מעט אחרות, אולם חשוב כבר בשלב זה לראות את הקושי במימוש התחדשות עירונית, כאשר המסקנה המשתמעת הינה שביצוע התחדשות עירונית אינו יכול להתבצע רק על סמך יזמות כלכלית אלא שהמדינה חייבת לסייע מבחינה כלכלית בתהליך של התחדשות עירונית.

מטרות הבדיקה והנחות עבודה

הבדיקות כלכליות בוצעו עבור החלופות הבאות:

בדיקה א': כמה קומות יש להוסיף מעבר ל- 2.5 קומות על הגג המותרות כיום לפי תמ"א/38 בפרויקט עיבוי וחיזוק כנגד רעידות אדמה בבניין וותיק באשקלון.

הנחות עבודה:

- יבוצע חיזוק של הבניין כנגד רעידות אדמה.
- לכל דירה יתווסף ממ"ד בשטח 12 מ"ר וחדר נוסף של 13 מ"ר (סה"כ תוספת של 25 מ"ר לדירה).
- תוספת מרפסת 12 מ"ר ליח"ד.
- תיבנה מעלית ויבוצעו התאמות בבניין.
- כל פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש בחניה עילית ללא צורך במרתפי חניה או מתקני חניה.
- על מנת לשמור על האינטרסים של הדיירים הם יזכו לייצוג משפטי, יקבלו ערבויות נאותות וילוו במפקח בנייה מטעמם.
- יתקבל פטור לפי סעיף 19 (ב) (2) לחוק התכנון והבניה, או שיבוצע שינוי חקיקה לפיו יינתן פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות שהוקנו מעבר לאלה שנקבעו בתמ"א 38 (כיום חל היטל השבחה בגין זכויות אלה). שינוי החקיקה צריך להיות רלבנטי לעיר אשקלון לפרויקטים מסוג זה.

בדיקה ב': חיזוק כנגד ניוד זכויות: מהו היקף זכויות הבנייה שיש "להעניק" ב"מגרש השלמה" לזים שיבצע פרויקט עיבוי וחיזוק כנגד רעידות אדמה בבניין וותיק באשקלון מבלי לבצע בבניין תוספת קומות עבור דירות חדשות.

הנחות עבודה:

- לא ייבנו דירות חדשות בבניין.
- לא תיבנה מעלית ולא יבוצעו שינויים בפנים הבניין.
- מגרש ההשלמה יהיה בעיר אשקלון.
- שטח דירה ממוצעת במגרש ההשלמה יהיה 110 מ"ר פלדלת.
- במגרש ההשלמה תקן החניה יהיה 1:1 : 1/3 ממקומות החניה יהיו במרתפים ו- 2/3 בחניה עילית.
- קבלת הזכויות במגרש ההשלמה תהיה עפ"י החלטה 1519 של רמ"י.
- על מנת לשמור על האינטרסים של הדיירים הם יזכו לייצוג משפטי, יקבלו ערבויות נאותות וילוו במפקח בנייה מטעמם.

טיפוסי מבנים

2 בניינים טיפוסיים לדוגמא המיועדים לעיבוי וחיזוק:

- טיפוס 1: בנין מסוג H, 4 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 14 יח"ד : 2 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסיית ב- 3 הקומות שמעל הקרקע.
- טיפוס 2: בנין "רכבת", 3 כניסות, 4 קומות כולל קומת קרקע, 6 יח"ד בכל קומה, סה"כ 24 יח"ד בבניין. הצגה גרפית של טיפוסים אלו והתוספות בנספח א'.

תוצאות

בדיקה א' - תוספת קומות על הבניין הקיים

טיפוס 1: לפי הזכויות המוקנות כיום לפי תמ"א/38, קרי תוספת של 2.5 קומות על הגג + בניית דירות מגורים ככל הניתן בקומת עמודים מפולשת – פרויקט מסוג זה אינו כלכלי מאחר והוא צפוי להניב רווח יזמי אפסי. על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי יש צורך בתוספת של 4 קומות ל- 2.5 המוקנות כיום, קרי תוספת של 6.5 קומות על הבניין הקיים. כל זאת תחת כל ההנחות לעיל לרבות ההנחה ה"קשה" שכל מקומות החניה יהיו עיליים ותחת הנחה "קשה" שיינתן פטור מהיטל השבחה באמצעות סעיף 19 (ב) (2) או ע"י תיקון חקיקה לפיו יינתן פטור מהיטל השבחה גם בגין הקומות שנוספו מעבר לאלה שהוקנו מכוח תמ"א/38. יש לציין שעל פי מסקנות צוות התכנון תוספת קומות מעין זו אינה ריאלית מבחינה הנדסית.

לבקשת הרשות להתחדשות עירונית נערכה גם בדיקה מהו היקפו של "מענק כספי" שיש לתת ליזם מטעם המדינה כדי להשיג כדאיות כלכלית לפרויקט כאשר אין תוספת זכויות מעבר ל-2.5 קומות שנקבעו בתמ"א/38. לפי האומדן שנערך התוצאה היא שעבור הפרויקט המתואר לעיל הכולל 14 יח"ד קיימות, יש צורך במענק של כ-200,000 ₪ ליח"ד, כלומר סה"כ מענק של 2.8 מיליון ₪.

בחלופה שבה נוספות 2 קומות מעבר ל- 2.5 המוקנות לפי תמ"א/38 (סה"כ תוספת של 4.5 קומות על גג הבניין הקיים) יש צורך במענק של 100,000 ₪ ליח"ד, כלומר, סה"כ מענק של 1.4 מיליון ₪.

בחלופה שבה נוספות 1 קומה מעבר ל- 2.5 המוקנות לפי תמ"א/38 (סה"כ תוספת של 3.5 קומות על גג הבניין הקיים) יש צורך במענק של 160,000 ₪ ליח"ד, כלומר, סה"כ מענק של 2.2 מיליון ₪.

בווריאציה על טיפוס 1, שבה בקומת העמודים לא קיימות דירות במצב הנוכחי, והיזם יכול למלא את קומת העמודים ב-4 יח"ד חדשות, יש צורך בתוספת של 3 קומות ל-2.5 המוקנות כיום, קרי תוספת של 5.5 קומות על הבניין הקיים. כל זאת תחת כל ההנחות לעיל לרבות ההנחה ה"קשה" שכל מקומות החניה יהיו עיליים.

עבור פרויקט הכולל 12 יח"ד בלבד בבניין הקיים, זה יש צורך במענק של כ-175,000 ₪ ליח"ד, כלומר סה"כ מענק של 2.1 מיליון ₪.

בחלופה שבה נוספות 2 קומות מעבר ל- 2.5 המוקנות לפי תמ"א/38 (סה"כ תוספת של 4.5 קומות על גג הבניין הקיים) יש צורך במענק של 60,000 ₪ ליח"ד, כלומר, סה"כ מענק של 720,000 ₪.
בחלופה שבה נוספת 1 קומה מעבר ל- 2.5 המוקנות לפי תמ"א/38 (סה"כ תוספת של 3.5 קומות על גג הבניין הקיים) יש צורך במענק של 120,000 ₪ ליח"ד, כלומר, סה"כ מענק של כ- 1.4 מיליון ₪.

לו מחירי הדירות באשקלון היו גבוהים בכ- 15% מרמתם כיום, כלומר מחירי הדירות היו 14,000 ₪ למ"ר ולא 12,000 ₪ למ"ר, ניתן היה להסתפק בתוספת של 2.5 קומות על גג הבניין, קרי ניתן היה לממש את תמ"א/38 לפי מתכונתה הנוכחית.

טיפוס 2: לפי הזכויות המוקנות כיום לפי תמ"א/38, קרי תוספת של 2.5 קומות על הגג + בניית דירות מגורים ככל הניתן בקומות עמודים מפולשת – פרויקט מסוג זה אינו כלכלי מאחר והוא צפוי להניב רווח יזמי אפסי. על מנת שפרויקט יהיה כלכלי יש צורך בתוספת של 6 קומות ל- 2.5 המוקנות כיום, קרי תוספת של 8.5 קומות על הבניין הקיים. כל זאת תחת כל ההנחות לעיל לרבות ההנחה ה"קשה" שכל מקומות החניה יהיו עיליים.

מסקנה: האפשרות לתוספת קומות על הבניינים הקיימים במסגרת מהלך של חיזוק ועיבוי הבניינים, ותוך שמירה והגנה על זכויות הדיירים – נראית לא ריאלית מבחינה כלכלית, ברמת מחירי הדירות הקיימת כיום באשקלון.

בדיקה ב' - חיזוק כנגד ניווד זכויות

לפי כל ההנחות וכל האמור לעיל מתקבלת ההערכה שעבור כל יח"ד המיועדת להרחבה וחיזוק יש צורך "להעניק" ליזם זכויות ל- 2.3 יח"ד חדשות במגרש השלמה, בכפוף להחלטה 1519 של רמ"י. מסקנה זו תקפה לשני טיפוסים המבנים.

פרק 3 – עקרונות מנחים לבחינת המתחמים להתחדשות עירונית

3.1 קריטריונים לסיווג המתחמים

3.1.1 שמירה על תבנית הבנייה – שמירה על הקיים

- בנייה רוויה חדשה
- בנייה צמודת קרקע
- שמירה על בנייה איכותית קיימת על מנת לשמור על תמהיל יחידות דיור מגוון
- אפשרות לתוספת זכויות בנייה ללא הגדלת מספר יחידות הדיור
- שמירה על מאפיינים חברתיים-כלכליים איכותיים קיימים

3.1.2 עיבוי

- מבנים טוריים בני 4 קומות שאיכותם הפיזית בינונית ומטה, שהוקמו לפני שנות ה-80, הנמצאים במגרשים המאפשרים פתרון ע"פ תמא/38.
- חישוב תוספת יחידות הדיור מתבסס על ההנחה של תוספת 2.5 קומות למבנה קיים.

3.1.3 פינוי בינוי

- מבנים באיכות ירודה בני עד 4 קומות שהוקמו לפני שנות ה-80, במגרשים בעלי צפיפות בינונית (7-3.5 יח"ד לדונם נטו).
- חישוב תוספת יחידות הדיור מתבסס על ההנחה של מכפיל 10.
- יש להוסיף קריטריון תחבורתי לפיו ידרשו בדיקות תחבורתיות למתחמים בהם יותר מ-100 יח"ד נוספות.
- חישוב תוספת יח"ד מתבסס על צפיפות מומלצת של עד 45-40 יח"ד לדונם (בהנחה שחלק מהחניה אינה עילית הפוגעת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט)
- תקן החנייה – חניה אחת לכל יחידת דיור (ראו נספח ג' – בחינת נושא החנייה)
- מרחק בין בניין לבניין וקביעת קווי הבניין יחושבו לפי 1 מ' לקומה (10 קומות = 10 מטרים מרחק מבניין לבניין)

3.1.4 מתחם לבדיקה מפורטת

- מגרשים ביעוד "מגורים" שאותרו כמגרשים פנויים המהווים פוטנציאל לקרקע השלמה. מגרשים אלו מחייבים בדיקה מפורטת לעניין הזכויות בקרקע מאחר ונושא זה לא נבדק במסגרת תכנית האב.
- מגרשים ביעוד "קרקע חקלאית" בסמיכות למתחמי התכנון שעשויים אף הם להוות פוטנציאל לקרקע השלמה.

3.1.5 אין פתרון

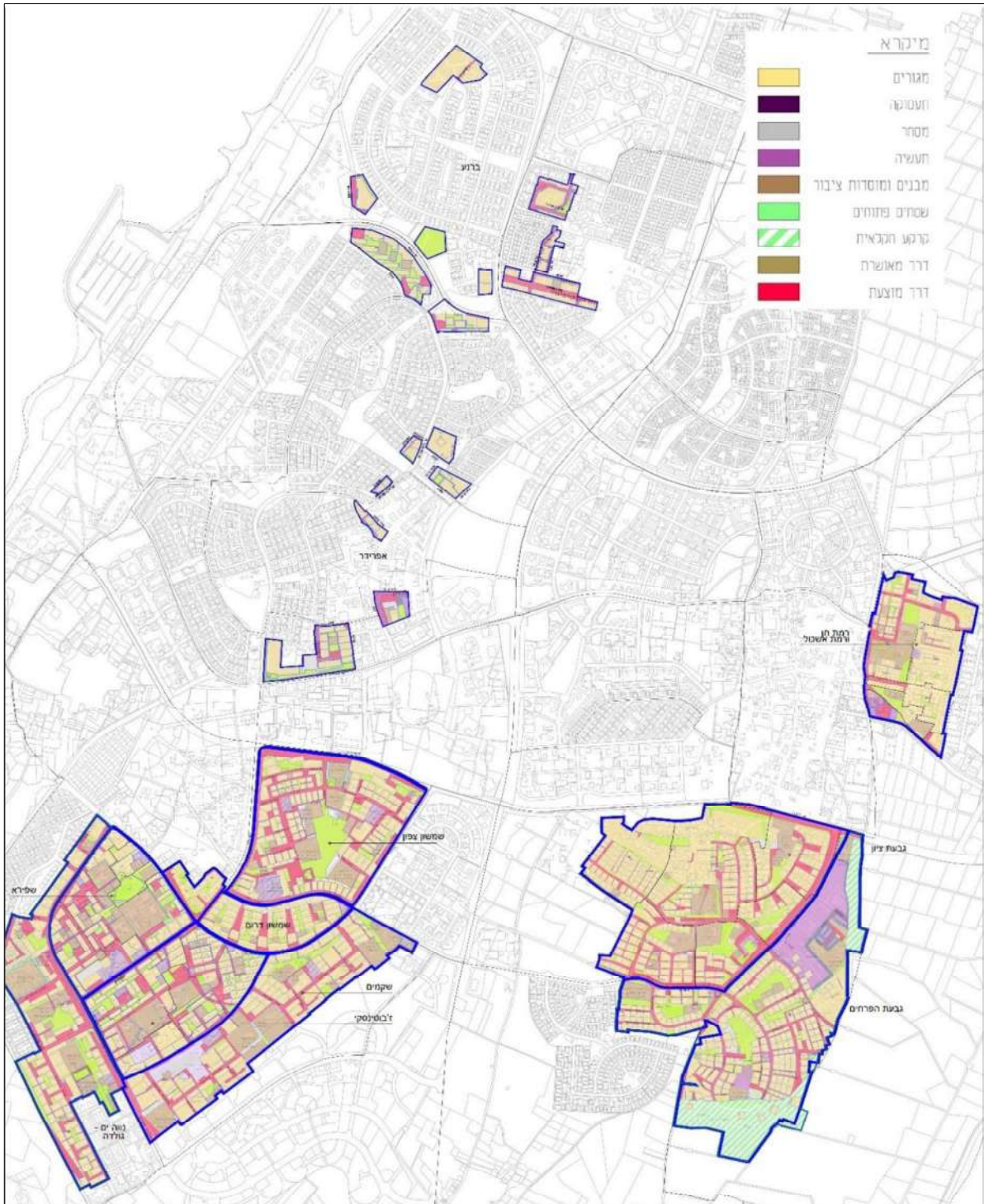
- מספר מגרשים מועט ששטחם והעמדת המבנה בהם אינם מאפשרים עיבוי על ידי תוספת בניה וחניה בשטח המגרש.

3.2 ניתוח שכונות מפורט

בסעיפים הבאים יוצגו הממצאים של הניתוח הפיזי שנעשה בשלבים הקודמים וניתוח האפשרויות להתחדשות עירונית. ניתוח זה מתייחס בשלב זה רק להיתכנות הפיזית ללא התייחסות לפן הכלכלי-שמאי כפי שפורט בפרק הקודם.

בכל שכונה תוצג התכנית המאושרת, סיווג המתחמים להתחדשות עירונית לפי צפיפות ולפי האפשרויות השונות. עבור חלק מהשכונות יוצגו מקרי בוחן לעיבוי, בנספח א'.

חלוקה למתחמים – תכניות מאושרות



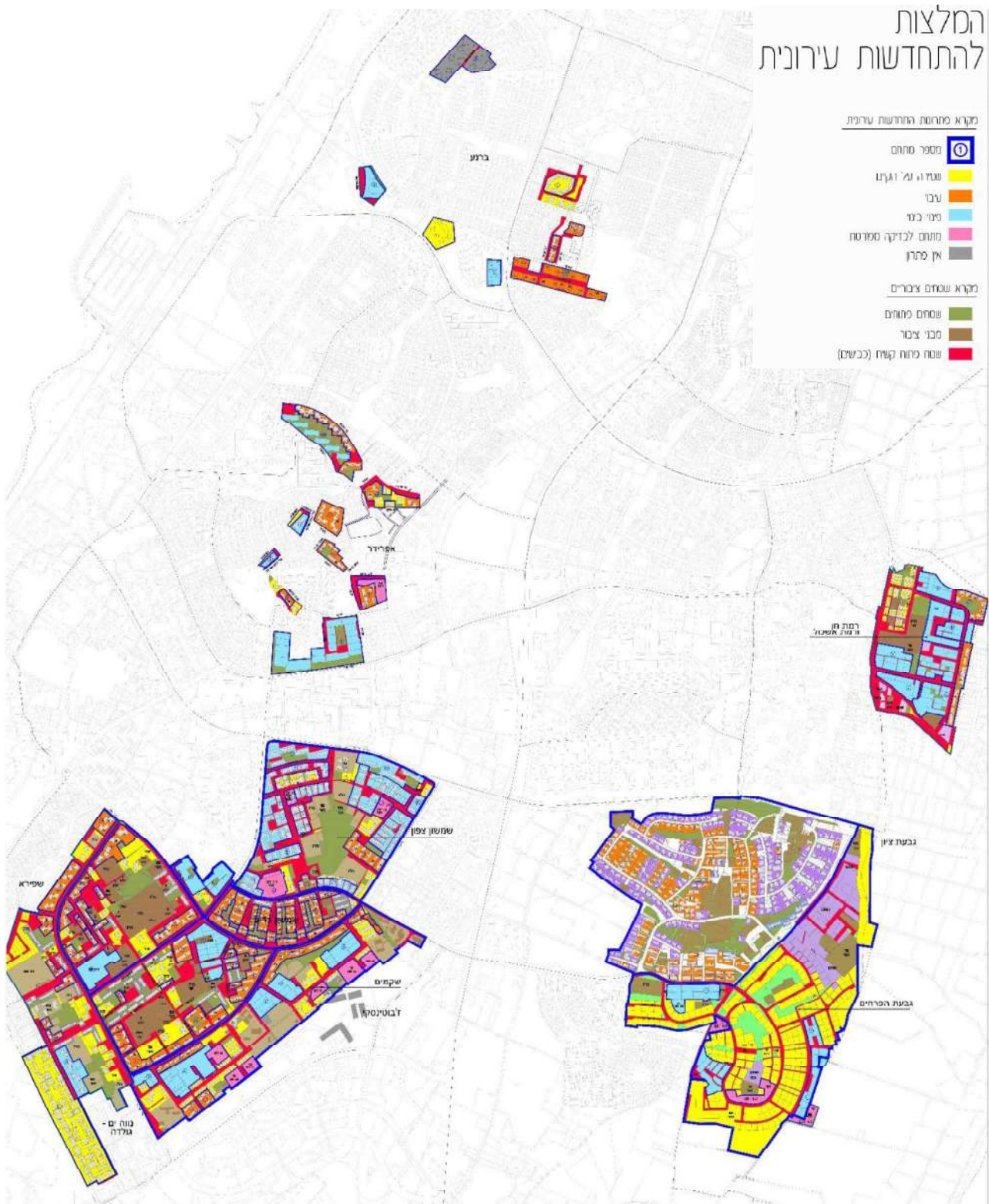
חלוקה למתחמים מיפוי לפי צפיפות

מקרא צפיפות:

- 0-3.5
- 3.5-7
- 7-
- יח"ד לדונם



חלוקה למתחמים – המלצות להתחדשות עירונית (מצורף לחוברת בגודל A1)



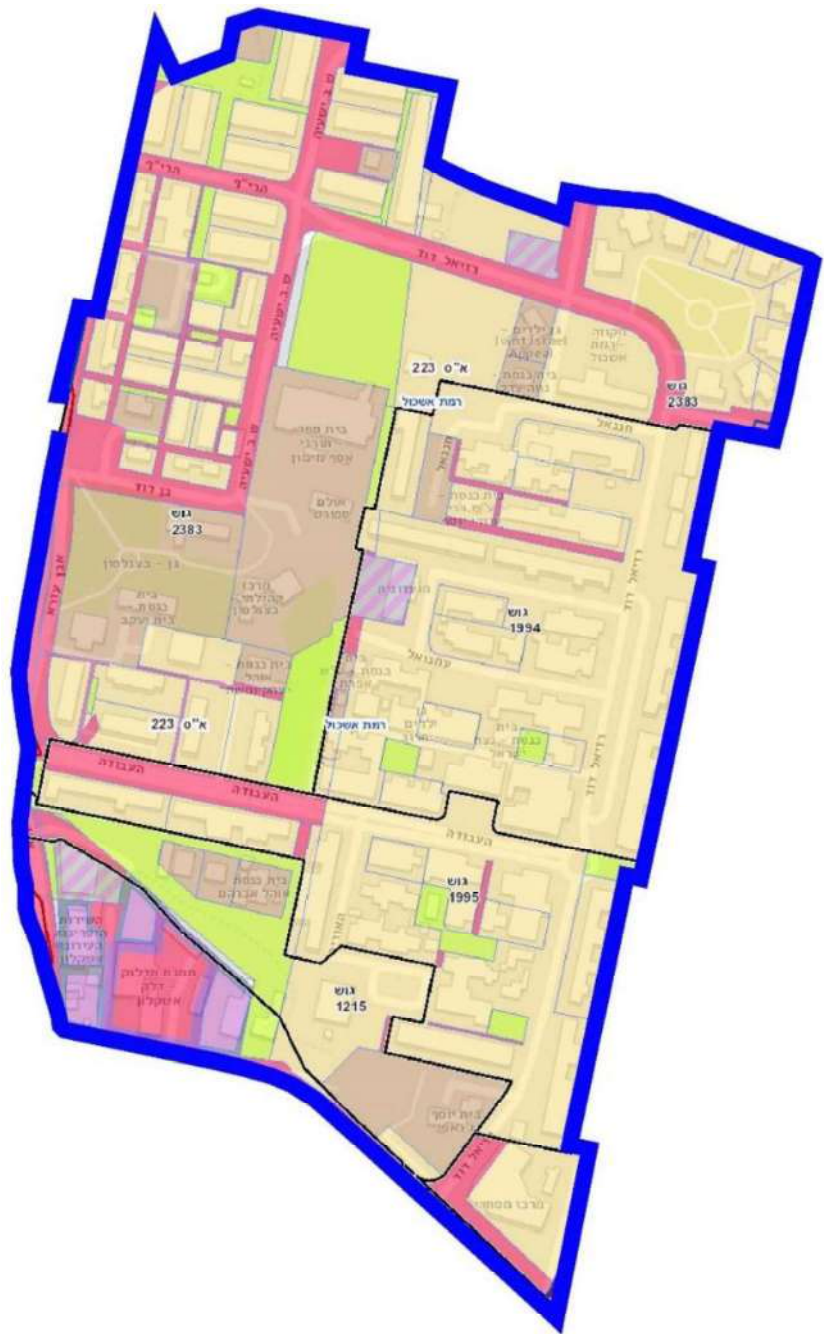
סימון מתחמים לעיבוי במסגרת ההתחדשות העירונית בתכנית זו, אינו פוסל אפשרות של שיקול דעת של עיריית אשקלון להחליט כי פרויקט עיבוי ייקבע כפרויקט פינוי בינוי באם הנסיבות והניתוח לעת הגשת תכנית מפורטת מצדיק זאת. יתר על כן, יודגש כי לסימון המתחמים להתחדשות עירונית בתכנית זו, ניתן להוסיף מתחמים נוספים בהתאם לשיקול דעת העירייה.

3.2.1 א"ס 223 - רמת חן ורמת אשכול

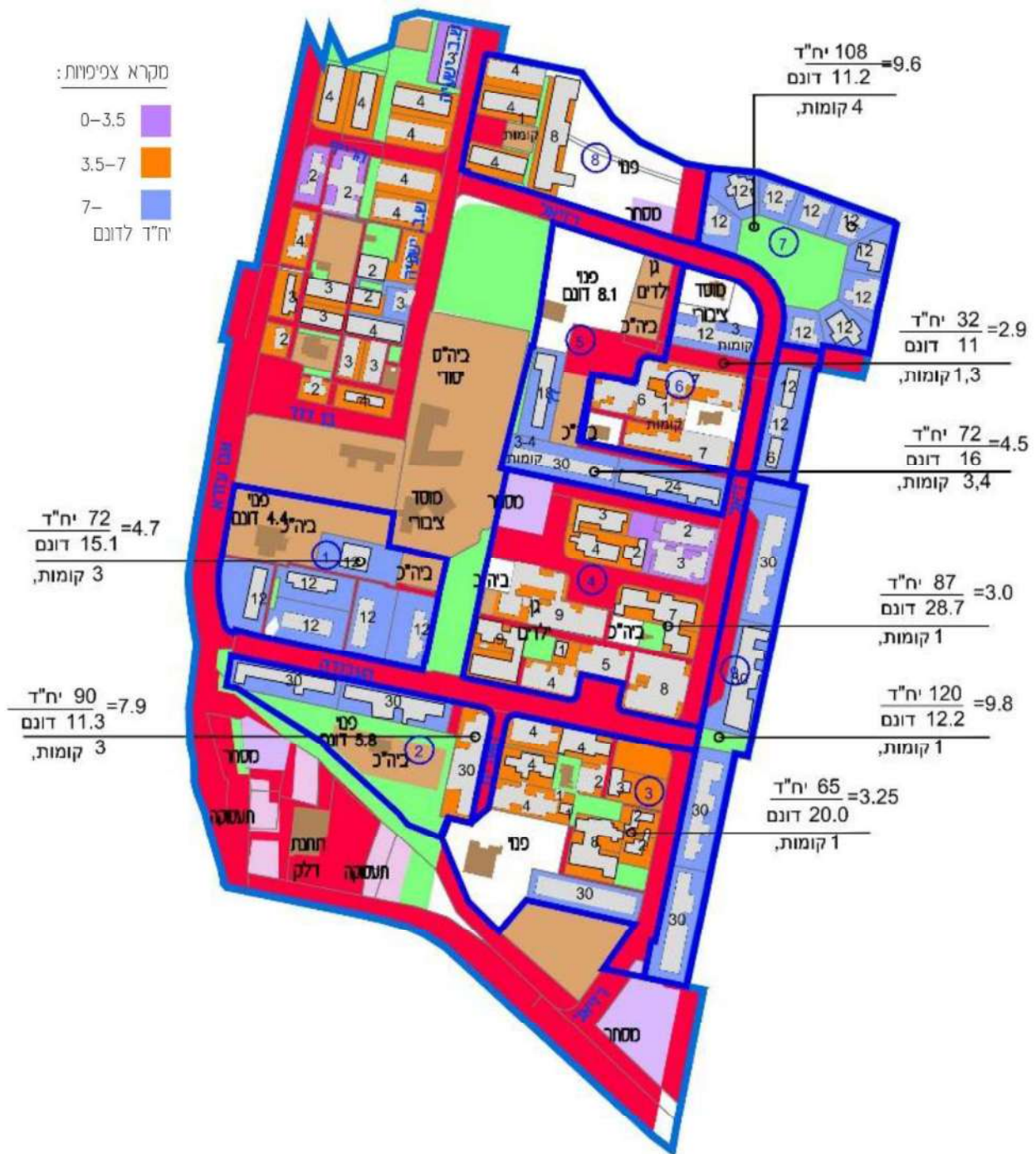
נתונים של כל השכונה

	256 דונם	שטח כולל (דונם)
מגרשים למגורים	106 דונם	תכנית מבני המגורים 39%
שטחים פתוחים	25 דונם	
שטחים למוסדות ומבני ציבור	42 דונם	
דרכים	77 דונם	
מסחר	6 דונם	

תרשים 3 – רמת אשכול – תכנית מאושרת

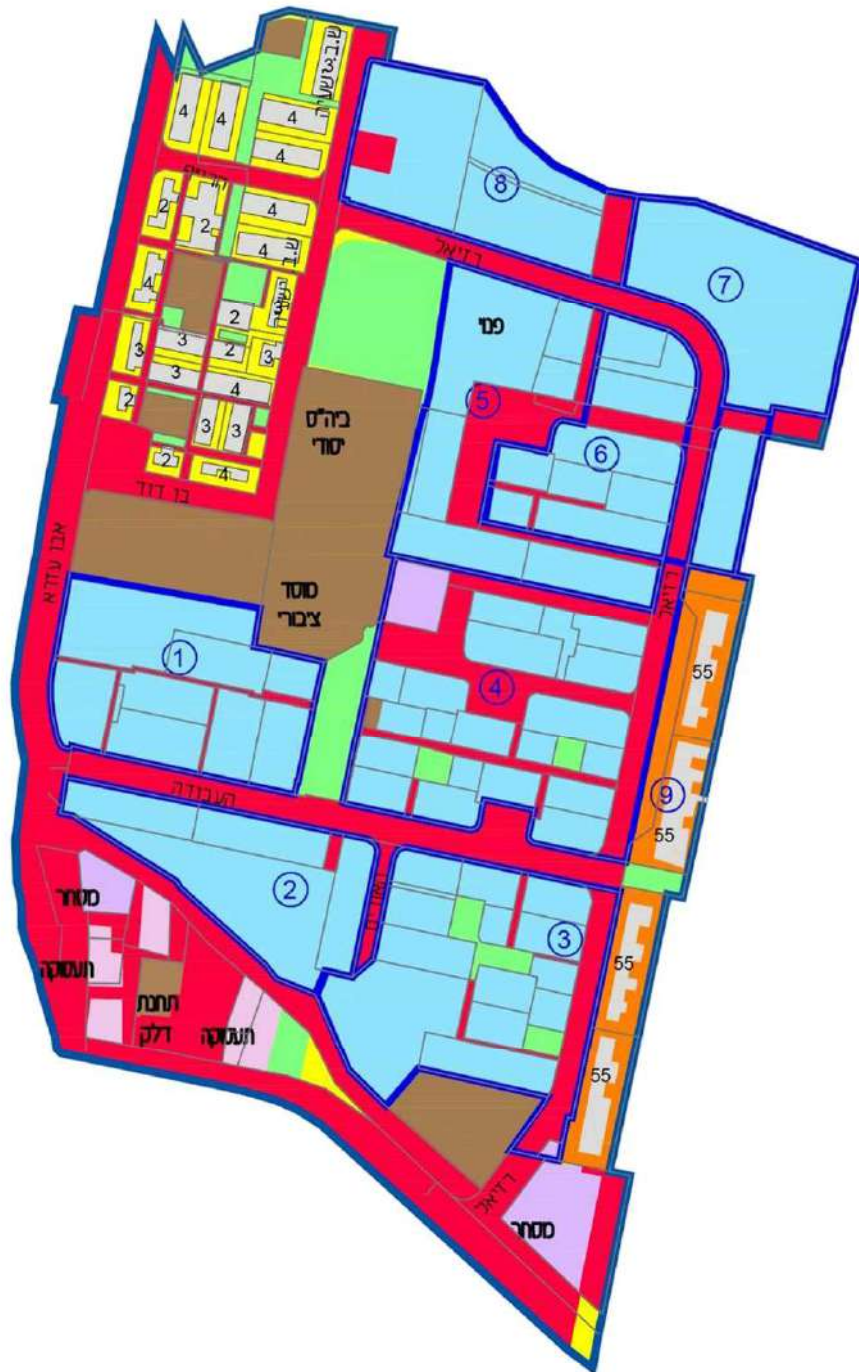


תרשים 4 – רמת אשכול – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים



סקרא פתרונות התחדשות עירונית

- 1 מספר מתחם
 שמירה על הקיים
 עיבו'
 פינוי בינוי
 מתחם לבדיקה מפורטת
 אין פתרון
- סקרא שטחים ציבוריים
 שטחים פתוחים
 מכני ציבור
 שטח פתוח קטוע (כבישים)



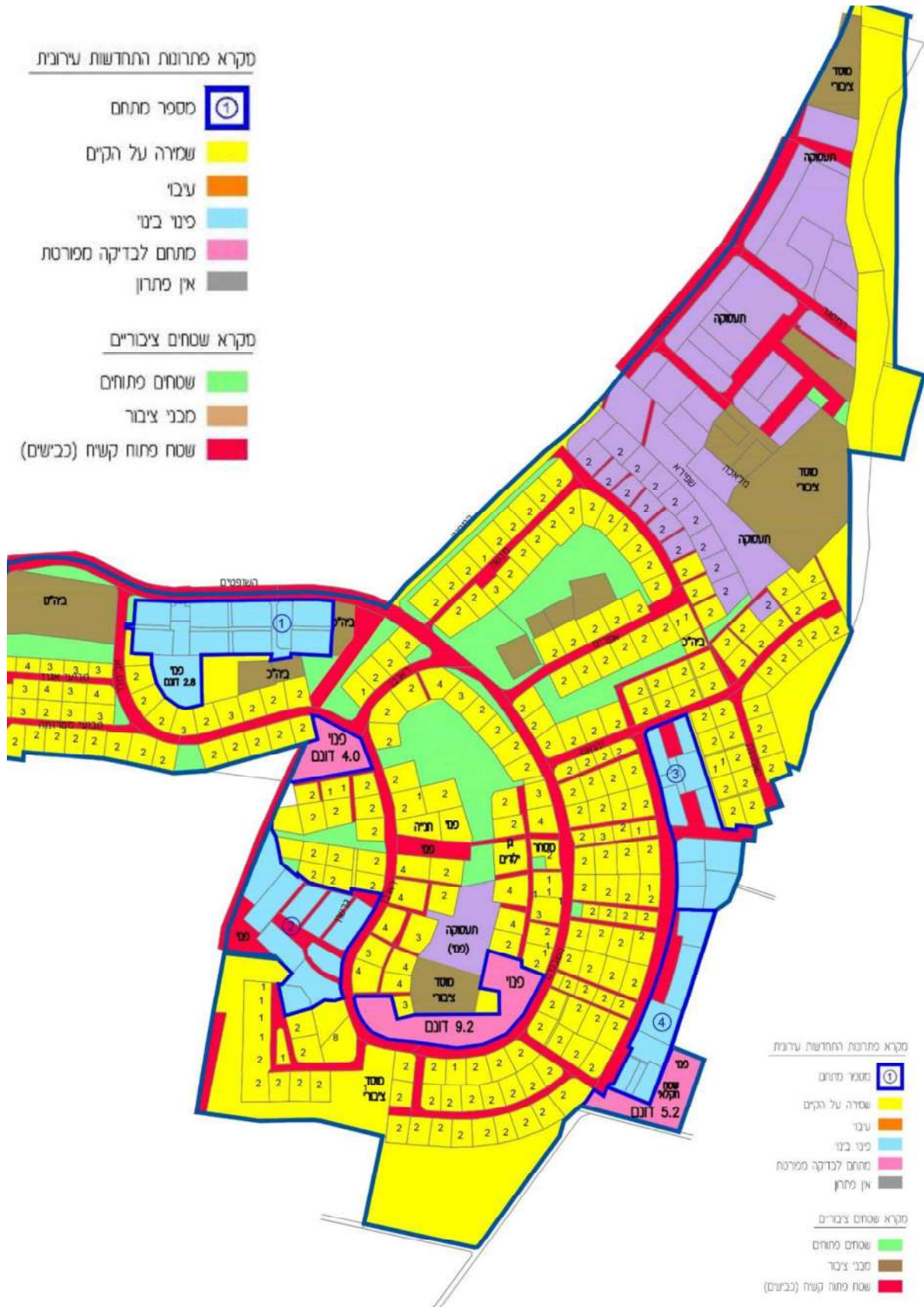
בשכונות רמת חן ורמת אשכול נבדקו בסך הכל 669 יח"ד. מתוכן, צוות התכנון סיווג 120 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-549 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי. תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 100 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 5,490 יח"ד.

רמת חן ורמת אשכול - מצב קיים

צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח נטו למגורים (דונם)	שטח המתחם ברוטו (דונם)	מתחם
5.0	4.7	72	14.5	15.1	1
12.0	7.9	90	7.5	11.3	2
4.1	3.2	65	15.9	20.0	3
4.5	3.0	87	19.4	28.7	4
5.8	4.5	72	12.5	16.0	5
3.5	3.1	35	10	11.0	6
13.8	9.6	108	7.8	11.2	7
1.8	1.5	20	11	12.8	8
11.9	9.8	120	10.1	12.2	9
-	-	669	108.7	138.3	סה"כ

רמת חן ורמת אשכול - מצב מוצע

סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד שמירה על הקיים	מתחם
653	-	720	-	72	-	-	1
338	-	900	-	90	-	-	2
716	-	650	-	65	-	-	3
873	-	870	-	87	-	-	4
563	-	720	-	72	-	-	5
450	-	350	-	35	-	-	6
351	-	1080	-	108	-	-	7
495	-	200	-	20	-	-	8
-	-	-	100	-	120	-	9
4,437	-	5,490	100	549	120	-	סה"כ



בשכונת גבעת ציון נבדקו בסך הכל 874 יח"ד.

מתוכן, צוות התכנון סיווג 578 יח"ד לשמירה על הקיים, ו-296 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.

תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 2,960 יח"ד. בנוסף בשטחים לא מבונים 368 יח"ד.

גבעת ציון - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם (ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	578	-	-
לבדיקה מפורטת ²	18.4	9.2	-	-	-
1	17.0	10.8	39	2.3	3.6
2	22.3	20.3	65	2.9	3.2
3	13.5	11.5	60	4.4	5.2
³ 4	9.5	7.7	132	13.8	17.1
סה"כ	80.7	59.5	874	-	-

גבעת ציון - מצב מוצע

מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	578	-	-	-	-	-	-
לבדיקה מפורטת	-	-	-	-	368	40.0	-
1	-	-	39	-	390	-	486
2	-	-	65	-	650	-	914
3	-	-	60	-	600	-	518
³ 4	-	-	132	-	1,320	-	347
סה"כ	578	-	296	-	3,328	-	2,265

² מתחמים שאינם בנויים כיום וההנחה היא שתידרש הפרשה של 50% להקצאות לצרכי ציבור וצפיפות יח"ד תהיה 40 לדונם נטו.
³ מתחם 4 הוא כחלק ממתחם 1 ("בינימין") בתכנית גבעת ציון של לייטרסדורף – בן דיין. בתכנית זו צורף שטח פנוי נוסף המאפשר צפיפות של 21 יח"ד לדונם והוא ע"פ עקרונות והמלצות צוות התכנון.

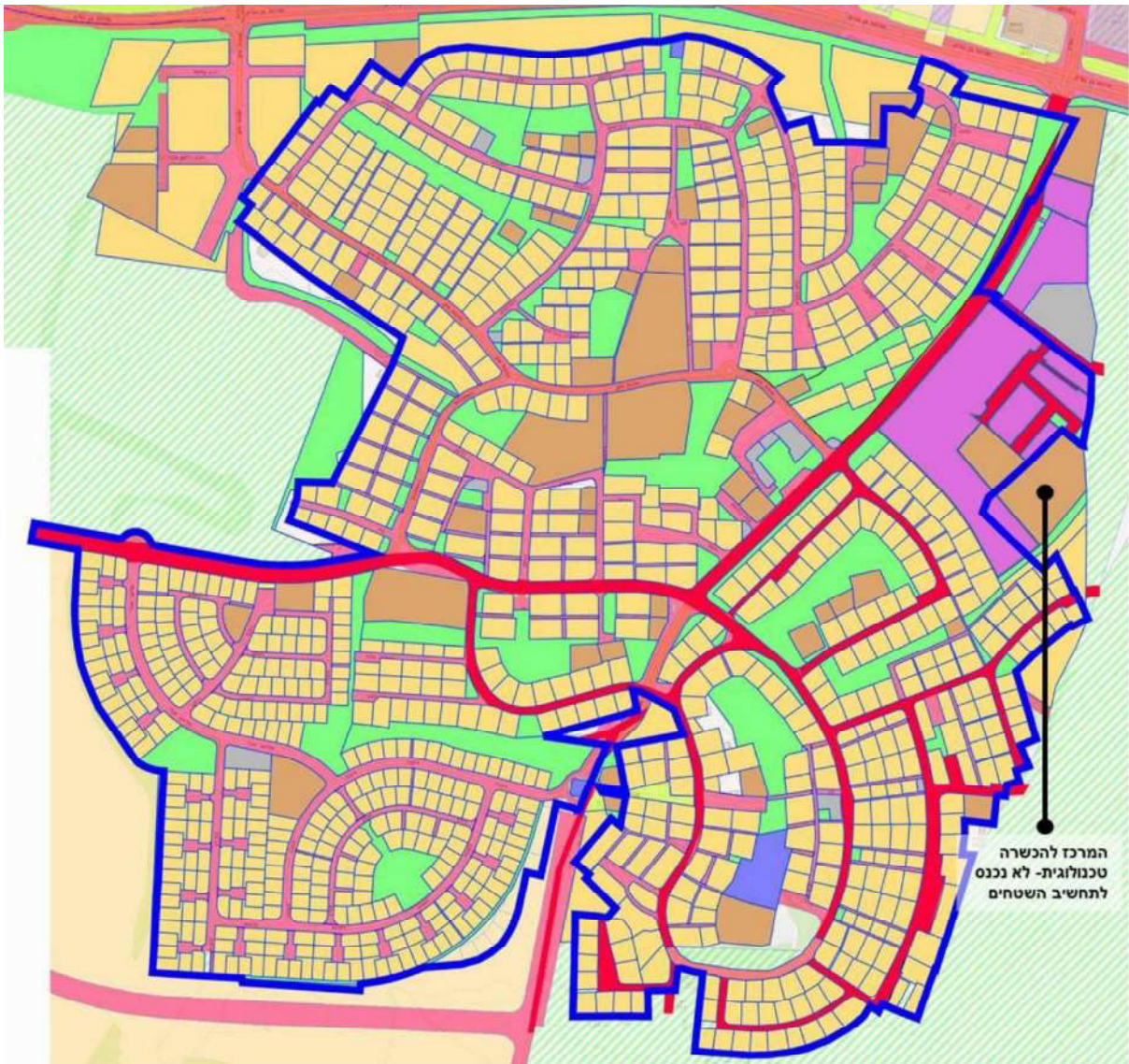
3.2.3 א"ס 226 - גבעת ציון

משרד השיכון והבינוי מקדם תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת גבעת ציון, בתכנון אדריכלים לייטרסדורף – בן דיין. בשכונה קיימות כ-1,700 יח"ד צמודי קרקע ויחידות טוריות בנות קומה אחת או שתיים, עבורן מוצע לקדם תכנית מפורטת לשיפוץ המבנים יחד עם תוספת יחידות דיור ו/או זכויות בנייה. בנוסף קיימות בשכונה כ-340 יח"ד במבני שיכונים של 2-4 קומות, עבורן מוצע לקדם פינוי בינוי תוך שימוש בקרקע השלמה.

החומר המוצג להלן הוא ניתוח שנעשה ע"י לייטרסדורף – בן דיין ופורסם באוקטובר 2018.

טבלה מסכמת – גבעת ציון

מצב מוצע			מצב קיים			
צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח המתחם (דונם)	מתחם
21	660	132	4.2	132	31.5	1
15	264	48	2.7	48	17.7	3
12.6	450	64	1.8	64	35.74	4
-	1,374	244	-	244	84.94	סה"כ

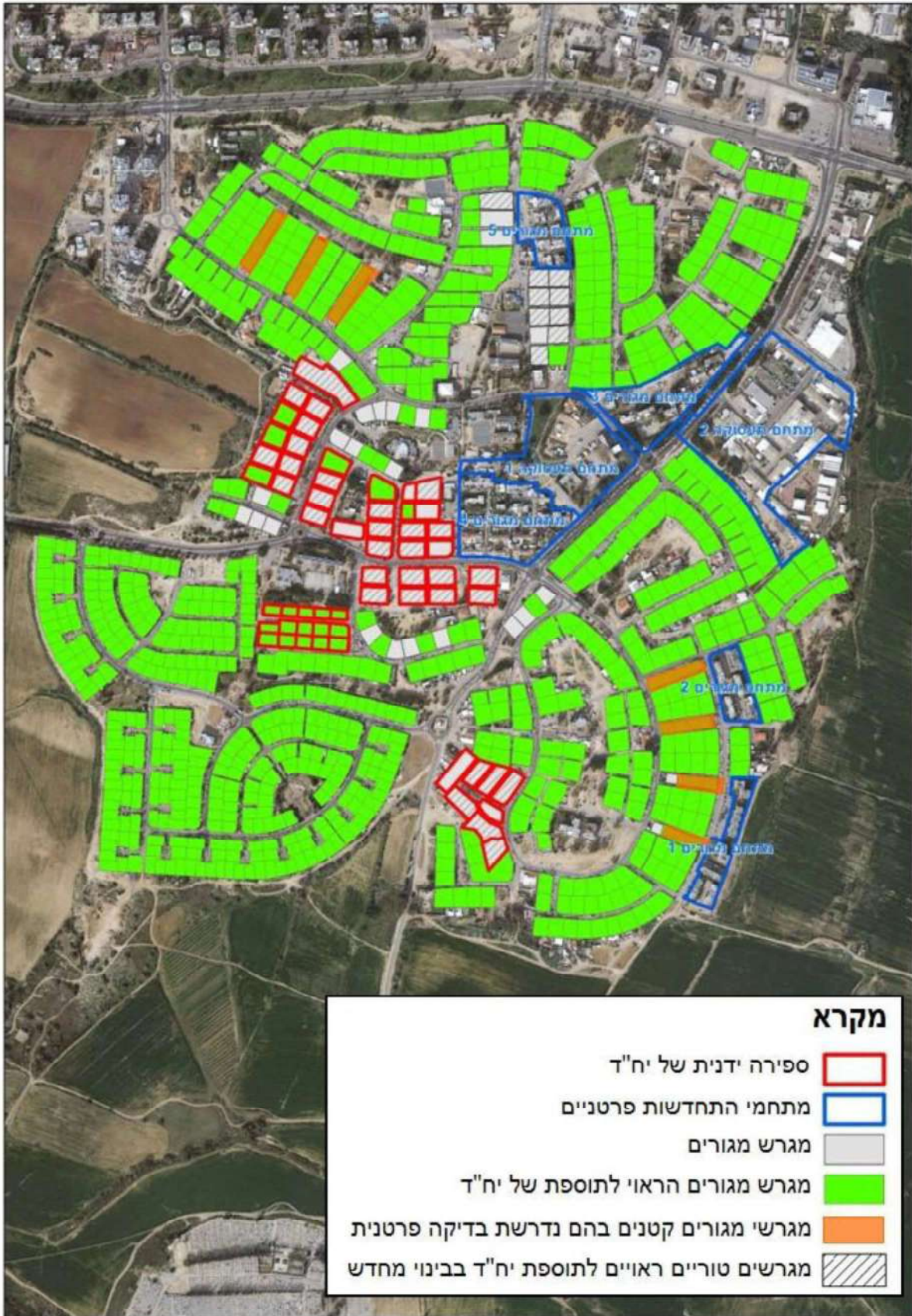



מקרא	
מגורים	[Yellow square]
מסחר	[Grey square]
תעשייה קלה ומלאכה	[Purple square]
מתקנים הנדסיים	[Blue square]
מבנים ומוסדות ציבור	[Brown square]
שטחים פתוחים	[Green square]
דרך	[Red square]
שטח חקלאי ומרעה	[Hatched green square]

טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח בדונם	% ממסגרת השטח 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 יעד המב"צ בו נמצא המרכז להכשרה טכנולוגית (מהווה מב"צ אזורי/ כלל עירוני).

* נתונים על סמך מדידה גרפית



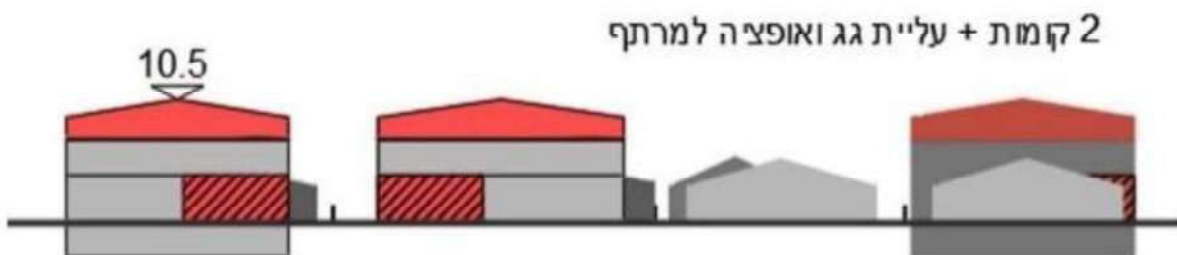
מקרא	
	ספירה ידנית של יח"ד
	מתחמי התחדשות פרטניים
	מגרש מגורים
	מגרש מגורים הראוי לתוספת של יח"ד
	מגרשי מגורים קטנים בהם נדרשת בדיקה פרטנית
	מגרשים טוריים ראויים לתוספת יח"ד בבינוי מחדש

מצב קיים

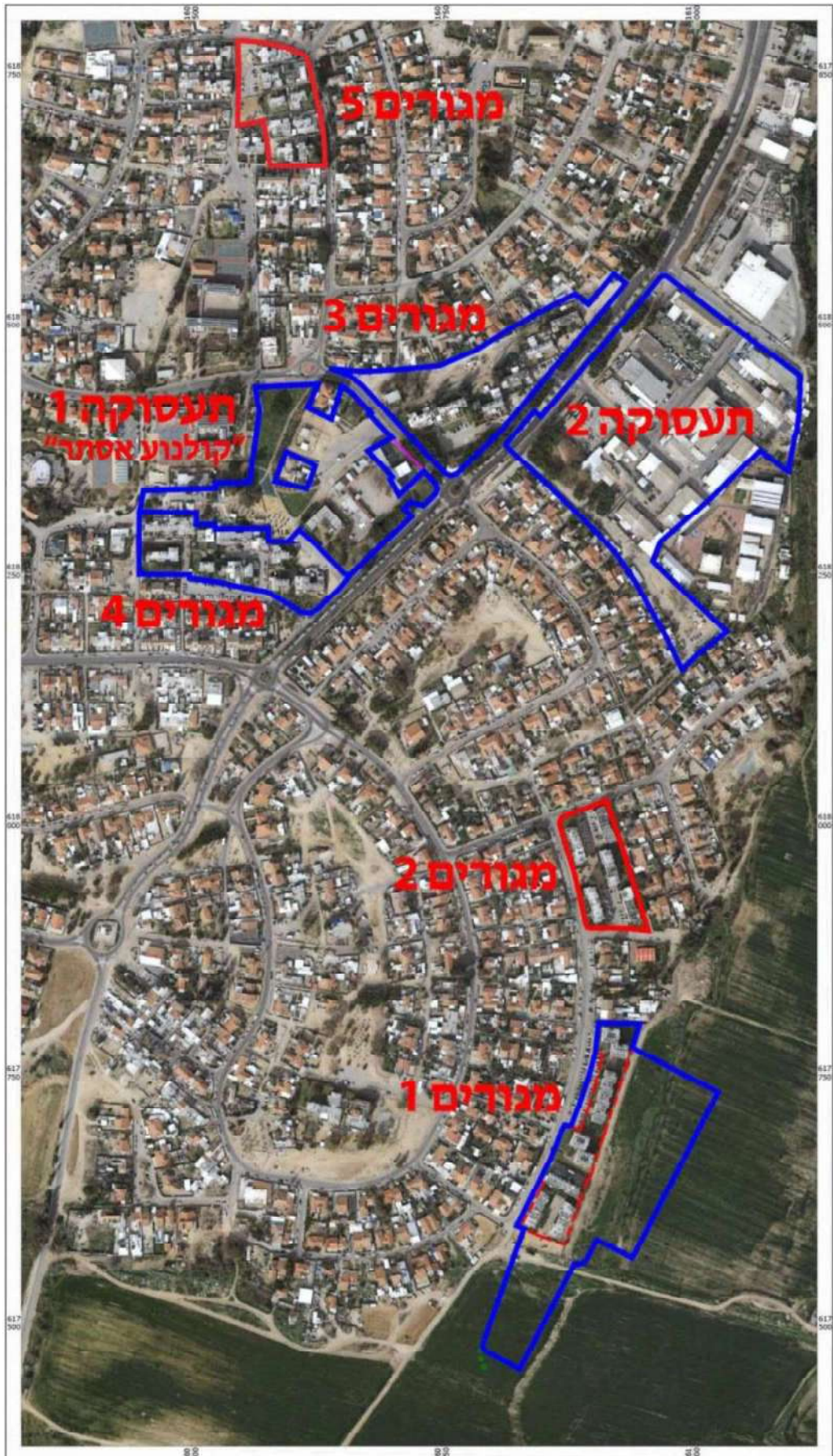


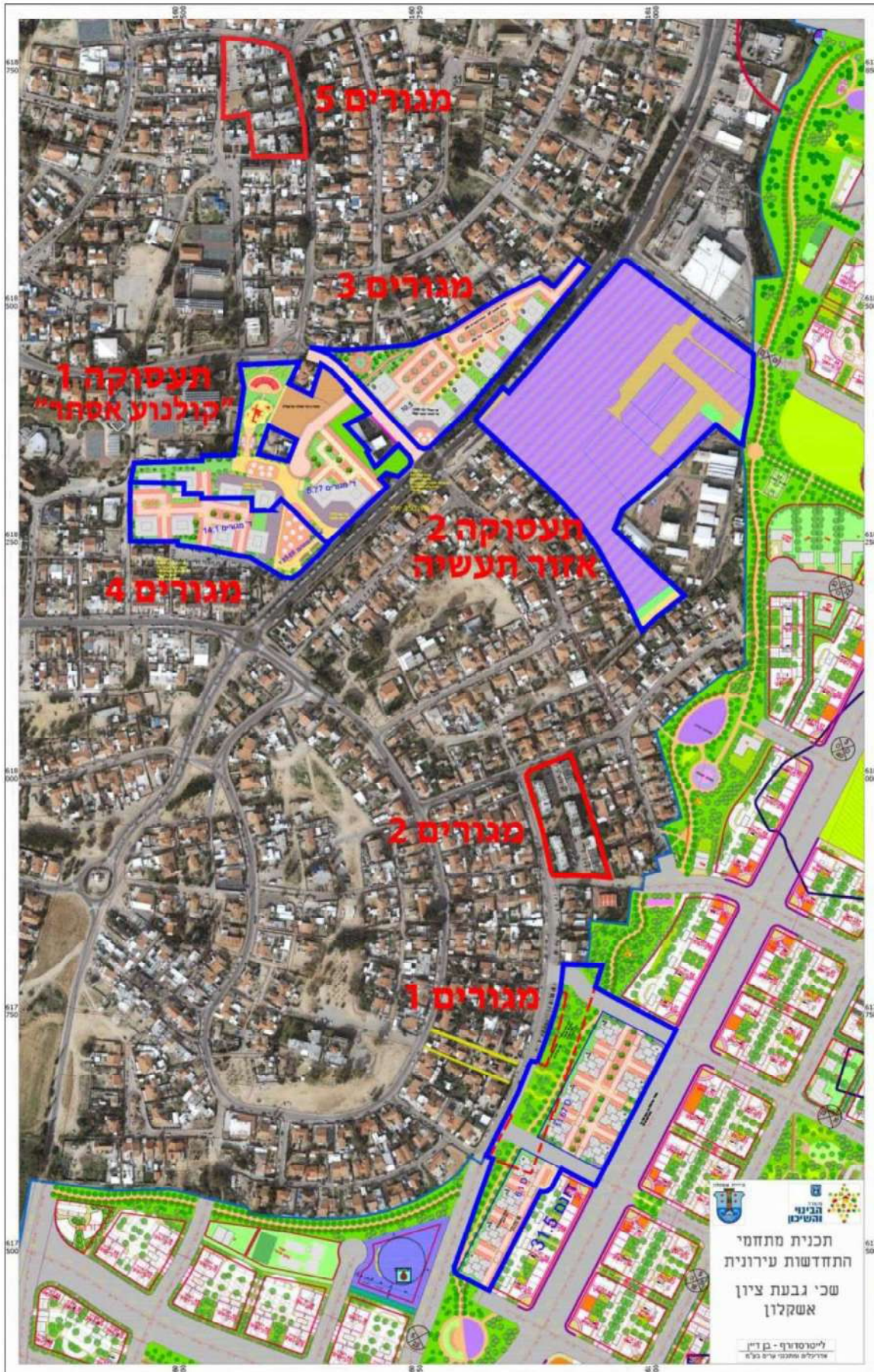
1-2 קומות
גובה רום : 8.5 מטר
חניה : בתחום המגרש

מצב מוצע

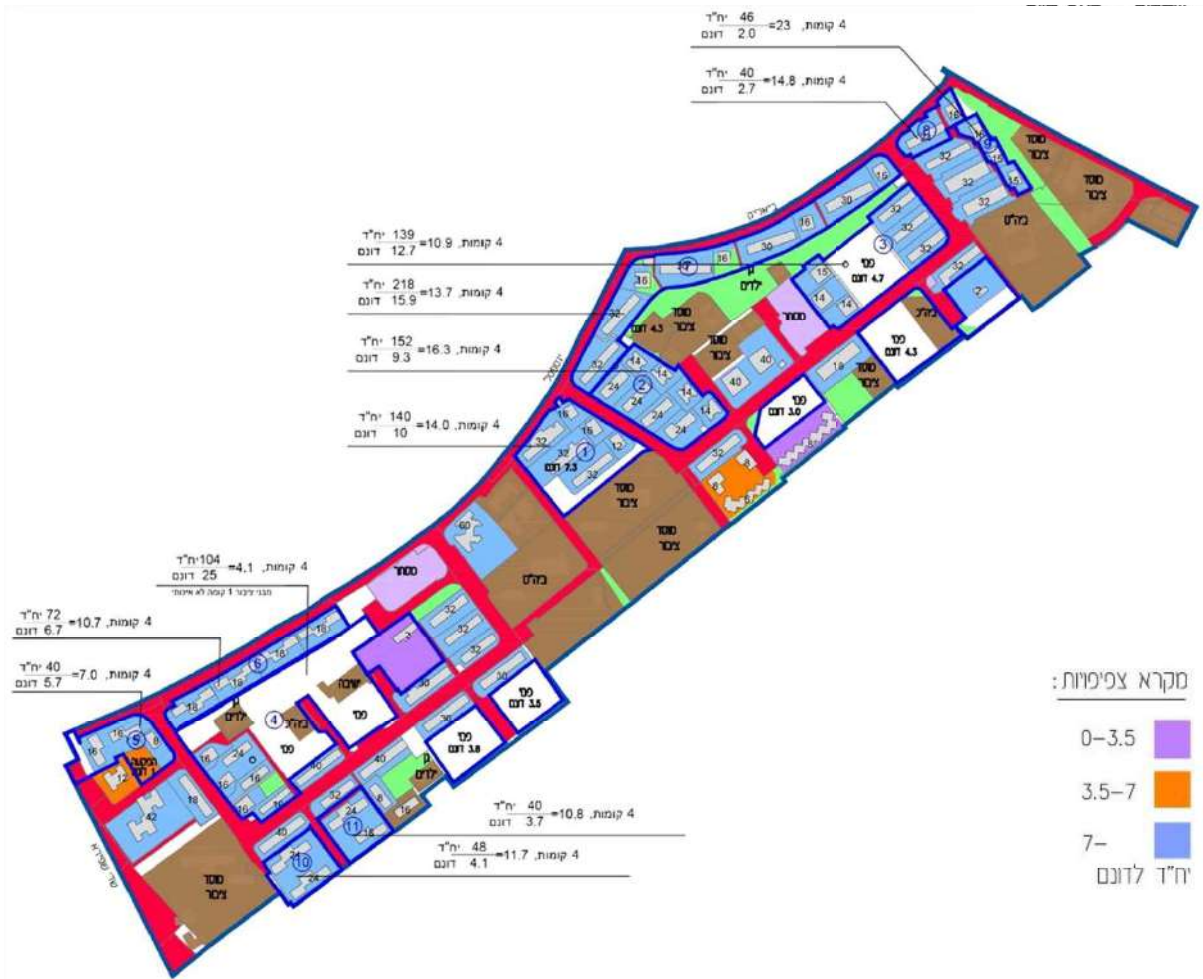


עד 2 קומות + עליית גג ואפשרות למרתף
גובה רום : 10.5 מטר
תוספת של יח"ד בתחום תכסית היחידה הקיימת
חניה : בתחום המגרש, ללא צורך בתוספת חניה ליח"ד החדשה





תרשים 14 – שקמים – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים



תרשים 15 – שקמים – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב מוצע



בשכונת שקמים נבדקו בסך הכל 1,753 יח"ד. מתוכן, צוות התכנון סיווג 714 יח"ד לשמירה על הקיים, 464 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-575 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי. תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 336 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 5,750 יח"ד. בנוסף בשטחים לא מבונוים 460 יח"ד.

שקמים - מצב קיים

צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח נטו למגורים (דונם)	שטח המתחם ברוטו (דונם)	מתחם
-		714	-	-	שמירה על הקיים
-		-	11.5	23.0	לבדיקה מפורטת ⁴
17.5	14.0	140	8	10.0	1
16.3	16.3	152	9.3	9.3	2
10.9	10.9	139	12.7	12.7	3
4.2	4.1	104	24.7	25.1	4
7.0	7.0	40	5.7	5.7	5
10.7	10.7	72	6.7	6.7	6
13.7	13.7	218	15.9	15.9	7
14.8	14.8	40	2.7	2.7	8
21.9	21.9	46	2.1	2.1	9
11.7	11.7	48	4.1	4.1	10
10.8	10.8	40	3.7	3.7	11
-		1,753	107.1	121.0	סה"כ

שקמים - מצב מוצע

סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד שמירה על הקיים	מתחם
-	-	-	-	-	-	714	שמירה על הקיים
-	40.0	460	-	-	-	-	לבדיקה מפורטת
360	-	1,400	-	140	-	-	1
419	-	1,520	-	152	-	-	2
572	-	1,390	-	139	-	-	3
1,112	-	1,040	-	104	-	-	4
257	-	400	-	40	-	-	5
-	19.7	-	60	-	72	-	6
-	24.0	-	163	-	218	-	7
-	25.9	-	30	-	40	-	8
-	35.2	-	28	-	46	-	9
-	19.0	-	30	-	48	-	10
-	17.6	-	25	-	40	-	11
2,718	-	6,210	336	575	464	714	סה"כ

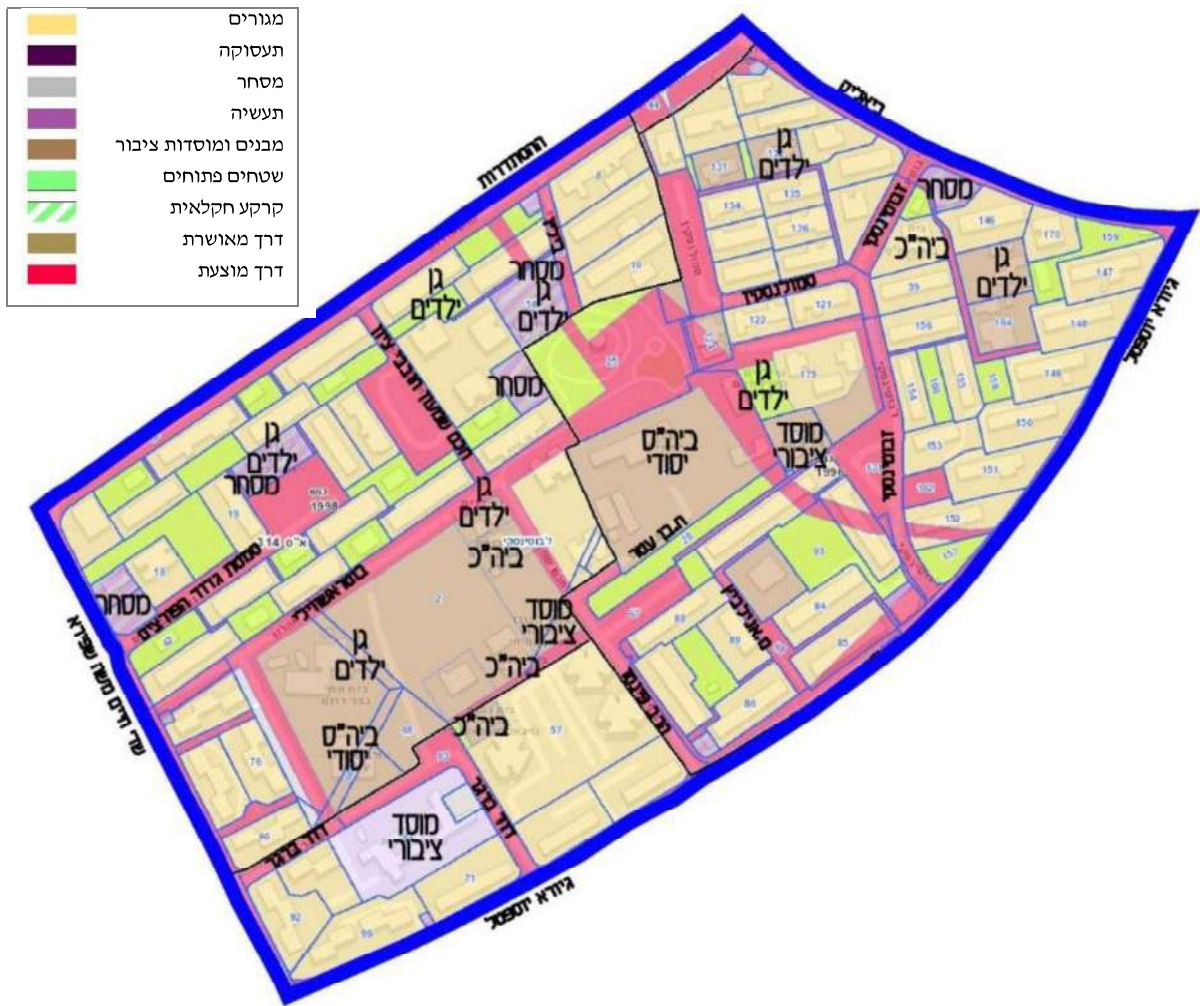
⁴ מתחמים שאינם בנויים כיום וההנחה היא שתידרש הפרשה של 50% להקצאות לצרכי ציבור וצפיפות יח"ד תהיה 40 לדונם נטו.

3.2.5 א"ס 314 - ז'בוטינסקי

נתונים של כל השכונה

	280 דונם	שטח כולל (דונם)
תכנית מבני המגורים 33%	123 דונם	מגרשים למגורים
	26 דונם	שטחים פתוחים
	48 דונם	שטחים למוסדות ומבני ציבור
	71 דונם	דרכים
	12 דונם	מסחר

תרשים 17 - ז'בוטינסקי - תכנית מאושרת



בשכונת ז'בוטינסקי נבדקו בסך הכל 1,773 יח"ד.
 מתוכן, צוות התכנון סיווג 763 יח"ד לשמירה על הקיים, 774 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-236 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.
 תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 494 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 2,360 יח"ד.

ז'בוטינסקי - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם (ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	763	-	-
1	25.0	21	236	9.4	11.2
2	7.1	7.1	96	13.5	13.5
3	7.0	7	80	11.4	11.4
4	12.2	12.2	132	10.8	10.8
5	13.2	10.3	154	11.6	15.0
6	6.6	6.6	72	10.9	10.9
7	7.2	6.4	96	13.3	15.0
8	10.8	10.8	144	13.3	13.3
סה"כ	89.1	81.4	1,773	-	-

ז'בוטינסקי - מצב מוצע

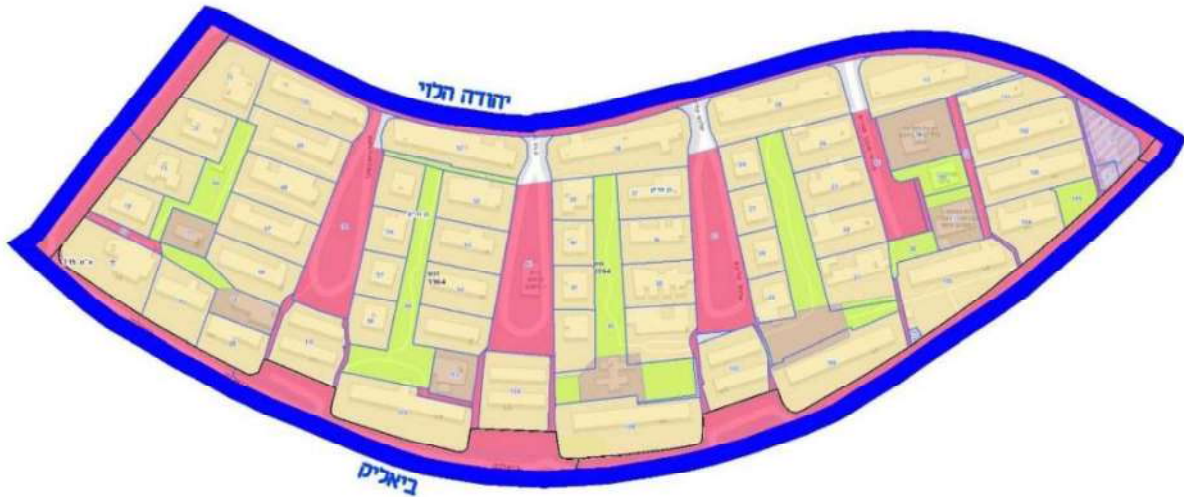
מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד תוספת מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	763	-	-	-	-	-	-
1	-	-	236	-	2,360	-	945
2	-	96	-	60	-	22.0	-
3	-	80	-	50	-	18.6	-
4	-	132	-	110	-	19.8	-
5	-	154	-	104	-	25.0	-
6	-	72	-	45	-	17.7	-
7	-	96	-	60	-	24.4	-
8	-	144	-	65	-	19.4	-
סה"כ	763	774	236	494	2,360	-	945

3.2.6 א"ס 315 – שמשון דרום

נתונים של כל השכונה

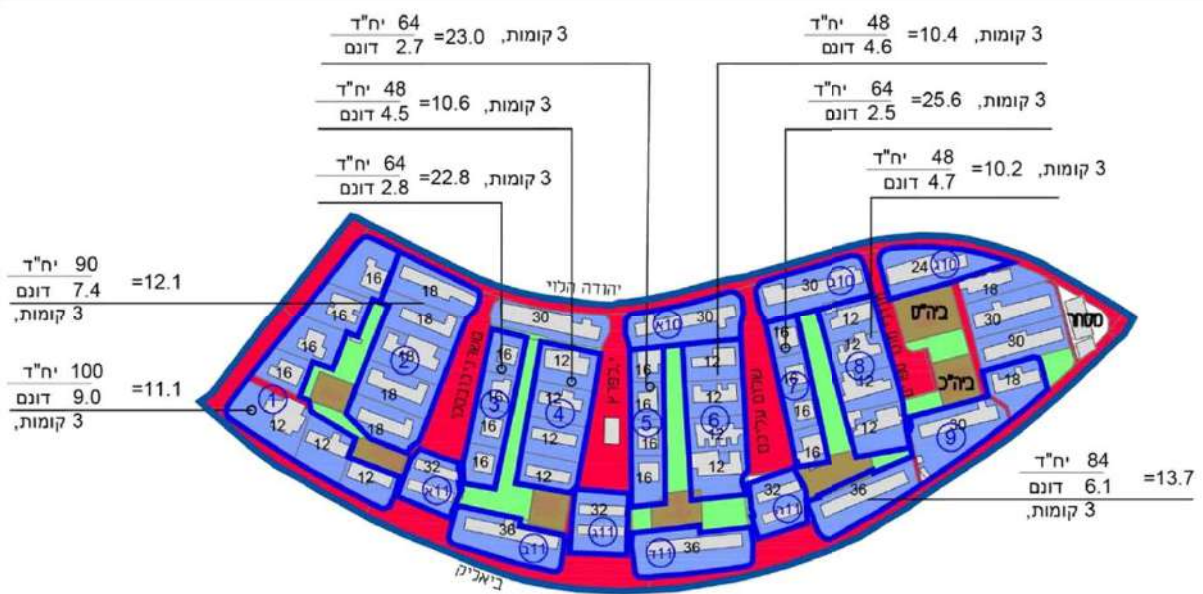
	115 דונם	שטח כולל (דונם)
תכנית מבני המגורים 30%	67 דונם	מגרשים למגורים
	11 דונם	שטחים פתוחים
	6 דונם	שטחים למוסדות ומבני ציבור
	29 דונם	דרכים
	2 דונם	מסחר

תרשים 21 – שמשון דרום – תכנית מאושרת



	מגורים
	תעסוקה
	מסחר
	תעשייה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	קרקע חקלאית
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת

תרשים 22 – שמשון דרום – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים



סקרא צפיפויות:

- 0-3.5
- 3.5-7
- 7- יח"ד לדונם

מתחמים מס' 10א-10ג	יח"ד 84 דונם 6.9 = 12.1
מתחמים מס' 11א-11ה	יח"ד 168 דונם 9.7 = 17.3

סקרא מרחטת והתחדשות עירונית

- מספר מתחם
- שטח על הקים
- ענפי
- פניו בני
- מתחם לבדיקה סמורטת
- אין מתחם

סקרא שטחים ציבורים

- שטחים מתחום
- מכני ציבור
- שטח פתוח קשיח (כבישים)

תרשים 23 – שמשון דרום – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב מוצע



בשכונת שמשון דרום נבדקו בסך הכל 970 יח"ד.
מתוכן, צוות התכנון סיווג 108 יח"ד לשמירה על הקיים ו-862 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי.
תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 709 יח"ד.

שמשון דרום - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם (ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	108	-	-
1	9.0	8.7	100	11.1	11.5
2	7.4	7.4	90	12.2	12.2
3	2.8	2.8	64	22.9	22.9
4	4.5	4.5	48	10.7	10.7
5	2.7	2.7	64	23.7	23.7
6	4.6	4.6	48	10.4	10.4
7	2.5	2.5	64	25.6	25.6
8	4.7	4.7	48	10.2	10.2
9	9.0	9	84	9.3	9.3
10א'-10ג'	6.9	6.9	84	12.1	12.1
11א'-11ה'	9.7	9.7	168	17.3	17.3
סה"כ	63.8	63.5	970	-	-

שמשון דרום - מצב מוצע

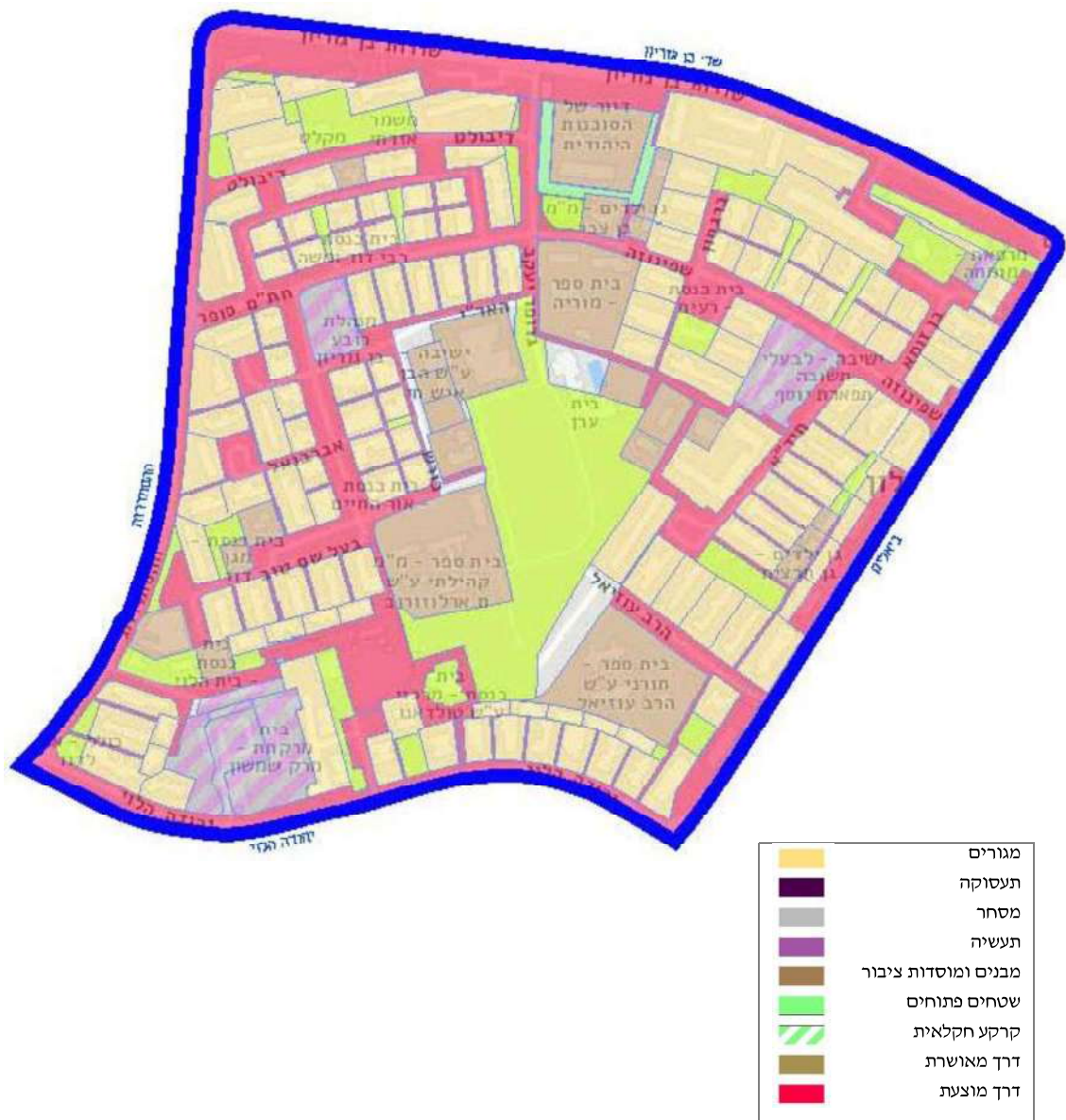
מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	108	-	-	-	-	-	-
1	-	100	-	86	-	21.4	-
2	-	90	-	75	-	22.3	-
3	-	64	-	56	-	42.9	-
4	-	48	-	40	-	19.6	-
5	-	64	-	56	-	44.4	-
6	-	48	-	40	-	19.1	-
7	-	64	-	56	-	48.0	-
8	-	48	-	40	-	18.7	-
9	-	84	-	70	-	17.1	-
10א'-10ג'	-	84	-	70	-	22.3	-
11א'-11ה'	-	168	-	120	-	29.7	-
סה"כ	108	862	-	709	-	-	-

3.2.7 א"ס 316 – שמשון צפון

נתונים של כל השכונה

	387 דונם	שטח כולל (דונם)
מגרשים למגורים	144 דונם	תכנית מבני המגורים 43%
שטחים פתוחים	61 דונם	
שטחים למוסדות ומבני ציבור	50 דונם	
דרכים	114 דונם	
מסחר	18 דונם	

תרשים 25 – שמשון צפון – תכנית מאושרת



שמשון צפון - מצב קיים

צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח נטו למגורים (דונם)	שטח המתחם ברוטו (דונם)	מתחם
-	-	266	-	-	שמירה על הקיים
-	-	-	18.6	18.6	א1-א1ג'
7.3	5.0	66	9	13.2	2
8.1	6.6	150	18.6	22.5	3
13.0	5.1	82	6.3	15.9	4
10.0	9.2	60	6.0	6.5	5
4.0	3.5	72	18.2	20.1	6
12.0	10.5	72	6.0	6.8	7
8.0	7.4	144	18.1	19.4	8
5.4	4.8	139	25.9	29.0	9
9.2	9.2	36	3.9	3.9	10
9.6	5.7	119	12.3	20.8	11
9.0	9.0	36	4.0	4.0	12
10.3	10.3	120	11.6	11.6	13
13.2	10.0	196	14.9	19.5	14
-	-	1,558	173.4	211.8	סה"כ

שמשון צפון - מצב מוצע

סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד שמירה על הקיים	מתחם
-	-	-	-	-	-	266	שמירה על הקיים
837	-	837	-	-	-	-	א1-א1ג'
405	-	660	-	66	-	-	2
837	-	1,500	-	150	-	-	3
284	-	820	-	82	-	-	4
270	-	600	-	60	-	-	5
819	-	720	-	72	-	-	6
270	-	720	-	72	-	-	7
815	-	1,440	-	144	-	-	8
1,166	-	1,390	-	139	-	-	9
176	-	360	-	36	-	-	10
554	-	1,190	-	119	-	-	11
-	16.5	-	30	-	36	-	12
-	19.0	-	100	-	120	-	13
671	-	1,960	-	196	-	-	14
7,101	-	12,197	130	1,136	156	266	סה"כ

3.2.8 א"ס 321 - נווה ים וגולדה

נתונים של כל השכונה

	324 דונם	שטח כולל (דונם)
מגרשים למגורים	147 דונם	תכנית מבני המגורים 29%
שטחים פתוחים	40 דונם	
שטחים למוסדות ומבני ציבור	57 דונם	
דרכים	80 דונם	

תרשים 28 – נווה ים וגולדה – תכנית מאושרת



תרשים 29 – נווה ים וגולדה – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים

מקרא צפיפות:

- 0-3.5
 - 3.5-7
 - 7-
- יח"ד לדונם

מתחמים מס' 14-א4

$$\frac{\text{יח"ד } 304}{\text{דונם } 19.6} = 15.5$$



בשכונות נווה ים וגולדה נבדקו בסך הכל 1,359 יח"ד. מתוכם, צוות התכנון סיווג 572 יח"ד לשמירה על הקיים, 464 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-128 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי. תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 622 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 1,280 יח"ד.

נווה ים וגולדה - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	572	-	-
1	79.1	53.1	195	2.4	3.7
2	12.5	12.5	160	12.8	12.8
3	14.2	14.2	128	9.0	9.0
14-14'	19.6	19.6	304	15.5	15.5
סה"כ	125.4	99.4	1,359	-	-

נווה ים וגולדה - מצב מוצע

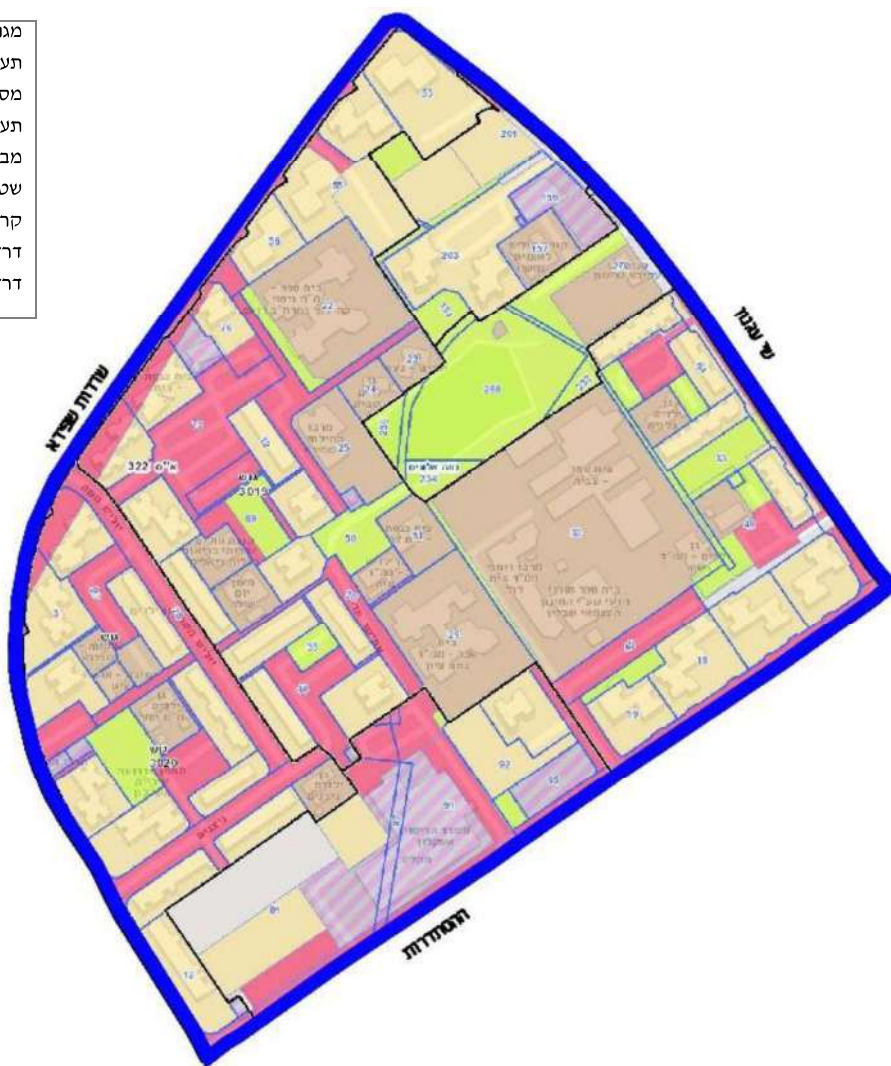
מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד תוספת מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	572	-	-	-	-	-	-
1	195	-	-	-	-	-	-
2	-	160	-	240	-	32.0	-
3	-	-	128	-	1280	-	639
14-14'	-	304	-	190	-	25.2	-
סה"כ	767	464	128	622	1,280	-	639

3.2.9 א"ס 322 - נווה אלונים (שפירא)

נתונים של כל השכונה

	דונם 257	שטח כולל (דונם)
מגרשים למגורים	79 דונם	תכנית מבני המגורים 28%
שטחים פתוחים	24 דונם	
שטחים למוסדות ומבני ציבור	77 דונם	
דרכים	63 דונם	
מסחר	14 דונם	

תרשים 31 – נווה אלונים (שפירא) – תכנית מאושרת



תרשים 32 – נווה אלונים (שפירא) – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים

מקרא צפיפות:

- 0-3.5
 - 3.5-7
 - 7-
- יח"ד לדונם

$$\frac{\text{יח"ד } 128}{\text{דונם } 13} = 9.8$$

4 קומות,

$$\frac{\text{יח"ד } 64}{\text{דונם } 4.7} = 13.6$$

4 קומות,

$$\frac{\text{יח"ד } 64}{\text{דונם } 4.6} = 13.9$$

4 קומות,

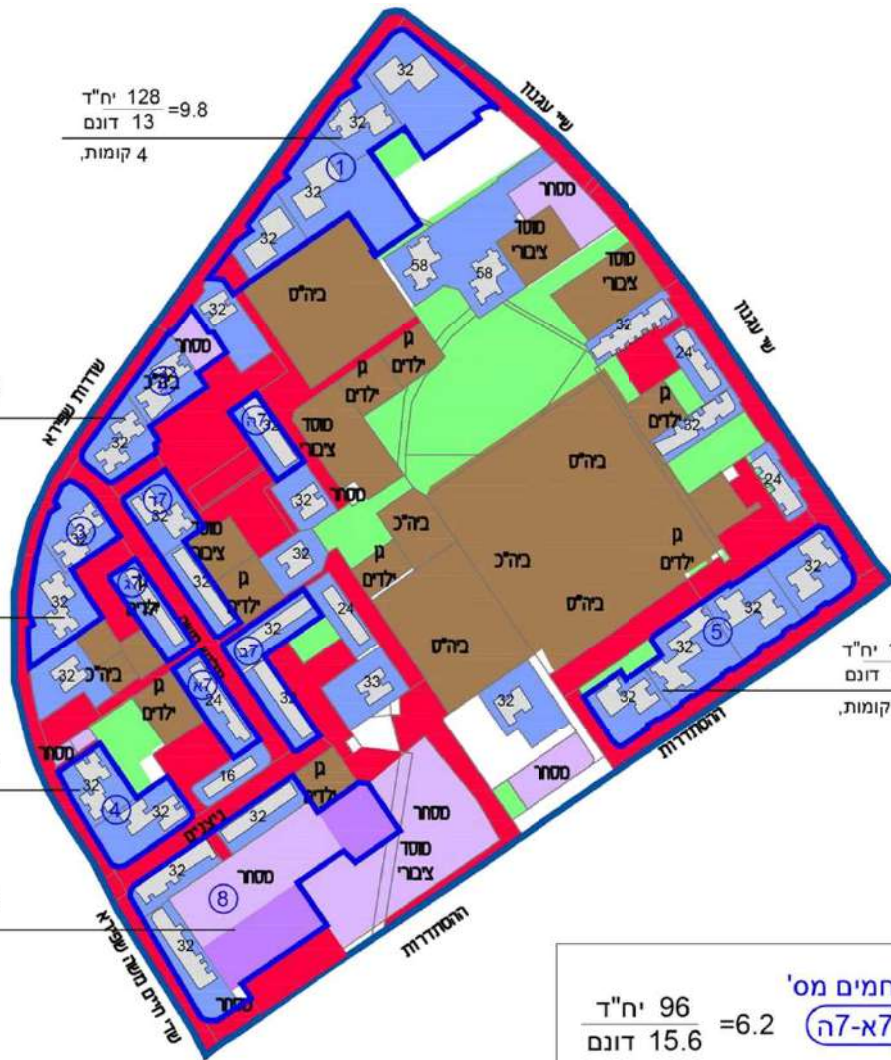
$$\frac{\text{יח"ד } 64}{\text{דונם } 4.1} = 15.6$$

4 קומות,

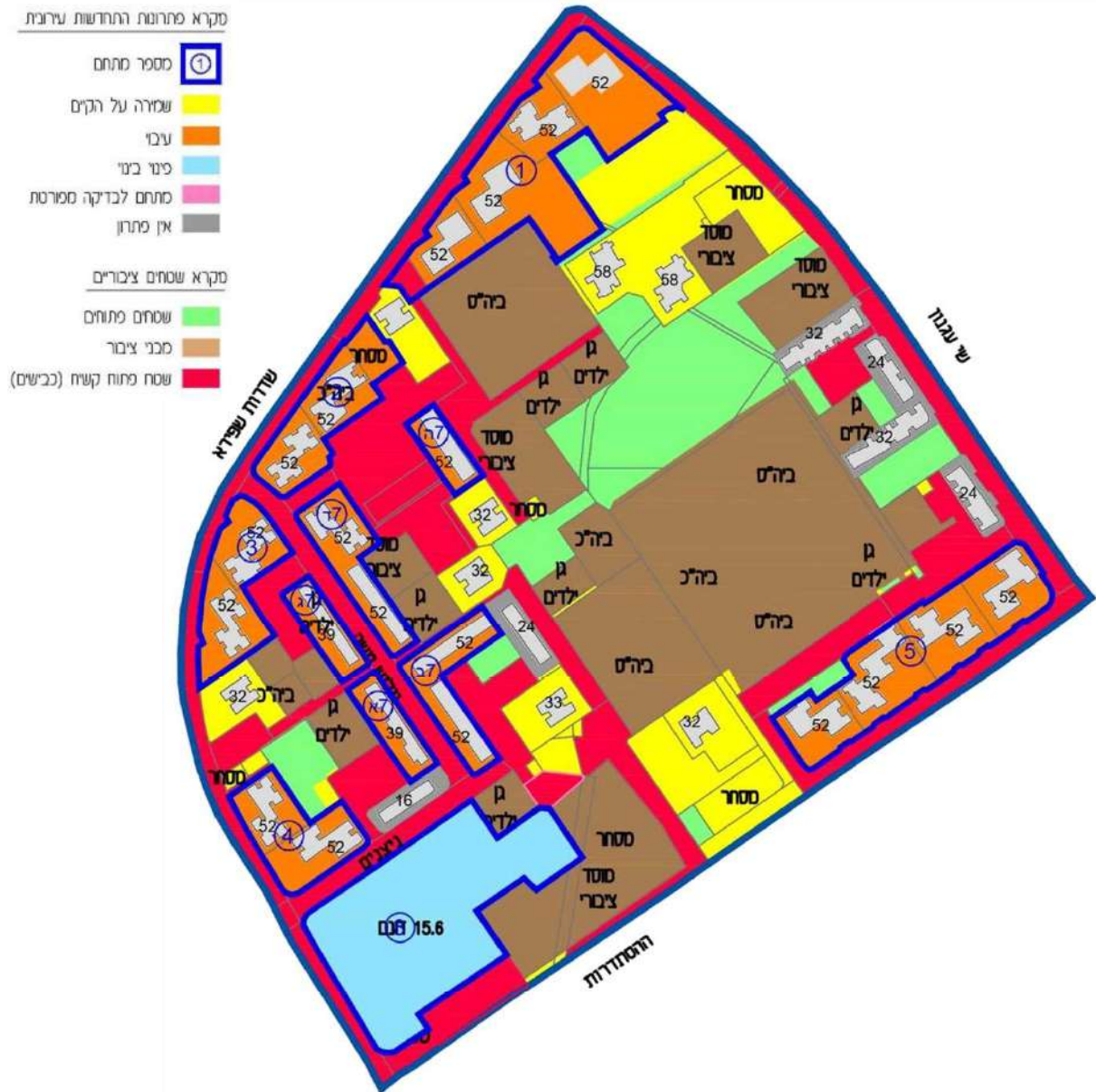
$$\frac{\text{יח"ד } 96}{\text{דונם } 15.6} = 6.15$$

$$\frac{\text{יח"ד } 128}{\text{דונם } 10} = 12.8$$

4 קומות,



$\frac{\text{יח"ד } 96}{\text{דונם } 15.6} = 6.2$	<p>מתחמים מס' 7א-7ה</p>
---	------------------------------------



בשכונת נווה אלונים נבדקו בסך הכל 1,517 יח"ד.

מתוכן, צוות התכנון סיווג 525 יח"ד לשמירה על הקיים, 896 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-96 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.

תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 560 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 960 יח"ד.

נווה אלונים - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	525	-	-
1	13.0	13.0	128	9.8	9.8
2	4.7	4.7	64	13.6	13.6
3	4.6	4.6	64	13.9	13.9
4	4.1	4.1	64	15.6	15.6
5	9.9	9.9	128	12.9	12.9
6	11.8	11.8	240	20.3	20.3
7א'-7ה'	11.1	11.1	208	18.7	18.7
8	15.6	15.6	96	6.2	6.2
סה"כ	74.8	74.8	1,517	-	-

נווה אלונים - מצב מוצע

מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות לפי צפיפות יח"ד 45 לדונם נטו
שמירה על הקיים	525	-	-	-	-	-	-
1	-	128	-	80	-	16.0	-
2	-	64	-	40	-	22.1	-
3	-	64	-	40	-	22.6	-
4	-	64	-	40	-	25.4	-
5	-	128	-	80	-	21.0	-
6	-	240	-	150	-	33.1	-
7א'-7ה'	-	208	-	130	-	30.4	-
8	-	-	96	-	960	-	702
סה"כ	525	896	96	560	960	-	702

3.2.10 א"ס 114 - ברנע א'

בשכונת זו נבדקו מתחמים ספציפיים המהווים חלק קטן משטח השכונה ועל כן לא צוינו הנתונים הפיזיים של כל השכונה.

בשכונת ברנע נבדקו בסך הכל 982 יח"ד.

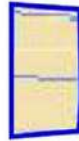
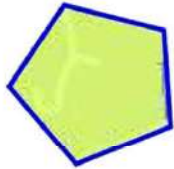
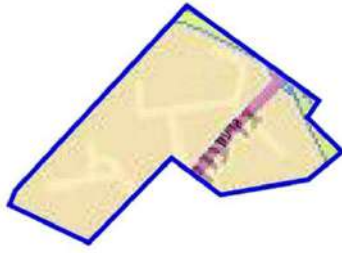
מתוכן, צוות התכנון סיווג 516 יח"ד לשמירה על הקיים, 324 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-142 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.

תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 192 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 1,420 יח"ד.

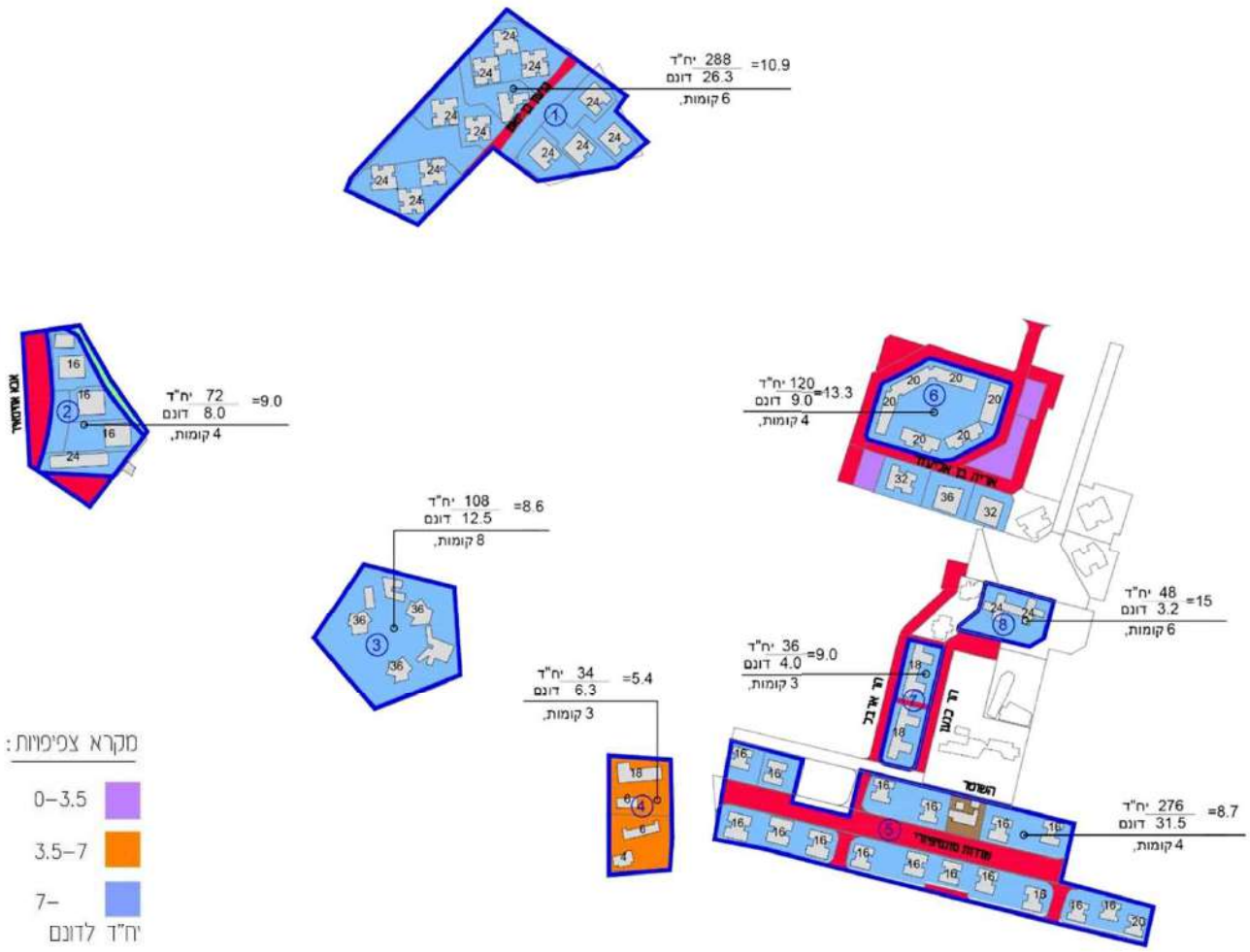
מיקומי המתחמים על רקע השכונה

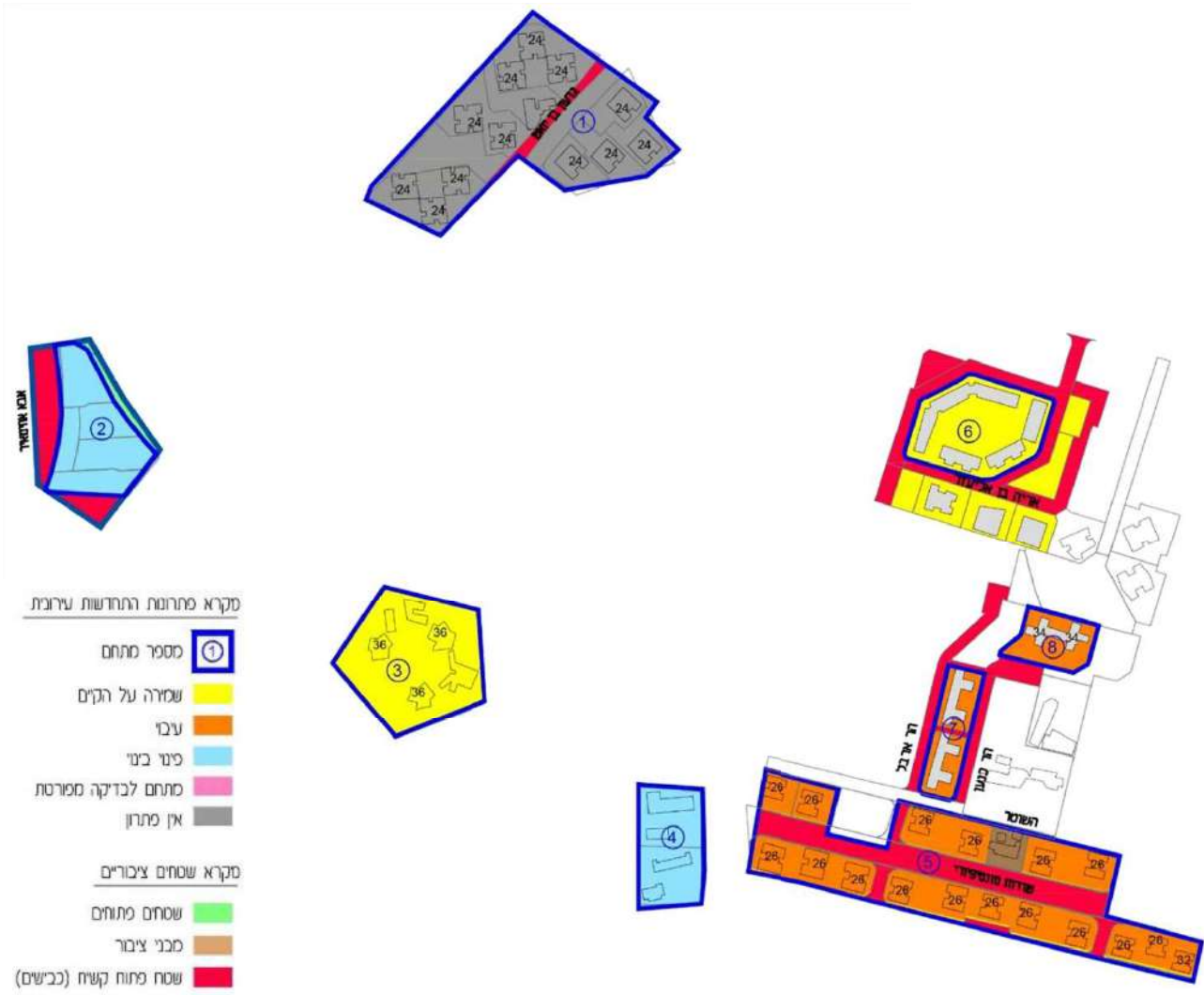


	מגורים
	תעסוקה
	מסחר
	תעשיה
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים
	קרקע חקלאית
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת



תרשים 35 – ברנע א' – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים





ברנע א' - מצב קיים

צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח נטו למגורים (דונם)	שטח המתחם ברוטו (דונם)	מתחם
11.4	10.9	288	25.2	26.3	1
9.0	9.0	72	8.0	8.0	2
8.6	8.6	108	12.5	12.5	3
5.4	5.4	34	6.3	6.3	4
12.2	8.7	276	22.7	31.5	5
13.3	4.8	120	9.0	25.0	6
9.0	9.0	36	4.0	4.0	7
15.0	15.0	48	3.2	3.2	8
-	-	982	90.9	116.8	סה"כ

ברנע א' - מצב מוצע

סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד שמירה על הקיים	מתחם
-	-	-	-	-	-	288	1
360	-	720	-	72	-	-	2
-	-	-	-	-	-	108	3
284	-	340	-	34	-	-	4
-	19.7	-	172	-	276	-	5
-	-	-	-	-	-	120	6
180	-	360	-	36	-	-	7
-	21.2	-	20	-	48	-	8
824	-	1,420	192	142	324	516	סה"כ

3.2.11 א"ס 125 - אפרידר

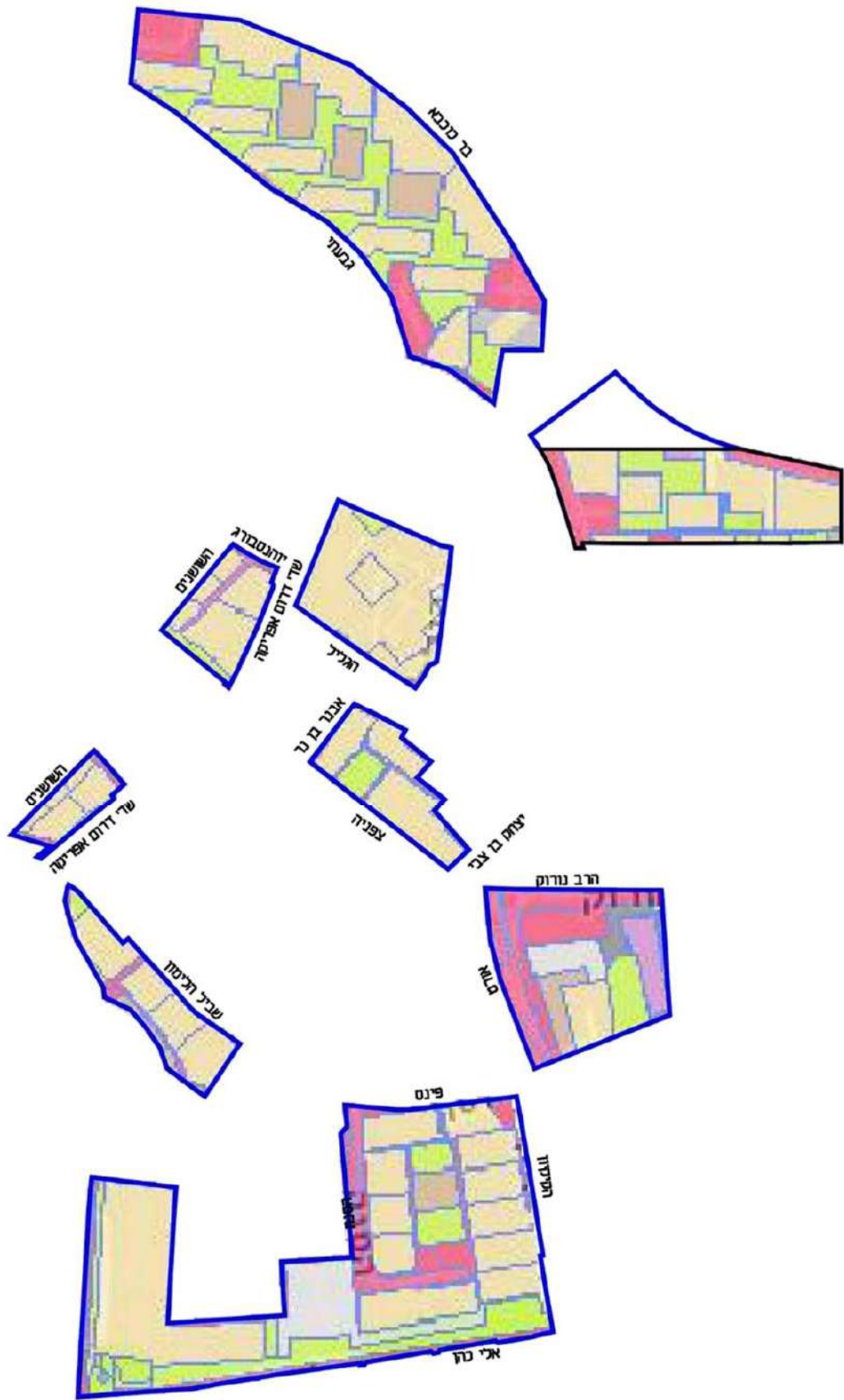
בשכונת זו נבדקו מתחמים ספציפיים המהווים חלק קטן משטח השכונה ועל כן לא צוינו הנתונים הפיזיים של כל השכונה.

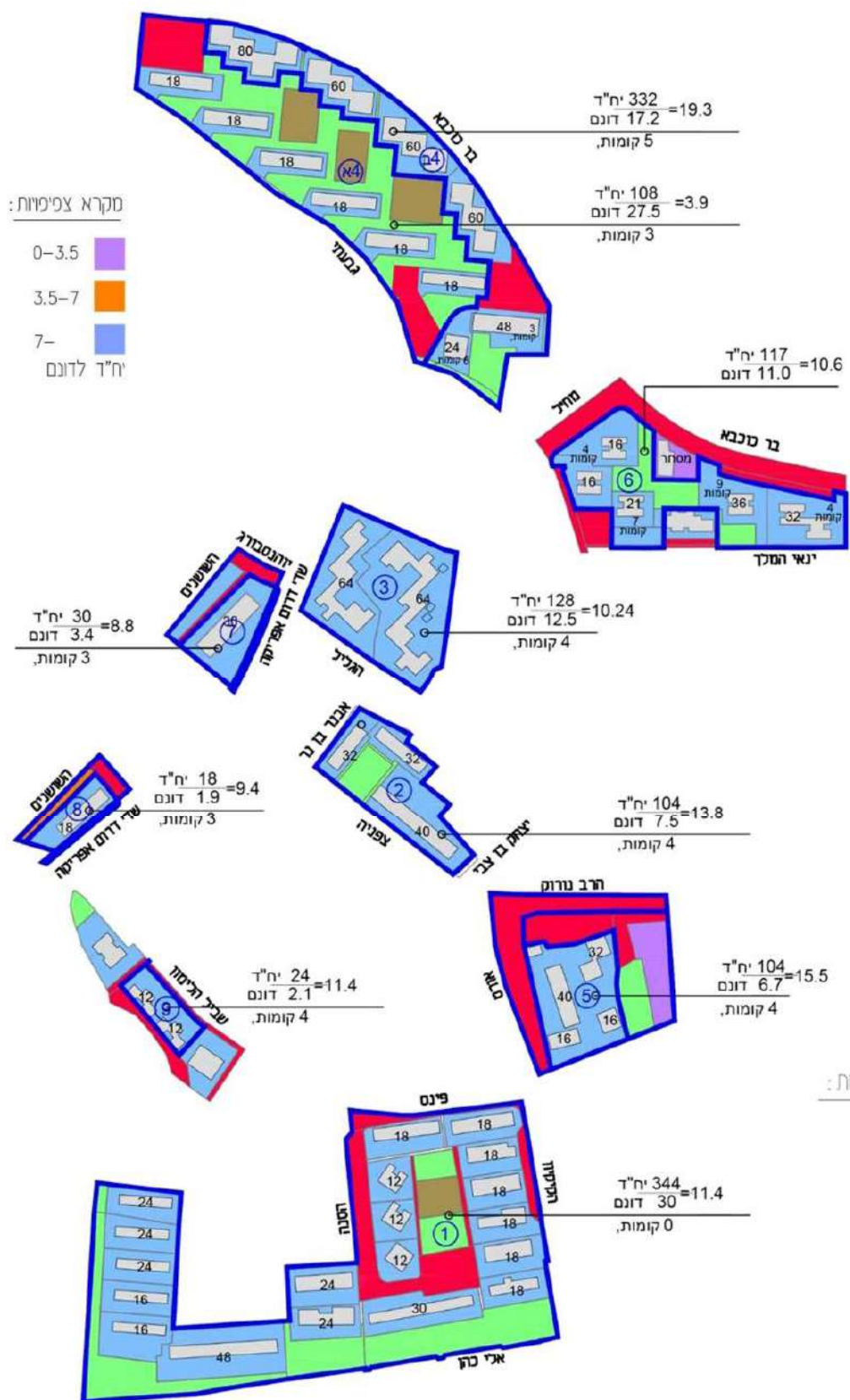
בשכונת אפרידר נבדקו בסך הכל 1,309 יח"ד.

מתוכן, צוות התכנון סיווג 809 יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי, ו-500 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.

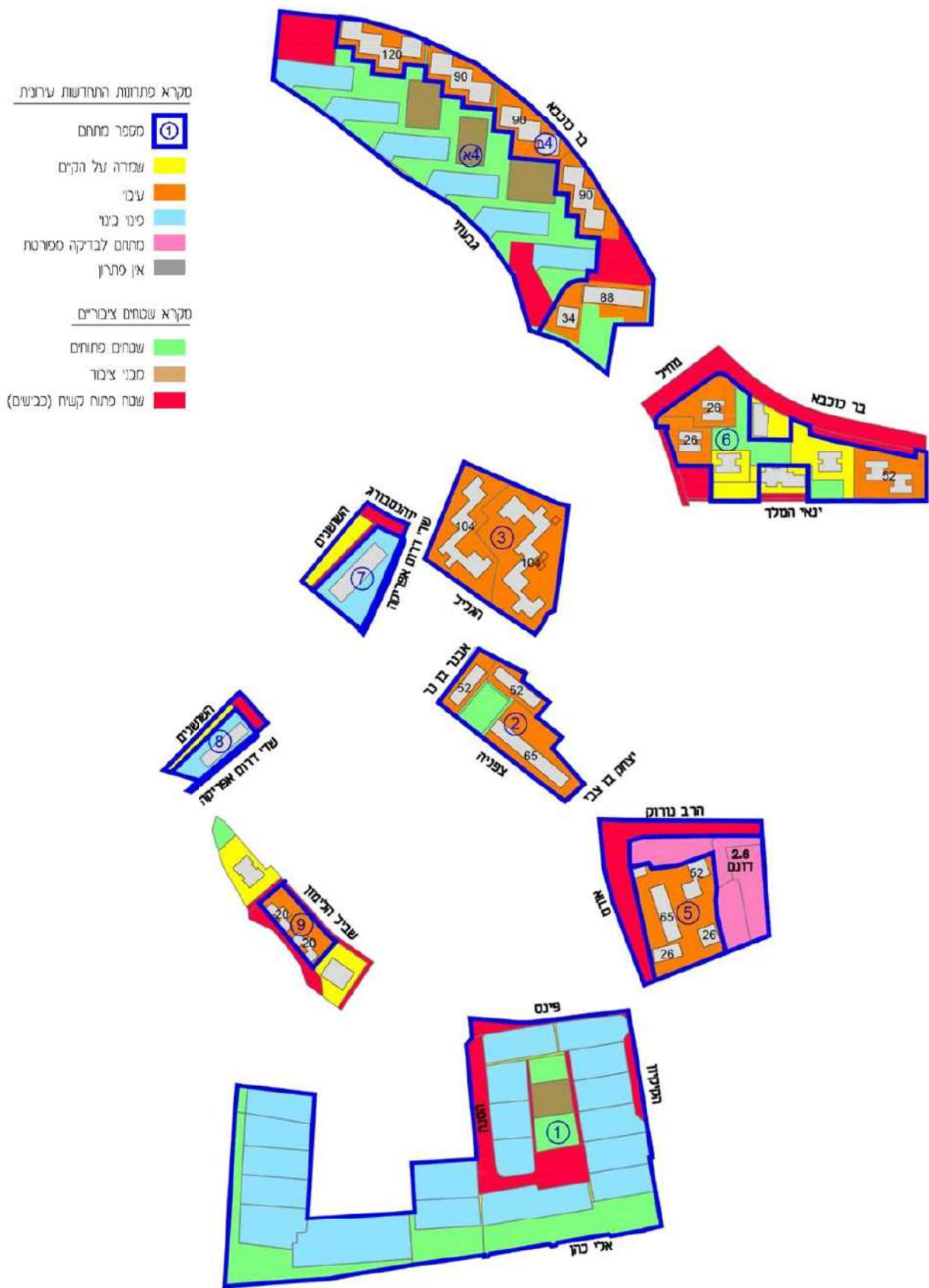
תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – באמצעות עיבוי מבנים קיימים 449 יח"ד. תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 5,000 יח"ד.







צפימיות:



אפרידר - מצב קיים

צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	יח"ד במתחם	שטח נטו למגורים (דונם)	שטח המתחם ברוטו (דונם)	מתחם
11.4	6.2	344	30.0	55.0	1
17.6	14.0	104	5.9	7.4	2
10.2	10.2	128	12.5	12.5	3
9.6	3.9	108	11.2	27.2	א4
24.6	19.3	332	13.5	17.2	ב4
15.5	5.9	104	6.7	17.6	5
10.6	8.0	117	11.0	15	6
8.8	5.2	30	3.4	5.7	7
9.4	5.6	18	1.9	3.2	8
11.4	3.2	24	2.1	7.5	9
-		1,309	98.2	168.3	סה"כ

אפרידר - מצב מוצע

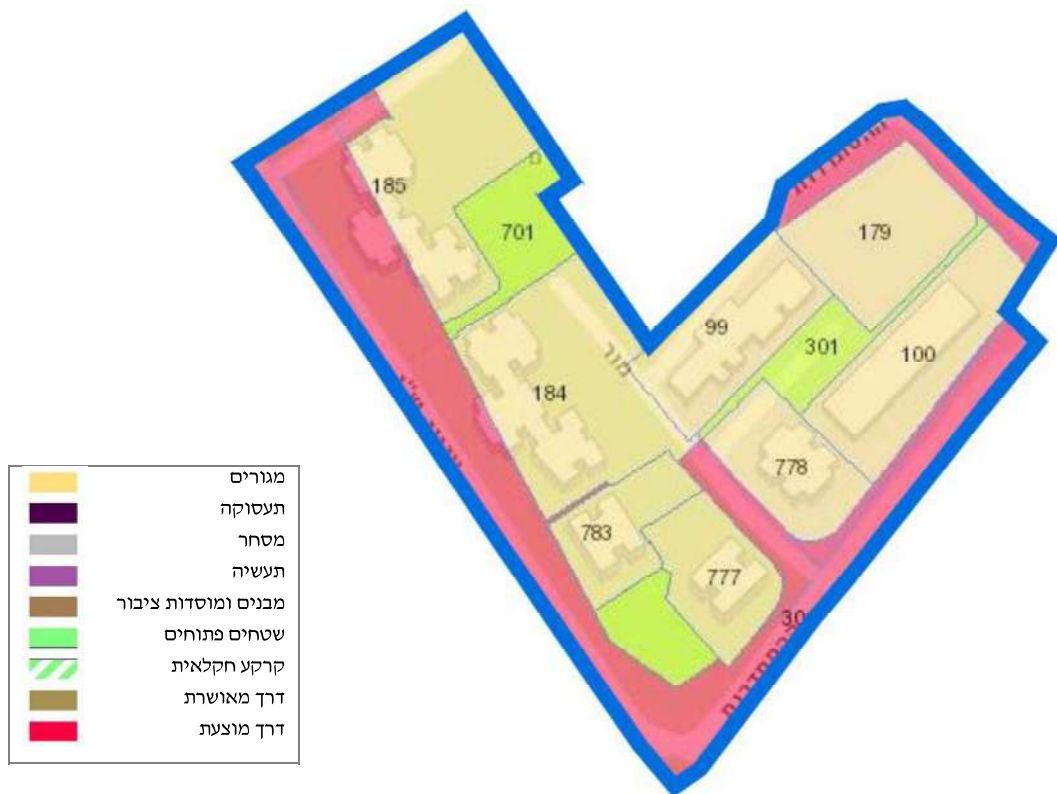
סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד שמירה על הקיים	מתחם
1350	-	3,440	-	344	-	-	1
-	28.6	-	65	-	104	-	2
-	16.6	-	80	-	128	-	3
504	-	1080	-	108	-	-	א4
-	37.9	-	180	-	332	-	ב4
-	25.2	-	65	-	104	-	5
-	14.6	-	44	-	117	-	6
153	-	300	-	30	-	-	7
86	-	180	-	18	-	-	8
-	18.5	-	15	-	24	-	9
2,093	-	5,000	449	500	809	0	סה"כ

3.2.12 - ההסתדרות / ש"י עגנון

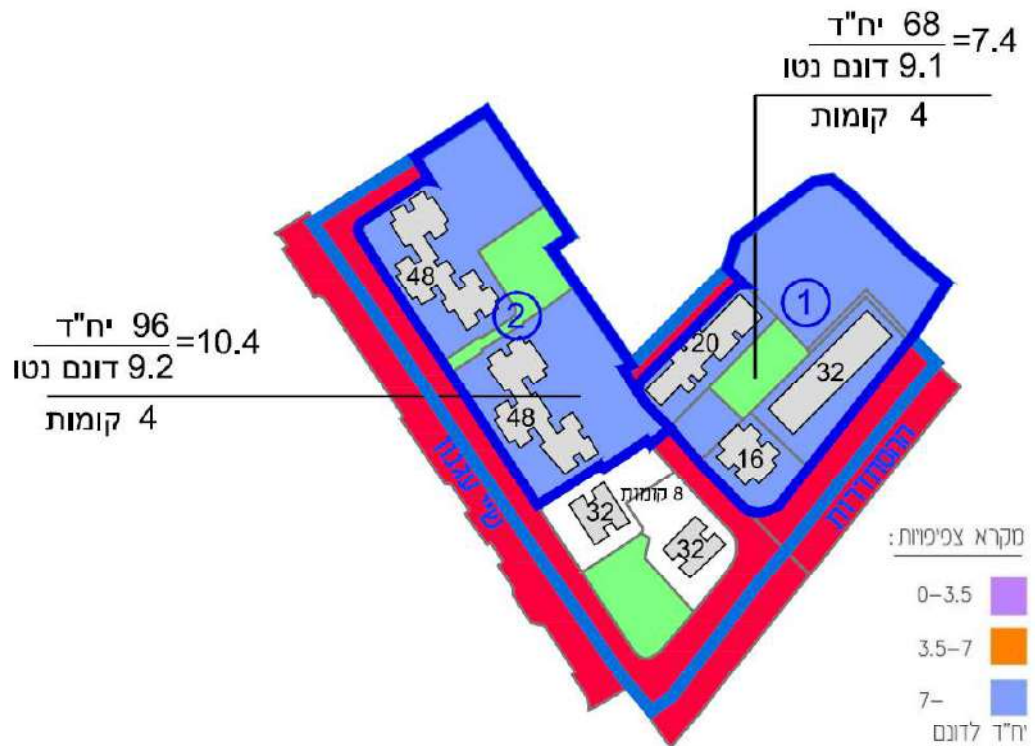
נתונים של כל המתחם

	32.4 דונם	שטח כולל (דונם)
תכנית מבני המגורים 54%	17.5 דונם	מגרשים למגורים
	3.5 דונם	שטחים פתוחים
	14.4 דונם	דרכים

מתחם ההסתדרות / ש"י עגנון – תכנית מאושרת



מתחם ההסתדרות / ש"י עגנון – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב קיים



מתחם ההסתדרות / ש"י עגנון – סיווג מתחמים להתחדשות עירונית – מצב מוצע



במתחם זה נבדקו בסך הכל 228 יח"ד.

מתוכן, צוות התכנון סיווג 64 יח"ד לשמירה על הקיים, ו-164 יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי.

תוספת יחידות הדיור המחושבת בשכונה – תוספת יח"ד המתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי 1,640 יח"ד.

ההסתדרות / ש"י עגנון - מצב קיים

מתחם	שטח המתחם ברוטו (דונם)	שטח נטו למגורים (דונם)	יח"ד במתחם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	-	-	64	-	-
1	10	9.1	68	6.8	7.5
2	10.5	9.2	96	9.1	10.4
סה"כ	20.5	18.3	228		

ההסתדרות / ש"י עגנון - מצב מוצע

מתחם	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש בפינוי בינוי	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת	יח"ד תוספת מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי	צפיפות יח"ד לדונם נטו	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו
שמירה על הקיים	64	-	-	-	-	-	-
1	-	-	68	-	680	-	410
2	-	-	96	-	960	-	414
סה"כ	64	-	164	-	1,640	-	824

3.3 טבלה מסכמת

פוטנציאל התחדשות עירונית

שכונה	אזור סטטיסטי	יח"ד בהן מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי
רמת אשכול	223+224	120	549
גבעת הפרחים	225	-	296
גבעת ציון	226	-	244
שקמים	313	464	575
ז'בוטינסקי	314	774	236
שמשון דרום	315	862	-
שמשון צפון	316	156	1,136
נווה ים + גולדה	321+323	464	128
נווה אלונים	322	896	96
ברנע	114	324	142
אפרידר	125	809	500
ההסתדרות / ש"י עגנון	-	-	164
סה"כ	-	4,869	4,261

פירוט המתחמים שנבדקו

מצב קיים

שכונה	שטח המתחמים שנבדקו (דונם) ¹	שטח נטו למגורים (דונם) ²	יח"ד במתחמים שנבדקו ³
רמת אשכול	138	109	669
גבעת הפרחים	81	60	874
גבעת ציון	85	-	244
שקמים	121	107	1,753
ז'בוטינסקי	89	81	1,773
שמשון דרום	64	64	970
שמשון צפון	212	174	1,558
נווה ים + גולדה	125.4	99.4	1,359
נווה אלונים	75	75	1,517
ברנע	117	91	982
אפרידר	168	98	1,309
ההסתדרות / ש"י עגנון	21	18	228
סה"כ	1,296	975.4	13,236

מצב מוצע

שכונה	יח"ד שמירה על הקיים	יח"ד במבנים בהם מתאפשר עיבוי	יח"ד להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינני בינוי ⁴	יח"ד תוספת עיבוי מחושבת ⁵	תוספת יח"ד מתחייבת מיחס ההמרה בפינוי בינוי ⁶	סה"כ יח"ד אפשריות במגרש לפי צפיפות 45 יח"ד לדונם נטו ⁷
רמת אשכול	-	120	549	100	5,490	4,437
גבעת הפרחים	578	-	296	-	3,328	2,265
גבעת ציון*	-	-	244	-	1,374	-
שקמים	714	464	575	336	6,210	2,718
ז'בוטינסקי	763	774	236	494	2,360	945
שמשון דרום	108	862	-	709	-	-
שמשון צפון	266	156	1,136	130	12,197	7,101
נווה ים + גולדה	767	464	128	622	1,280	639
נווה אלונים	525	896	96	560	960	702
ברנע	516	324	142	192	1,420	824
אפרידר	-	809	500	449	5,000	2,093
ההסתדרות / ש"י עגנון	64	-	164	-	1,640	824
סה"כ	4,301	4,869	4,066	3,592	**41,259	22,548

* הבדיקה בשכונת גבעת ציון נעשתה ע"י משרד אדריכלים לייטרסדורף – בן דיין. לא ראינו לנכון לשנות את מסקנות הבדיקה שנעשתה על ידם.

** כולל 368 יח"ד בשכונת גבעת הפרחים לבנייה בשטחים לא מבונים, ו-460 יח"ד בשכונת שקמים לבנייה בשטחים לא מבונים. ראו פירוט לעיל.

1. שטח המתחמים ברוטו, כולל שטחים ציבוריים כדוגמת דרכים, מבני ציבור ושצ"פים.
2. שטח המתחמים נטו, ללא שטחים ציבוריים.
3. יח"ד קיימות במתחמים, בהסתמך על נתוני ארנונה, משרד השיכון וספירה בשטח.
4. יח"ד קיימות המיועדות להריסה ובנייה מחדש במסגרת פינני בינוי.
5. יח"ד שניתן להוסיף במסגרת עיבוי של יח"ד קיימות.
6. תוספת יח"ד בפינוי בינוי לפי יחס המרה של 1:10, למעט גבעת ציון בה יחס ההמרה שונה.
7. מס' יח"ד מקסימלי במגרשים לפי צפיפות של 45 יח"ד לדונם נטו (ראו שטח נטו למגורים בטבלת מצב קיים).

3.4 מצאי שטחים ציבוריים

צוות התכנון ערך ניתוח של השטחים הציבוריים באזורים להתחדשות עירונית על סמך נתונים שהועברו מעיריית אשקלון וניתוח ייעודי קרקע על פי תכניות מאושרות.

סה"כ (דונם)	נווה אלונים 322	נווה ים 321	גבעת ציון 226	גבעת הפרחים 225	רמת אשכול 223	רמת בן גוריון 316	שמשון 315	ז'בוטינסקי 314	שקמים 313	
7.0	1.3					1.6		3.5	0.6	מעון יום
64.8	8.6	2.8	15.6	3	1.5	7.2	0.7	8.7	16.7	גן ילדים
219.9	21.6					18.2		18	12.3	בי"ס יסודי
	23.1		11.3			6.5				בי"ס תיכון
			19.9	20.2	6.4			30.8	31.6	בי"ס
28.3					14.2	0.6		6.1	7.4	חינוך מיוחד
146.5	3.3		20.9		22.4	43.3	2	15.5	8.2	קהילה
									1.3	מועדונית
								7.1		בעלי מוגבלויות
			21.2					1.3		קשישים
57.5	2.8	4.5	14.9	8.1	4.6	8.1	2	4.9	7.6	בית כנסת
52.9	41.6		4.1		0.6	1.5	3.1	2		שטח פנוי
576.9	102.3	28.5	86.7	31.3	49.7	87	7.8	97.9	85.7	סה"כ (דונם)
344.5	28	37	82	56	22	61	11.5	26	21	שצ"פ

סה"כ השטח המיועד למבני ציבור בשכונות שהוגדרו להתחדשות עירונית, מסתכם ב-577 דונם. בנוסף היקף השטחים הפתוחים באותן שכונות הוא 344 דונם.

פרק 4 – סיכום הממצאים

4.1 הניתוח הכלכלי-שמאי

הניתוח הכלכלי-שמאי בחן את הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי והמכפיל הנדרש בפרויקטים אלו, וההשפעה של קרקע השלמה על כדאיות הפרויקט. נבחנה גם האפשרות לפינוי בינוי על חלקות עם יחידות מסחריות. בנוסף נבחנו פרויקטים של תמ"א/38 עיבוי וחיזוק – כמה קומות יש להוסיף על מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית והאפשרות התיאורטית למענק כספי ליזם מטעם המדינה על מנת להשיג כדאיות כזו.

מתוצאות הניתוח המתייחס באופן כללי לכל שטח העיר ולא למתחם או פרויקט ספציפי, עולה כי המכפיל הכלכלי הנדרש לביצוע פרויקטים של פינוי בינוי נע בטווח של 6-12 וזאת בהנחה שכל החניה היא עילית. כאשר מניחים שחלק או כל החניה תהיה במרתפים המכפיל עולה בצורה דרמטית. כאשר משלבים קרקע השלמה בהיקף דומה לשטח המיועד לפינוי בינוי (50-50), הפרויקט צפוי להיות כלכלי בהנחה בסיסית שמרבית החניה הינה עילית ותחת הנחות נוספות המפורטות להלן. בהנחה שהקרקע במגרשי השלמה הייתה משווקת ללא תשלום מצד היזם (כיום אין אפשרות כזו לפי החלטת רמ"י 1519), ניתן היה להסתפק במגרשי השלמה קטנים או מעטים יותר.

בדיקה נוספת נערכה עבור חלקות מסחריות הגובלות בחלקות מגורים המיועדות לפינוי בינוי, ושילוב השטח המסחרי בפרויקט. יש לצפות שהמו"מ בין בעלי החנויות והיזם יתנהל בצורה עסקית רציונאלית וכל צד ינסה למקסם את התועלת שלו. לפיכך, לא סביר להניח כי חלקת החנויות תצורף לפרויקט תמורת "ניזיד עדישים". יחד עם זאת, התועלת בצירופה של חלקת חנויות לפרויקט פינוי בינוי יכולה להיות תועלת גדולה וחשובה במקרה שחלקת החנויות תגדיל את שטח התכנון ובכך תביא לאפשרות לפרויקט.

בסקר המפורט שנעשה במסגרת תכנית זו, הוגדרו מספר לא מבוטל של מבנים כמבנים הראויים לעיבוי וחיזוק אגב תוספת של 2.5 קומות על הגג ובניית דירות חדשות בקומות החדשות על הגג וכן בקומות עמודים מפולשת, ככל שקיימת. להתחדשות עירונית לפי תמ"א/38 יש בד"כ יתרון של מימוש מהיר יותר ממימוש פרויקט לפי תב"ע לפינוי בינוי. כמו-כן, בפרויקט תמ"א/38 דיירי הבית בד"כ נותרים לגור בדירותיהם במהלך ביצוע הפרויקט ויש לכך יתרון (הדיירים אינם נאלצים לעזוב ולמצוא מקום חלופי) אך גם קושי מאחר ותקופת הבנייה מקשה מאד על חיי הדיירים בבניין.

מהניתוח הכלכלי שנעשה נמצא כי האפשרות לתוספת קומות על בניינים קיימים אינה ריאלית מבחינה כלכלית ברמת מחירי הדירות הקיימת כיום באשקלון. על מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית יש צורך בתוספת של 4-6 קומות נוסף על ה-2.5 קומות המוקנות כיום, קרי תוספת של 6.5-8.5 קומות על הבניין הקיים. כל זאת תחת ההנחה שכל מקומות החניה יהיו עיליים ושינתן פטור מהיטל השבחה. יש לציין שעל פי מסקנות צוות התכנון תוספת קומות מעין זו אינה ריאלית מבחינה הנדסית.

אפשרות נוספת היא מתן מענק כספי ליזם מטעם המדינה כדי להשיג כדאיות כלכלית. נמצא כי המענק הנדרש נע בין 60,000-200,000 ₪ ליח"ד, בהתאם למספר היחידות הקיימות ומספר הקומות המתווספות מעבר לקבוע בתמ"א/38, ובהנחה שהחניה היא עילית ולא תת קרקעית.

בבדיקה לפיה יעשה חיזוק כנגד ניוד זכויות, עולה כי עבור כל יחידת דיור המיועדת להרחבה וחיזוק המבנה, יש צורך "להעניק" ליזם זכויות של 2.3 יחידות דיור במגרש השלמה, בכפוף להחלטה 1519. (בדיקה זו נעשתה על אף העובדה שאין אפשרות חוקית לתת קרקע השלמה עבור עיבוי בניינים).

4.2 כושר הנשיאה של המרקם הבנוי

שאלה מרכזית חשובה היא "כושר הנשיאה" של המרקם הבנוי הקיים לתוספת יחידות דיור. לשאלה זו שתי פנים, האחת היא יכולת השטח לספק את צורכי הציבור המשתמעים מתוספת האוכלוסייה במרקם זה. השנייה היא יכולת מערך התנועה לשאת את תוספת האוכלוסייה.

מניתוח "מפת האפשרויות" לתוספת יחידות דיור עולה כי **התוספת הנומינלית** מסתכמת בכ-41,929 יח"ד בפינוי בינוי וכ-3,592 יח"ד על ידי עיבוי וחיזוק מבנים קיימים.

הסכם הגג שנחתם עם עיריית אשקלון מתווה הקצאת עד 15% מיחידות הדיור החדשות הנכללות בהסכם לטובת התחדשות עירונית ("מגרש השלמה"). בהסכם נכללות 32,000 יח"ד כך שמדובר בהיקף של כ-4,800 יח"ד היכולות להוות השלמה לתוספת יחידות הדיור במרקם הבנוי. בנוסף, על פי החלטה 1519 במגרשי ההשלמה יכולים להיבנות לכל היותר 49% מסך יחידות הדיור הנדרשות להבטחת הכדאיות הכלכלית של התכניות להתחדשות עירונית. ומכאן נגזרת **התוספת הריאלית** – כדי לבצע פינוי בינוי של כ-1,000 יח"ד קיימות ולעמוד בהיקף יח"ד שהוקצאו במגרשי השלמה, יש צורך בבניה של כ-5,000 יח"ד במרקם הקיים ועוד 5,000 יח"ד במגרשי השלמה.

כיוון שליחידות הדיור הקיימות המיועדות להריסה (1,000 יח"ד) ישנן הקצאות למבני ציבור, נדרשת הקצאה לצרכי ציבור רק עבור תוספת יחידות הדיור, ומכאן שנדרשת בדיקה עבור תוספת של 4,000 יח"ד – תוספת יח"ד פחות יח"ד קיימות.

לאור הנחות אלו, צוות התכנון בחן את היקף השטחים הדרושים לצרכי ציבור, עבור תוספת של 4,000 יח"ד ובהתבסס על גודל משק בית של 3.2 נפשות וגודל שנתון 1.8%.

היקף השטחים הדרושים לצרכי ציבור עבור תוספת של 4,000 יח"ד

הקצאה נדרשת לתוספת 4,000 יח"ד	מצאי קיים (דונם)	
17 כיתות / 5.66 דונם	7.0	מעון יום
23 כיתות / 11.5 דונם	64.8	גן ילדים
102 כיתות / 35.7 דונם	219.9	בי"ס (א'-י"ב)
10 כיתות / כ-4 דונם	28.3	חינוך מיוחד (מעון יום-י"ב)
9.8 דונם כולל בריאות, רווחה, תרבות, חירום	146.5	קהילה
2 דונם	57.5	בית כנסת
3.8 דונם רזרבה עירונית	52.9	פנוי
72.5 דונם	577 דונם	סה"כ מבני ציבור
38.4 דונם	345 דונם	שטחים פתוחים סף הבית

צוות התכנון ערך בדיקה פרוגרמטית לגבי ההקצאות הנדרשות עבור 12,500 יח"ד קיימות, על מנת לבחון האם קיים עודף או חוסר בשטחים למבני ציבור כיום, טרם הוספת יחידות דיור בהתחדשות עירונית. לפיכך, נערכה בדיקה עבור 12,500 יח"ד, בהנחה שגודל משק בית הוא 3.0 נפשות, גודל השנתון הוא 1.8% והמתחם הוא מתחם עירוני חדש. בהקצאת השטחים להלן לא נלקחה בחשבון האפשרות לשילוב מבני ציבור קטנים בתחום מבנים בשטחים סחירים.

הקצאות לצרכי ציבור עבור 12,500 יח"ד – מצב קיים תיאורטי

מצאי קיים (דונם)	פרוגרמה תיאורטית (דונם)	
7.0	51 כיתות - 17 דונם	מעון יום
64.8	68 כיתות - 34 דונם	גן ילדים
219.9	300 כיתות - 135 דונם	בי"ס (א'-י"ב)
28.3	30 כיתות - 10 דונם	חינוך מיוחד (מעון יום-י"ב)
146.5	18.82 דונם	קהילה (כולל בריאות, רווחה, תרבות, חירום)
	16.8	ספורט
57.5	6 דונם	בית כנסת
52.9	28.3	פנוי
577 דונם	260 דונם	סה"כ
345 דונם	375 דונם	שטחים פתוחים

מהבדיקה הפרוגרמטית עולה כי לבתי הספר היסודיים והעל-יסודיים נדרשים 135 דונם. בפועל קיימים 220 דונם. המשמעות היא כי תוספת של כ-4,000 יח"ד המחייבת הקצאה של כ-36 דונם אינה מהווה בעיה. בנוסף, למוסדות הציבור הקטנים (גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, קהילה) ניתן להקצות שטחי בניה בתחום המבנים החדשים שייבנו, בהתאם לדגם C במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור. יתר על כן, המגמה הכללית היא לאפשר בנייה בהיקף גדול יותר ממה שאושר בעבר, בהיקף של 200%-300% אחוזי בנייה, במקום 70% שהיה נהוג בעבר. פירוט של ההקצאות לצרכי ציבור הנדרשות ל-12,500 יח"ד נמצא בנספח ב'.

מניתוח הנתונים בלוח לעיל מסתבר כי מצאי השטחים הקיימים עונה על התוספת הנדרשת ולכן תוספת יחידות הדיור במרקם הקיים אינה מחייבת הקצאות נוספות של שטחים למבני ציבור.

על מנת להעריך את כושר הנשיאה של מערך התחבורה, נעזרנו בממצאי תכנית המתאר הכוללנית העומדת לפני הפקדתה.

על פי הנתונים בתכנית המתאר הכוללנית, במתחמי התכנון בהם אנו מציעים התחדשות עירונית (מתחמים 8, 12, 13-14, 16א, 19) הוערך מספר יח"ד מקסימלי בכ-20,000. זאת בהשוואה לכ-12,500 יח"ד קיימות ע"פ הניתוח שנעשה במסגרת תכנית זו. בהתאם להנחות העבודה בתכנית זו, תוספת יחידות הדיור במרקם הקיים תסתכם בכ-4,000 יח"ד כאמור לעיל.

תכנית המתאר הכוללנית מציעה פתרונות לתוספת של כ-20,000 יח"ד אגב שיפור מערך התחבורה הציבורית, שבילי אופניים, וחתכי רחוב מומלצים: שדרות בן גוריון 40 מטר, שדרות ההסתדרות 27.5 מטר, שדרות משה שפירא 26 מטר.

המלצת צוות התכנון היא להיצמד להמלצות תכנית המתאר הכוללנית במסגרת התכניות המפורטות שיוגשו, לרבות תקן חניה מינימלי על פי תקן החניה הארצי.

4.3 המלצות להמשך הפעולה

לאור ממצאי צוות התכנון עולה כי לא ניתן לממש את כל יחידות הדיור המיועדות להתחדשות עירונית, ולאור זאת אנו ממליצים לעיריית אשקלון לקבוע סדר עדיפויות של מתחמי התכנון להתחדשות עירונית בהתחשב במבנה הפיזי והחברתי, ובמיקום המתחם. סדר עדיפויות זה, ביחד עם בדיקה כלכלית לשימות תכנית מפורטת יאפשר אישור תכניות עם וודאות גבוהה יותר למימוש. יישום המלצות אלו מותנה בהכנת תכניות מפורטות למתחמי ההתחדשות העירונית, הכוללות בדיקה כלכלית, בחינה מפורטת של מערך התנועה והדרכים וקביעת תקן חניה מינימלי ע"פ תקן החניה הארצי.

המסקנה המשתמעת מראיה כוללת של נושא ההתחדשות העירונית, ברמת המחירים הנוכחית באשקלון, היא שמתחייבת מעורבות ממשלתית והקצאת תקציבים ממשלתיים על מנת לאפשר את ההתחדשות העירונית. מעורבות ממשלתית זו חיונית לאור ההיקף הגדול של יחידות דיור הראויות להתחדשות עירונית – כ-4,100 יח"ד להריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי), וכ-5,000 יח"ד בהן מתאפשר עיבוי. ניצנים ראשונים של התערבות ישירה של המדינה בתהליך התחדשות עירונית ניתן לראות במתחם רמת אליהו בראשון לציון. במתחם, המדינה פועלת ישירות מול הדיירים באמצעות המינהלת להתחדשות עירונית, ללא מעורבות של יזם ואף הגיעה לפתרונות לפיהם היזם שנבחר לאחר ההסכם עם הדיירים, נהנה מיתרונות כלכליים בשיווק של חלק מיחידות הדיור.

אשקלון מסווגת באשכול חברתי 5, האזורים הסטטיסטיים להתחדשות עירונית הם באשכול חברתי 4-3. הנחת העבודה של צוות התכנון היא כי האוכלוסייה שתהיה באזורים אלה תהיה בדירוג ± 5 . מאחר ורוב הדיירים הגרים בשכונות אלו ימשיכו להתגורר בהן, ובהנחה שתהליך ההתחדשות לא יביא לשינוי דרמטי במבנה החברתי.

המשמעות של ממצאים אלה מהניתוח החברתי היא שיש צורך בתמהיל של בניינים הכולל חלק ארי בבניה מרקמית עד 9-10 קומות לצד בניה גבוהה יותר (20% מסך כל יחידות הדיור), על מנת לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להתגורר במבנים שעלויות התחזוקה בהם סבירות. זאת בהתאם למסקנות מהשלב הקודמים של העבודה, על פיהן לאוכלוסייה בעשירונים 3-4 יהיה קשה לעמוד בהוצאות האחזקה של מגורים בבניה גבוהה של 20-30 קומות. יתר על כן, המלצות צוות התכנון עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר הכוללת לעניין נספח המבנה העירוני (תבנית הבניה), על פיו באזורים שהוגדרו להתחדשות עירונית, הבנייה תהא בניה מרקמית עד עשר קומות ובשטחים נבחרים בשילוב בניה גבוהה. יודגש כי המלצת צוות התכנון לכך שמספר יחידות הדיור בבנייה גבוהה תוגבל לכ-20% מסך כל יחידות הדיור, אינה חלה על אזורים המיועדים לבנייה גבוהה על פי תכנית המתאר הכוללת, דוגמת שדרות בן גוריון (ראו תרשים 40 להלן). כדי לאפשר רמת חיים ראויה, צוות התכנון ממליץ על צפיפות מקסימלית של 40-45 יחידות דיור לדונם, תוך שילוב של בניה מרקמית לצד בניה גבוהה. אין להיגרר לצפיפויות גבוהות יותר על מנת להצדיק פרויקט התחדשות עירונית מבחינה כלכלית. ואולם גם צפיפות זו היא בעייתית מאחר ומעל לצפיפות של 23 יח"ד לדונם נטו, מתחייבת חניה תת-קרקעית שמשמעותה העדר כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית באשקלון ברמת המחירים הקיימת היום באשקלון.

בבדיקה שנעשתה בשכונות השונות הסתבר כי קיימים מגרשים ביעוד מגורים שטרם נבנו, ובנוסף מגרשים ביעוד קרקע חקלאית בשולי שכונת גבעת הפרחים. שטחים אלה יכולים להוות פוטנציאל לקרקע השלמה ואולם יש לבצע בדיקה מפורטת לעניין הזכויות בקרקע מאחר ונושא זה לא נבדק במסגרת תכנית האב.

בישיבת ועדת ההיגוי שהתקיימה ב-19/2/2019 הוחלט כי צוות התכנון יבחן את האפשרות להתחדשות עירונית במגרשים בהם צפיפות הבנייה הקיימת קטנה, על מנת להימנע מהצורך במגרשי השלמה. על פי בדיקת צוות התכנון, הצפיפות המירבית לפיה ניתן לשקול מהלך מעין זה היא 3 יח"ד לדונם נטו, כתוצאה מהצורך לספק חנייה עילית, מאחר וחנייה תת קרקעית שומטת את הכדאיות הכלכלית. על אף זאת, צוות התכנון בחן את כל המגרשים והסתבר כי קיים רק מתחם אחד העונה על דרישה זו – מתחם 8 בשכונת רמת אשכול ובו 20 יח"ד ב-11 דונם – צפיפות של 1.8 יח"ד לדונם נטו. יודגש כי הפתרון הנ"ל הכולל חניה עילית בלבד ניתן למימוש בתנאי שהצפיפות המירבית תהיה עד 23 יח"ד במגרש ששטחו המינימלי 1200 מ"ר. מעל לצפיפות של 23 יח"ד לדונם ועד 40 יח"ד לדונם נטו, יש צורך בשילוב של חניה עילית וחניה תת קרקעית, בכפוף לבדיקה של הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

לבקשת עיריית אשקלון נבדקה גם חלופה שבה במקום קרקע משלימה יינתן מענק ממשלתי לזיז. בחלופה זו מתקבלת תוצאה לפיה במקום הקרקע המשלימה בפרויקט המתואר בסעיף 2.2.1, יש צורך בקבלת מענק של 60 מיליון ₪. כאמור, בפרויקט קיימות 100 יח"ד לפינוי והמכפיל המבוקש במתחם לפינוי בינוי הינו 5 (ועוד 5 יח"ד במגרש השלמה), ותחת הנחות אלה המענק המוערך הינו של 600,000 ₪ עבור כל דירה המיועדת לפינוי. עבור ביצוע כל הפרויקטים לפינוי בינוי בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (3,700 יח"ד), הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-2.22 מיליארד ש"ח.

אם נניח, למשל, כי המכפיל המבוקש במתחם לפינוי בינוי הינו 4 (ועוד 6 יח"ד במגרש השלמה), אזי הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך ב-70 מיליון ₪, דהיינו כ-700,000 ₪ עבור כל דירה המיועדת לפינוי בפרויקט של 100 יח"ד. עבור ביצוע כל הפרויקטים לפינוי בינוי בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (3,700 יח"ד), הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-2.59 מיליארד ש"ח. נוסף על כך, נתבקשנו לבצע גם תחשיב תיאורטי בשאלה מהו סה"כ הסבסוד הממשלתי הנדרש עבור ביצוע כל הפרויקטים לתמ"א 38 (עיבוי ותוספת קומות) בבניינים שהוגדרו ע"י צוות התכנון (5,000 יח"ד). הסבסוד הממשלתי הנדרש מוערך בכ-500 מיליון ש"ח.

4.4 סדר עדיפויות להתחדשות עירונית

צוות התכנון ממליץ על הגדרת קריטריונים ושיקולים ליצירת סדר עדיפות במימוש האזורים לפינוי בינוי. דירוג העדיפות של מתחמי הפינוי בינוי ישמש הן להקצאת הקרקע המשלימה בהיקף המוגדר כיום והן למתחמים נוספים, ככל שתוקצה קרקע משלימה נוספת או שיעשה שימוש בכלים דומים בעתיד. הקריטריונים האפשריים:

- א. קרבה למרכז העיר באופן שהפרויקט להתחדשות עירונית מקרין על חיזוק המרכז כמוקד הראשי של העיר, כגון פרויקטים לאורך שדרות בן גוריון.
- ב. היעדר מרחבים מוגנים לשעת חירום בהיקף סביר.
- ג. סיוע ממשלתי המגדיל את הכדאיות הכלכלית של ההתחדשות העירונית.
- ד. ההתחדשות העירונית מקרינה על שכונת המגורים בכללותה.
- ה. ההתחדשות העירונית מסייעת לפתרון בעיה של מצוקה חברתית באזור מסוים בעיר.
- ו. ההתחדשות העירונית מאפשרת פתרון של בעיה קיימת של חידוש תשתית עירונית.
- ז. ההתחדשות העירונית פותרת בעיה של מבנים מסוכנים שאינם ראויים להמשך מגורים בהם.
- ח. יצוין כי סימון מתחמים לעיבוי במסגרת ההתחדשות העירונית בתכנית זו, אינו פוסל אפשרות של שיקול דעת של עיריית אשקלון להחליט כי פרויקט עיבוי ייקבע כפרויקט פינוי בינוי באם הנסיבות והניתוח לעת הגשת תכנית מפורטת מצדיק זאת.

יחד עם האמור לעיל, התנאים העיקריים לתכניות התחדשות עירונית הם :

1. ישימות כלכלית – נערכה בדיקה מפורטת עבור המתחם וקיימת היתכנות כלכלית לפי תקן 21.
2. התארגנות תושבים – התושבים התארגנו עם יזם המוכן להרים פרויקט על בסיס כלכלי.

לאור קריטריונים אלה ולאחר התייעצות עם עיריית אשקלון, צוות התכנון ממליץ על מתן עדיפות לפרויקטים של פינוי בינוי כמפורט להלן. יודגש כי אין ברשימה זו משום ויתור על פרויקט התחדשות עירונית שצוות התכנון לא צפה את יתרונותיו.

אזור 1 – שקמים

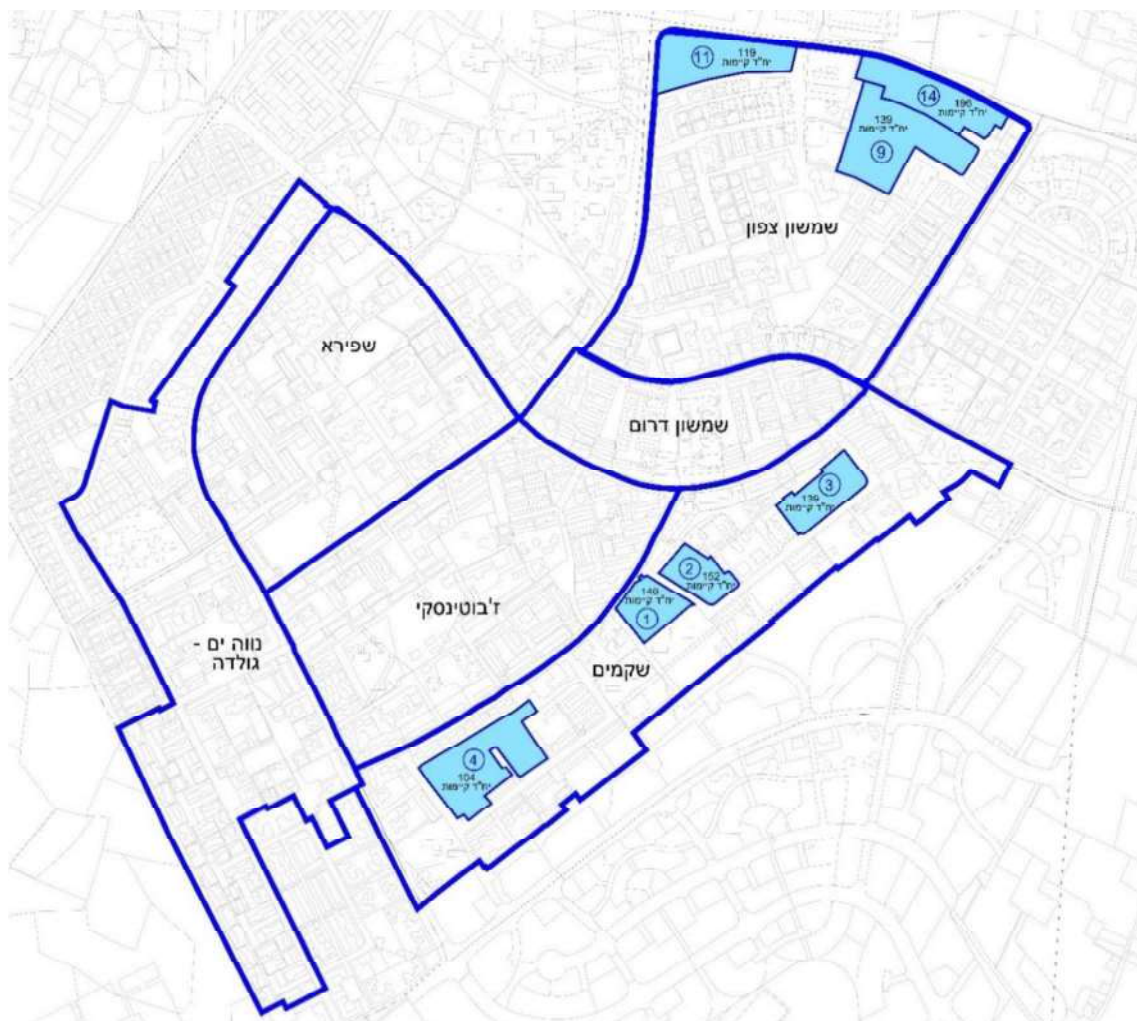
מבנים במצב ירוד מאוד וללא מרחבים מוגנים, בנייה של שנות ה-50, אזור תפר בין השכונה הקיימת לשכונה החדשה אגמים מערב.

אזור 2 – שמשון צפון

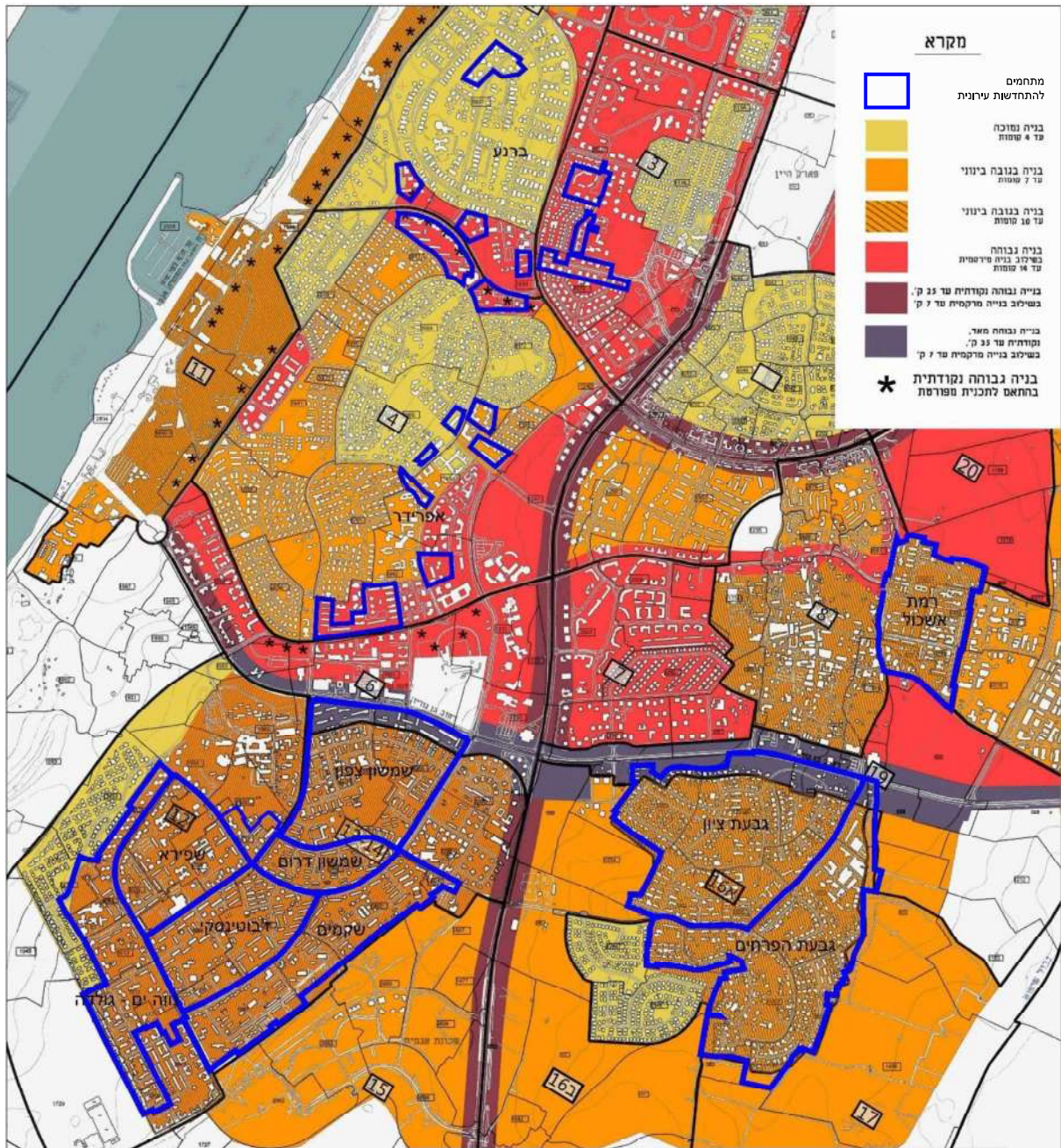
סמוך לרחוב הראשי שדרות בן גוריון ולמרכז העיר, מבנים במצב ירוד.

מס' מתחם	יח"ד קיימות
1	140
2	152
3	139
4	104
סה"כ	535

מס' מתחם	יח"ד קיימות
9	139
11	119
14	196
סה"כ	454

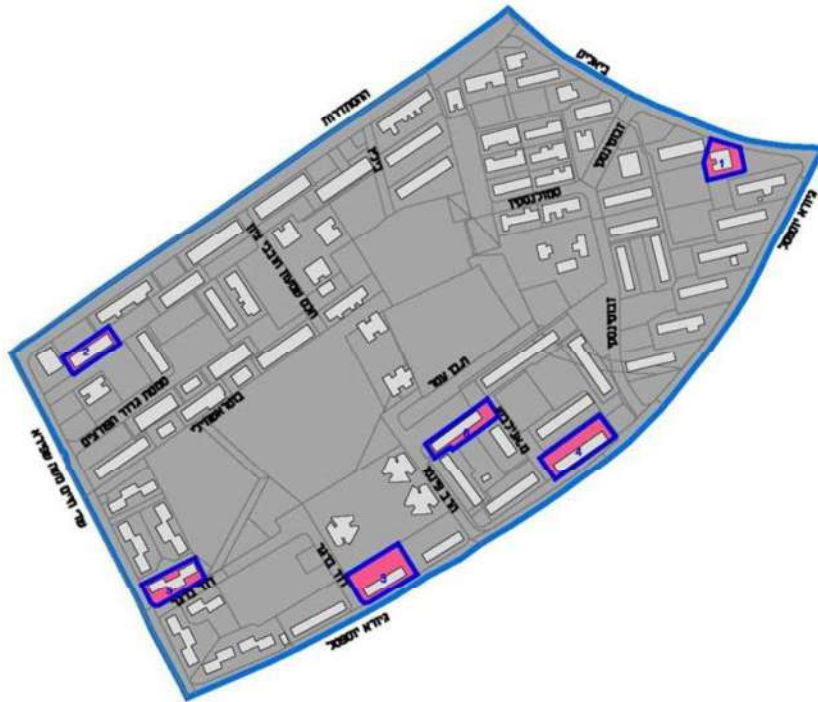


תרשים 40 – מתחמים להתחדשות עירונית על רקע נספח המבנה העירוני של תכנית המתאר הכוללת

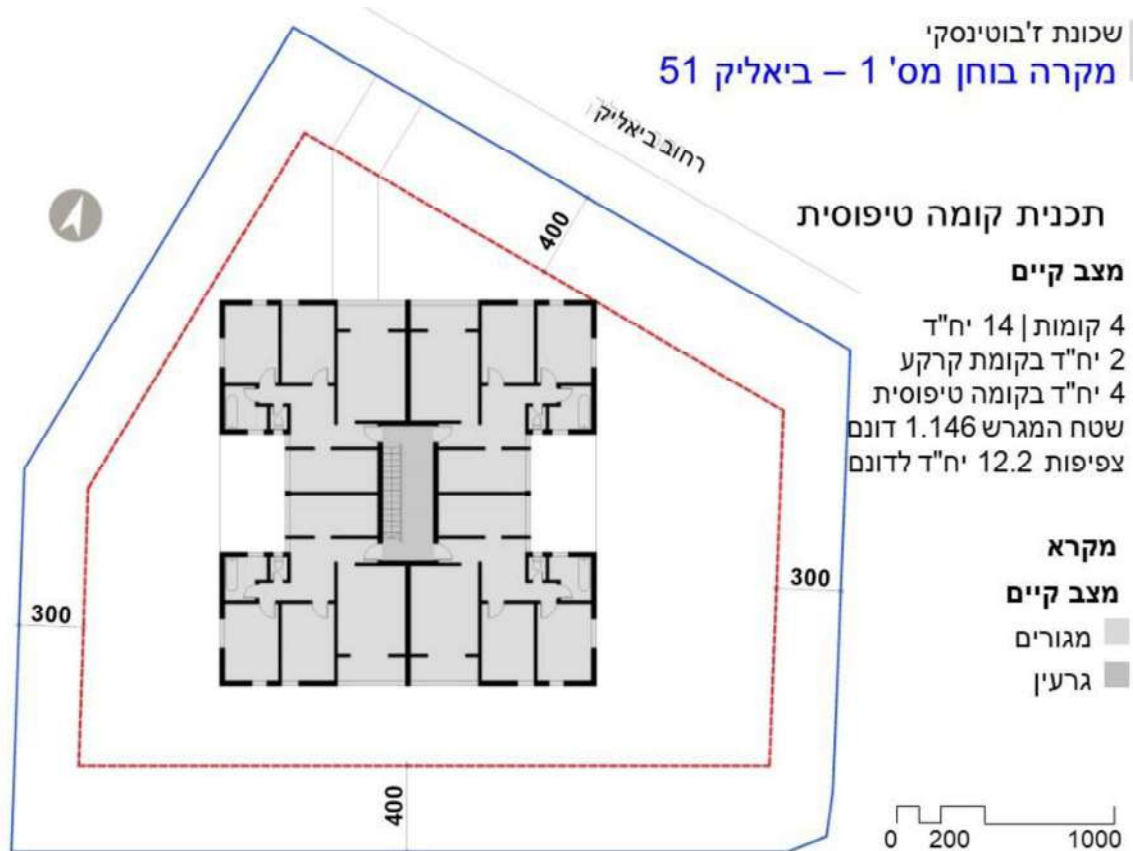


נספח א' – טיפוסים מבנים ובדיקת האפשרויות לעיבוי

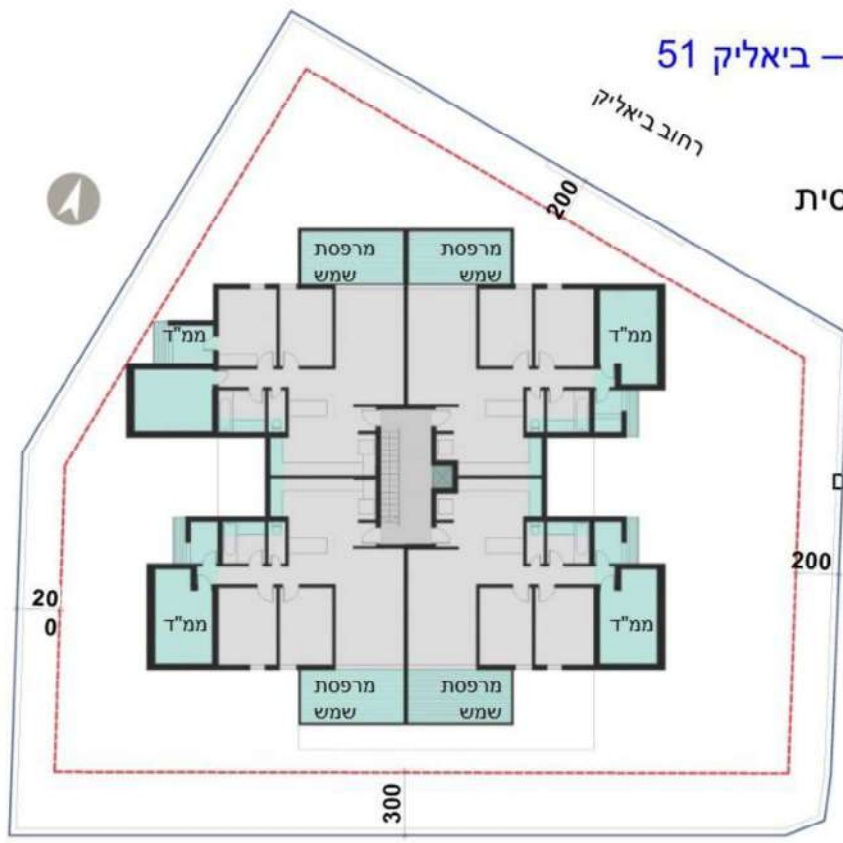
שכונת ז'בוטינסקי



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחר מס' 1 – ביאליק 51



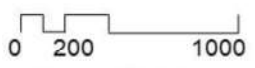
שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 1 – ביאליק 51



תכנית קומה טיפוסית

מצב מוצע – עיבוי
6.5 קומות | 24 יח"ד
2 יח"ד בקומת קרקע
4 יח"ד בקומה טיפוסית
2 יח"ד בקומת גג
שטח המגרש 1.146 דונם
צפיפות 20.94 יח"ד לדונם

מקרא
מצב מוצע - עיבוי
מגורים (מ"מ),
מרפסת שמש)
גרעין (מעלית)



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 1 – ביאליק 51



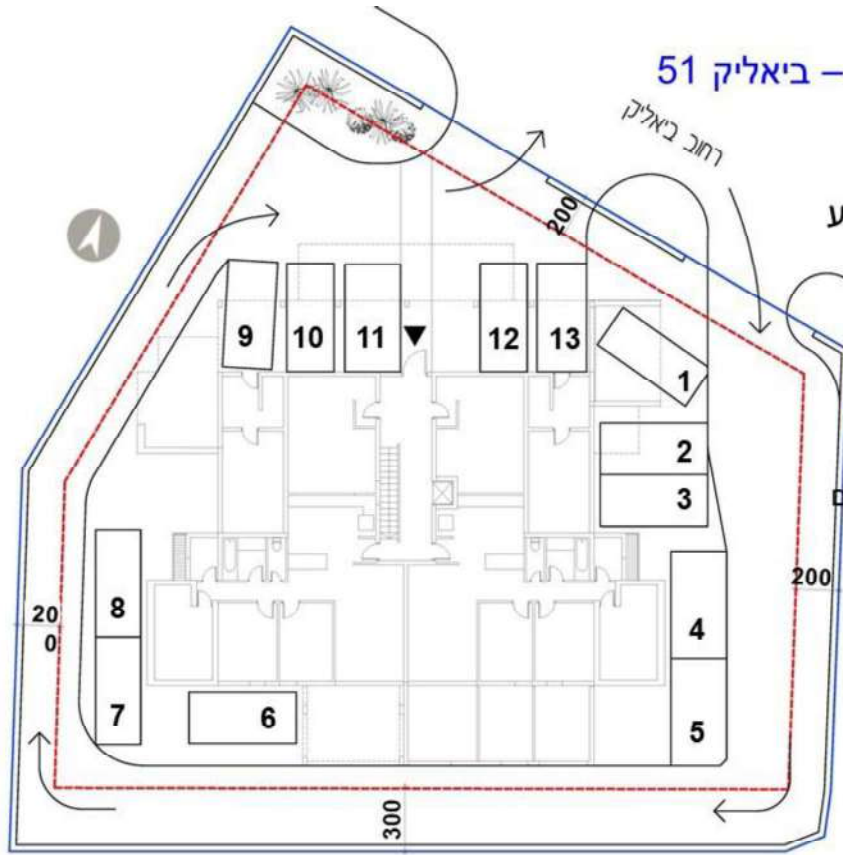
מצב מוצע – עיבוי
6.5 קומות | 24 יח"ד
2 יח"ד בקומת קרקע
4 יח"ד בקומה טיפוסית
2 יח"ד בקומת גג
שטח המגרש 1.146 דונם
צפיפות 20.94 יח"ד לדונם

מקרא
מצב מוצע - עיבוי
מגורים (מ"מ),
מרפסת שמש)
גרעין (מעלית)



שכונת ז'בוטינסקי

מקרה בוחן מס' 1 – ביאליק 51



תכנית קומת קרקע

מצב מוצע – עיבוי

- 6.5 קומות | 24 יח"ד
- 2 יח"ד בקומת קרקע
- 4 יח"ד בקומה טיפוסית
- 2 יח"ד בקומת גג
- שטח המגרש 1.146 דונם
- צפיפות 20.94 יח"ד לדונם

מקרא

□ חניות חדשות

שכונת ז'בוטינסקי

מקרה בוחן מס' 2 – ההסתדרות 63

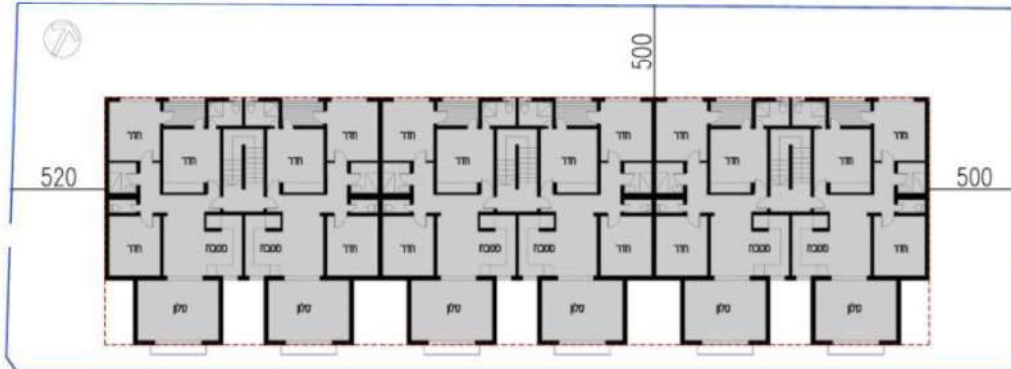
4 קומות | 24 יח"ד
6 יח"ד בקומה
שטח המגרש 1.1 דונם
צפיפות 21.8 יח"ד לדונם

תכנית קומת קרקע – מצב קיים
(ההסתדרות 63, שכונת ז'בוטינסקי)



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 2 – ההסתדרות 63

תכנית קומה טיפוסית – מצב קיים
(ההסתדרות 63, שכונת ז'בוטינסקי)



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 2 – ההסתדרות 63

תכנית קומה טיפוסית – אחרי תמ"א 38
(ההסתדרות 63, שכונת ז'בוטינסקי)

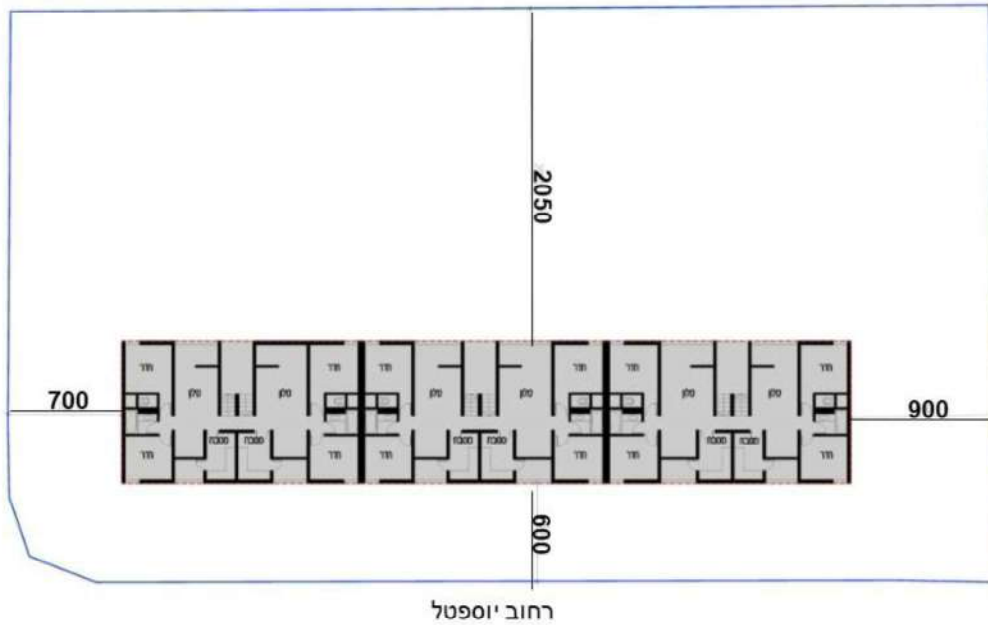


לאחר בדיקה נמצא כי המבנה אינו מאפשר פתרון חנייה



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 3 – יוספטל 20

תכנית קומת קרקע – מצב קיים
(יוספטל 20, שכונת ז'בוטינסקי)

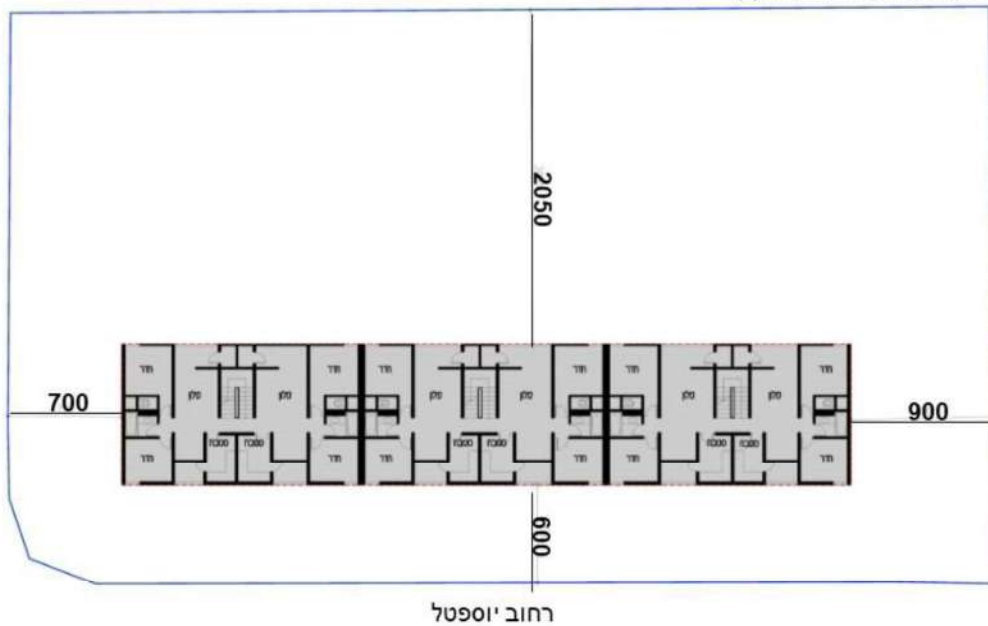


שכונת ז'בוטינסקי

מקרה בוחן מס' 3 – יוספטל 20

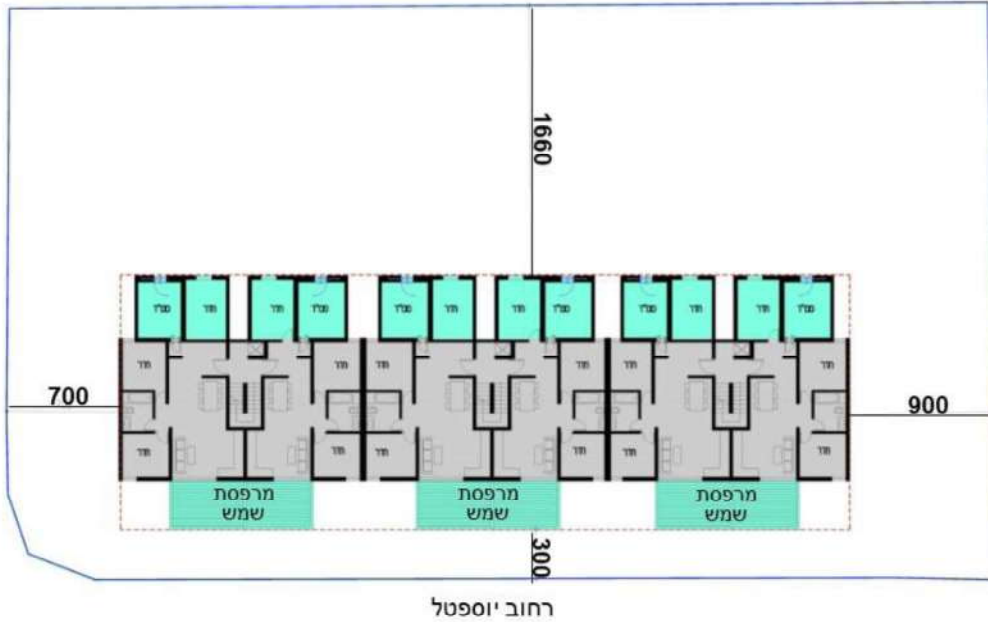
בניין טורי צפוף על מגרש גדול
תכנית קומה טיפוסית – מצב קיים
(יוספטל 20, שכונת ז'בוטינסקי)

4 קומות | יח"ד 24
6 יח"ד בקומה
שטח המגרש 2.13 דונם
צפיפות 11.4 יח"ד לדונם



שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 3 – יוספטל 20

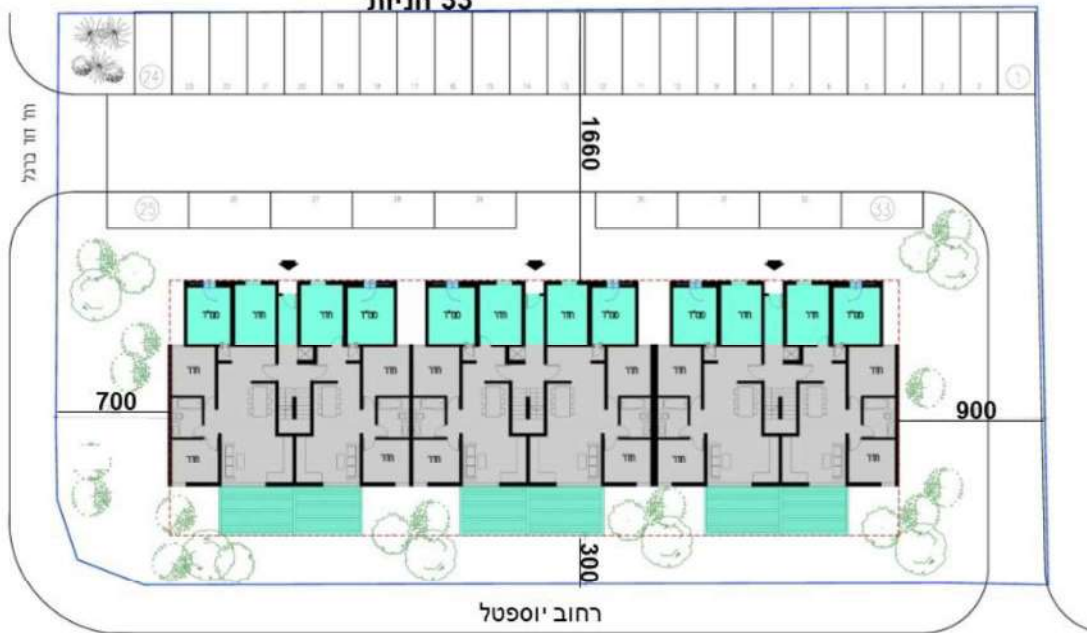
תכנית קומה טיפוסית – אחרי תמ"א 38
(יוספטל 20, שכונת ז'בוטינסקי)

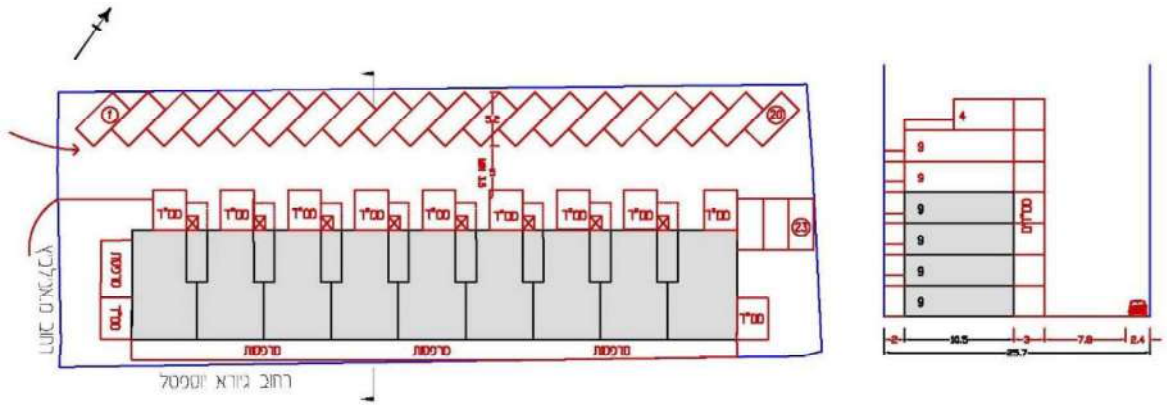


6.5 קומות | יח"ד 39
6 יח"ד בקומת קרקע
6 יח"ד בקומה טיפוסית
3 יח"ד בקומת גג
שטח המגרש 2.13 דונם
צפיפות 18.3 יח"ד לדונם
33 חניות

שכונת ז'בוטינסקי
מקרה בוחן מס' 3 – יוספטל 20

תכנית קומת קרקע – אחרי תמ"א 38
(יוספטל 20, שכונת ז'בוטינסקי)

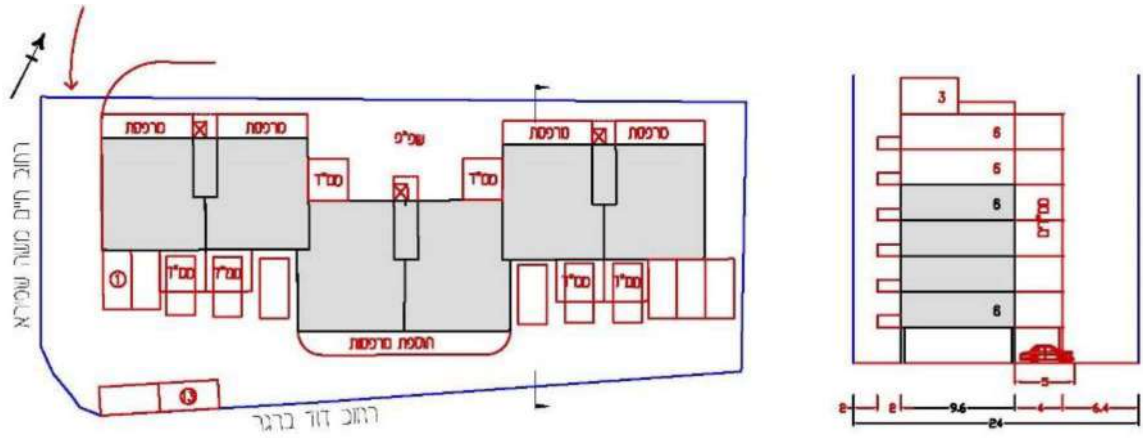




מקרה בוחר מס' 4

** התכנון הסתמך על נתונים של גובה קומות + מס' יחיד (מספרד השיכון) ובבדק באופן עקרוני בלבד

מקרא:
 קים
 עכו

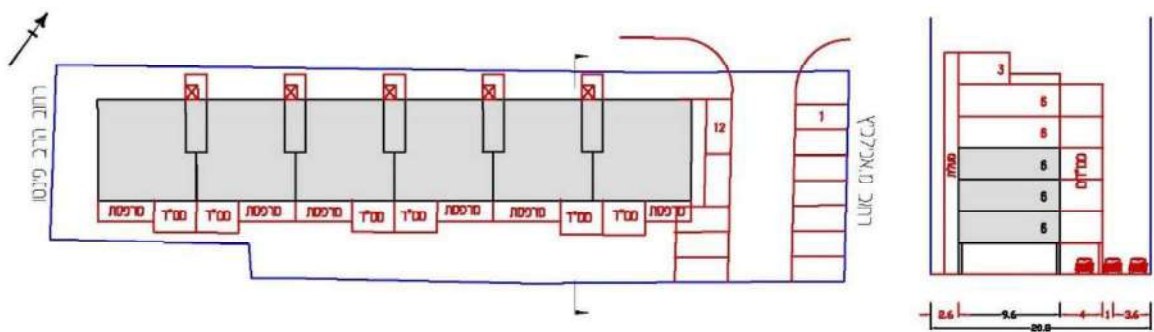


מקרה בוחר מס' 5

** התכנון הסתמך על נתונים של גובה קומות + מס' יחיד (מספרד השיכון) ובבדק באופן עקרוני בלבד

** בבדק פתרון חניה ראשוני. מספר המקומות האפשרי הוא 13 מקומות. את החסר ניתן להשלים ע"י פתרונות אחרים

מקרא:
 קים
 עכו



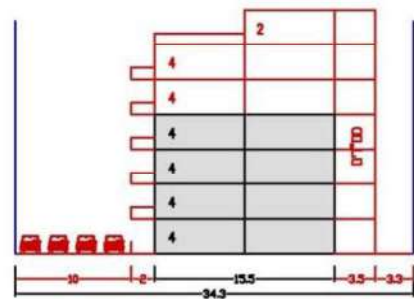
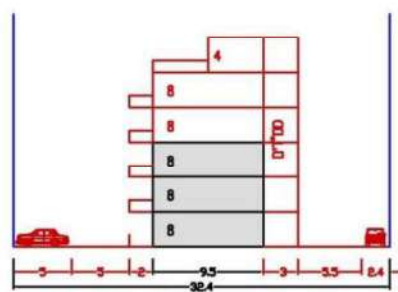
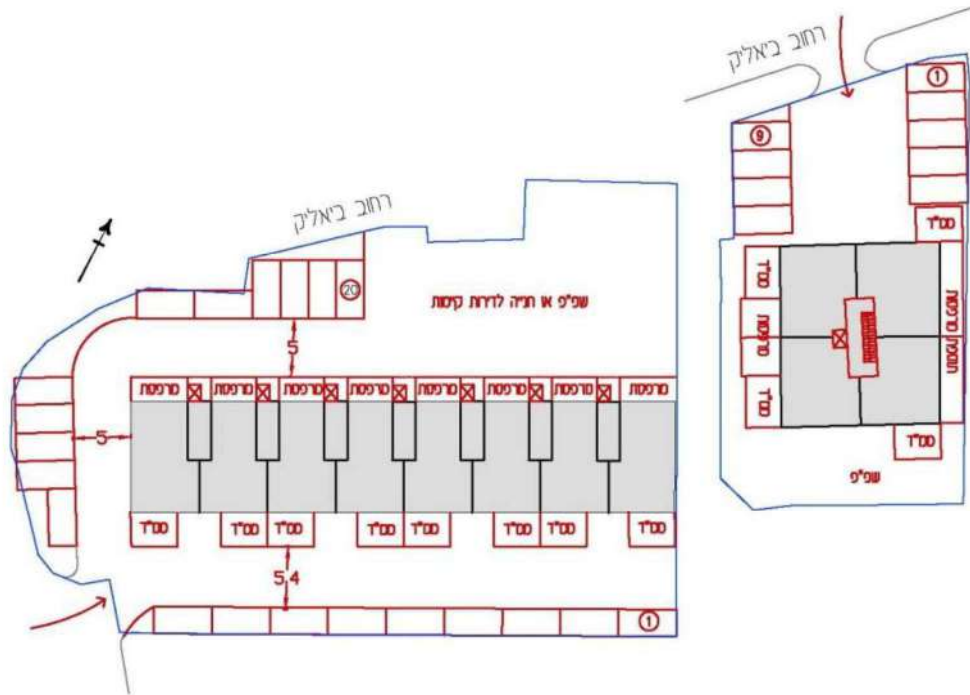
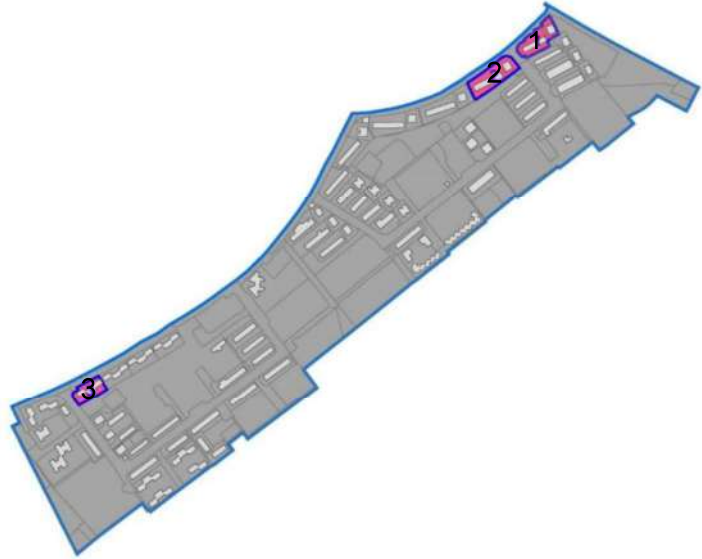
מקרה בוחר מס' 6

** התכנון הסתמך על נתונים של גובה קומות + מס' יחיד (מספרד השיכון) ובבדק באופן עקרוני בלבד

** בבדק פתרון חניה ראשוני. מספר המקומות האפשרי הוא 12 מקומות. את החסר ניתן להשלים ע"י פתרונות אחרים

מקרא:
 קים
 עכו

שכונת שקמים

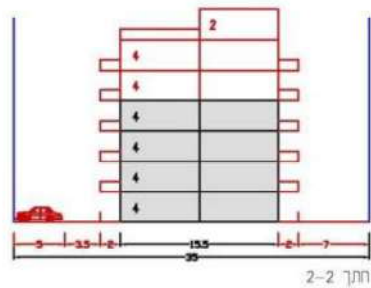
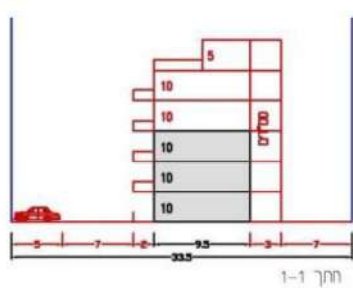
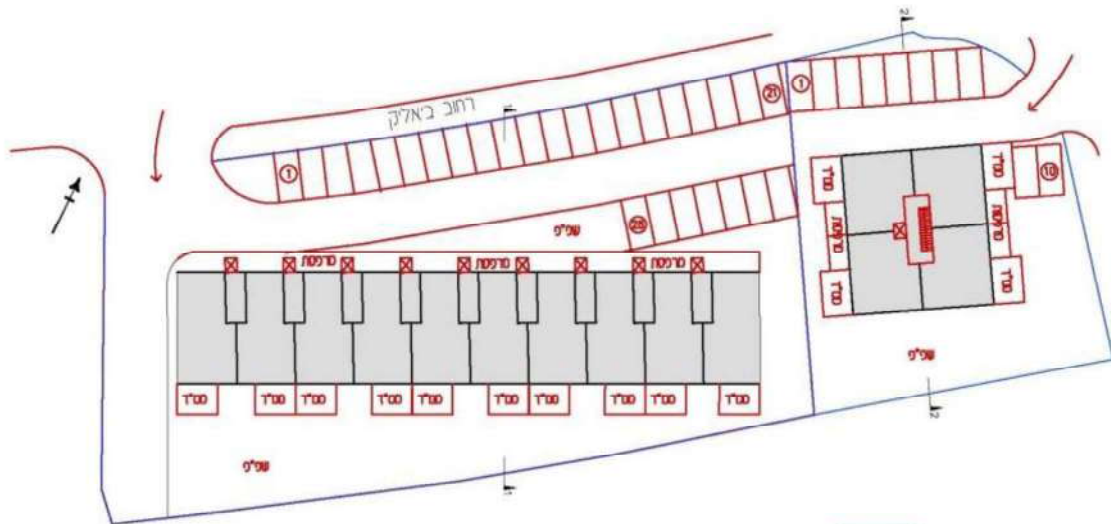


מקרה בוחן מס' 1

** התכנון הסחמך על נתונים של גובה קומות + מס' יח"ד (ממשרד השיכון) ונבדק באופן עקרוני בלבד

מקרא:

- קיים
- ע"י



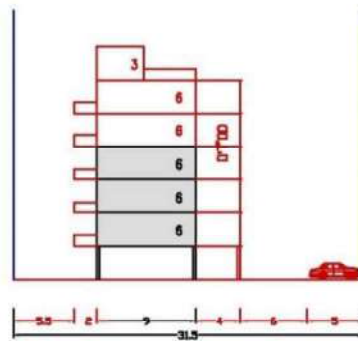
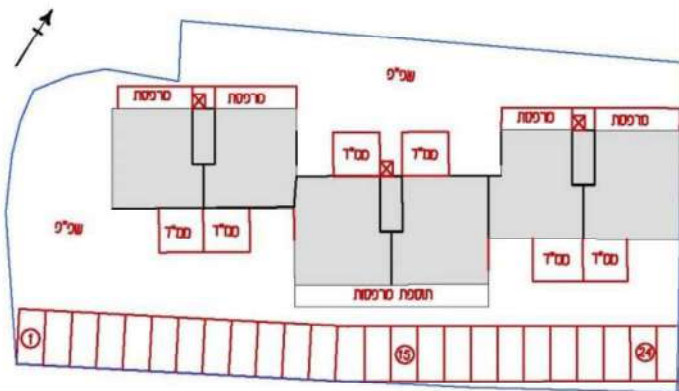
מקרה בוחן מס' 2

מקרא:

קיים

עיבוי

** החכנון הסתמך על נתונים של גובה קומות + מס' יחיד (ממשרד השיכון) ובבדק באופן עקרוני בלבד



מקרה בוחן מס' 3

מקרא:

קיים

עיבוי

** החכנון הסתמך על נתונים של גובה קומות + מס' יחיד (ממשרד השיכון) ובבדק באופן עקרוני בלבד

נספח ב' – הקצאות לצרכי ציבור עבור 12,500 יח"ד

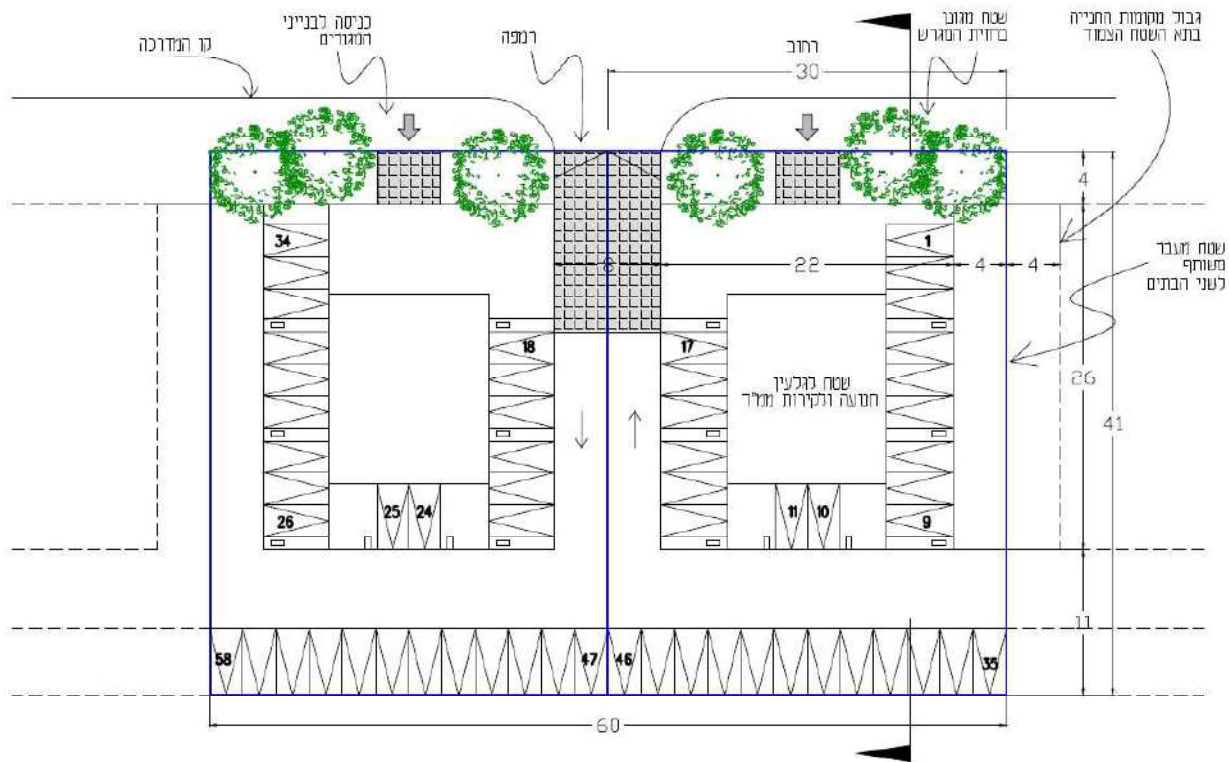
צוות התכנון ערך בדיקה פרוגרמתית לגבי ההקצאות הנדרשות עבור 12,500 יח"ד קיימות, על מנת לבחון האם קיים עודף או חוסר בשטחים למבני ציבור כיום, טרם הוספת יחידות דיור בהתחדשות עירונית. לפיכך, נערכה בדיקה עבור 12,500 יח"ד, בהנחה שגודל משק בית הוא 3.0 נפשות, גודל השנתון הוא 1.8% והמתחם הוא מתחם עירוני חדש. בהקצאת השטחים להלן לא נלקחה בחשבון האפשרות לשילוב מבני ציבור קטנים בתחום מבנים בשטחים סחירים.

הערות	שטח בנוי (דונם)	שטח קרקע (דונם)	כמות היחידות		
מעון יום		17	51 כיתות		
מוסדות					
חינוך					
גן ילדים		34	68 כיתות		
בי"ס יסודי		60	150 כיתות		
בי"ס על-יסודי		75	150 כיתות		
מעון יום		1.5	5 כיתות		
חינוך					
מיוחד					
גן ילדים		2.5	5 כיתות		
בי"ס יסודי		2.4	8 כיתות		
בי"ס על-יסודי		3.6	12 כיתות		
בריאות					
תחנה לבריאות המשפחה		1.05			
מרפאה שכונתית		3.3			
מרכז יום לקשישים		1.75			
רווחה					
מחלקת רווחה		0.32			
קהילה					
מרכז קהילתי		3.3			
מועדון נוער		1.5			
מועדון לקשיש		0.6			
דת					
בתי כנסת		6			
מקווה לנשים		0.26			
מגרש כדורגל		12			
ספורט					
בריכת שחייה		2			
מגרשי טניס		2.8			
משטרה		2			
חירום					
מגן דוד אדום		2			
כיבוי אש		3			
רזרבה					
כלל עירוני		28.3			
סה"כ		6.2	260.0		
מרחב					
ציבורי					
סך הבית		187.5			
עירוני		75			
כלל עירוני		112.5			
סה"כ		375.0			

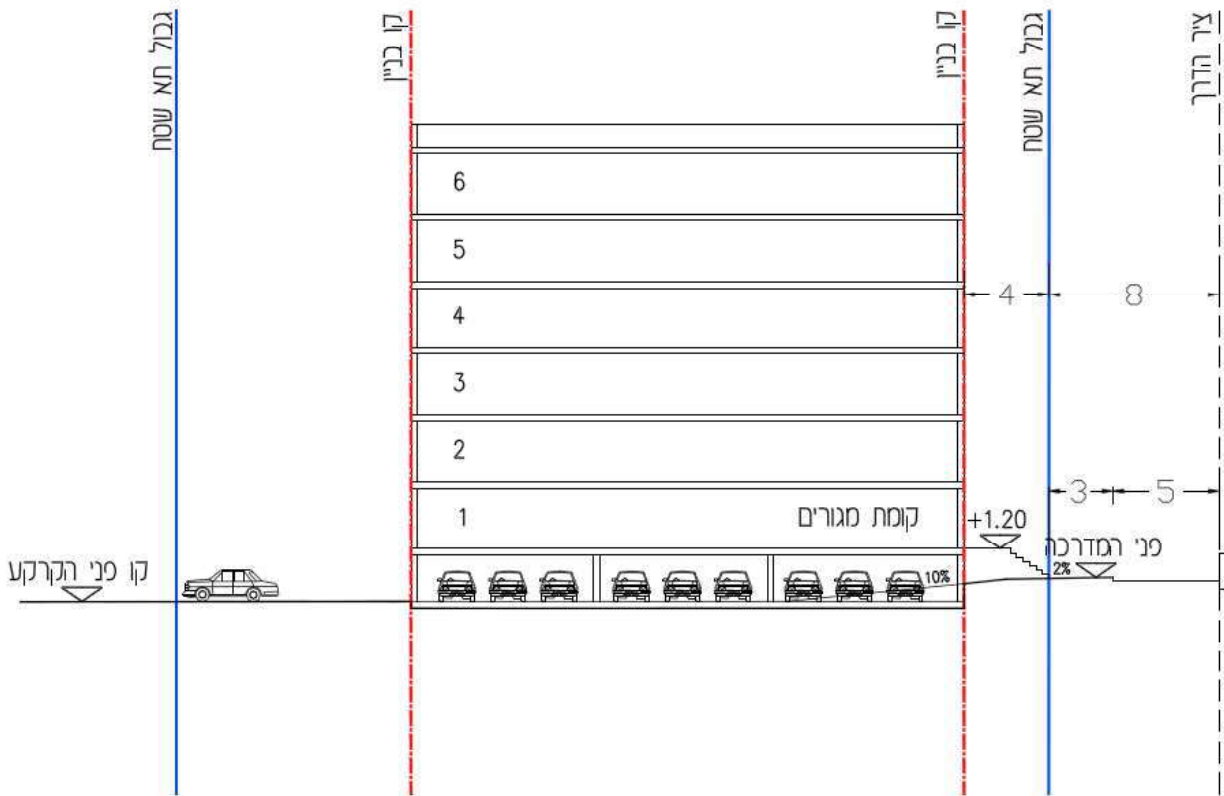
נספח ג' – בדיקת נושא החניה

תקן החנייה המקובל בפרויקטים של פינוי בינוי הוא מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור. אם פתרון החנייה נשען על תקן זה, הנמוך מהתקן הארצי המקובל ובצפיפות שאינה עולה על כ-23 יח"ד לדונם, ניתן לפתור את החנייה בקומת עמודים מאווררת באופן טבעי. פתרון זה מחייב איחוד מספר מגרשים כדי לייעל את החניון. בצפיפויות גבוהות יותר אין אפשרות כזו, ונידרש פתרון חנייה במרתפים תת קרקעיים מאווררים באיוורור מאולץ. פתרון זה מייקר את עלות הפרויקט, ובעקבותיו מעלה את יחס ההמרה.

מוצג בזה פתרון של חניון בקומת עמודים מאווררת באופן טבעי במספר תאי שטח המצורפים לחניון, ובו תנועה המשכית בין תאי השטח:



חיתך עקרוני של חניון בקומת עמודים מונמכת:



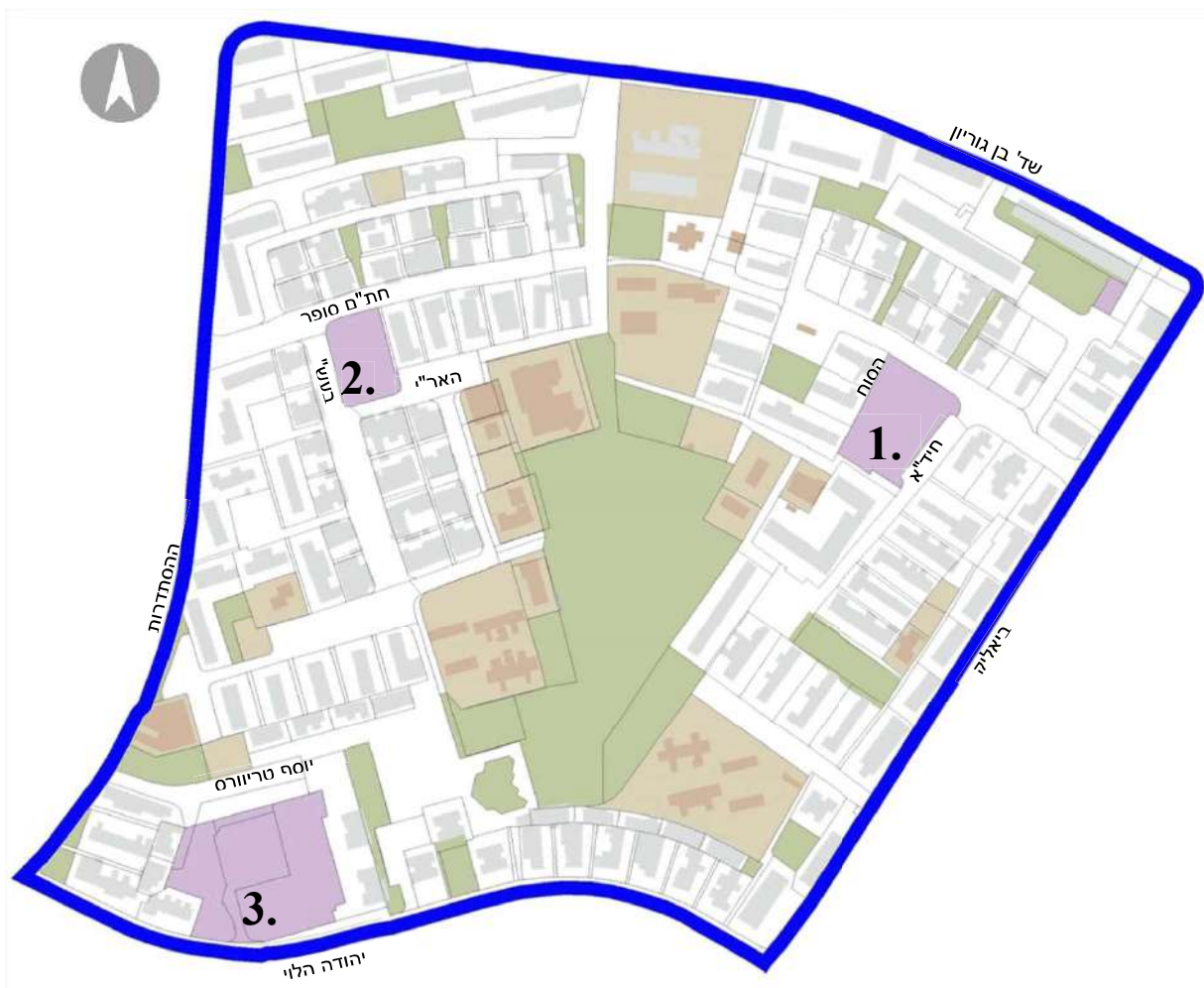
ביחסי ההמרה הקיימים באשקלון הפתרון המוצג נכון רק בשטחים בהם מספר יחידות הדיור הקיימות נמוך מ-3 יח"ד לדונם. ברוב המגרשים ע"פ הצפיפויות בפרויקטים של פינוי בינוי הנדרשות באשקלון, הפתרון הוא בחניונים במרתפים תת קרקעיים. בניית מרתפים אלו, פתרון האורור המאולץ, ואמצעי הבטיחות להגנה מפני אש, מעלים את מחיר הפרוייקט ואת "יחסי ההמרה" (ראו סעיף 2.2 ניתוח כלכלי-שמאי). ניתן לנצל את פני הקרקע (בשיפוע של כ-2% ומעלה) לקבלת חניון בקומת עמודים מונמכת ממפלס הכניסה הקובעת, מאווררת באופן טבעי.

נספח ד' – מגרש המיועד למסחר – שינוי יעוד למגורים – מקרה בוחן

צוות התכנון ערך בדיקה של שינוי יעוד שטח המיועד למסחר למגורים. בשכונת שמשון זוהו שלושה מגרשים מסחריים ונערכה בדיקה מפורטת לגבי אחד מהם. הבדיקה המפורטת להלן מתייחסת למגרש המסומן בספרה 3, שטחו כ-11.3 דונם ובנויים בו כ-3,200 מ"ר בקומה אחת.

בסעיף 2.2.3 נתונה התייחסות מפורטת לאפשרות של שילוב שטח מסחרי בפרויקט של פינוי בינוי ונקבע כי מדובר בפרויקט המחייב משא ומתן שונה ממשא ומתן הקשור ליחידות הדיור. על אף זאת נתבקש צוות התכנון לבדוק אפשרות ליצירת פרויקטים שהם בבחינת פרויקט מחולל שינוי. יודגש כי הצפיפות המוצגת בבדיקה זאת מחייבת חניה תת קרקעית שמקטינה את ההיתכנות להתחדשות עירונית בשילוב עם יחידות דיור אלא אם הפרויקט מתבצע כפרויקט נפרד על בסיס כלכלי שונה.

תרשים 43 – מגרשים המיועדים למסחר בשכונת שמשון צפון



1. מראה מתחם מס' 1



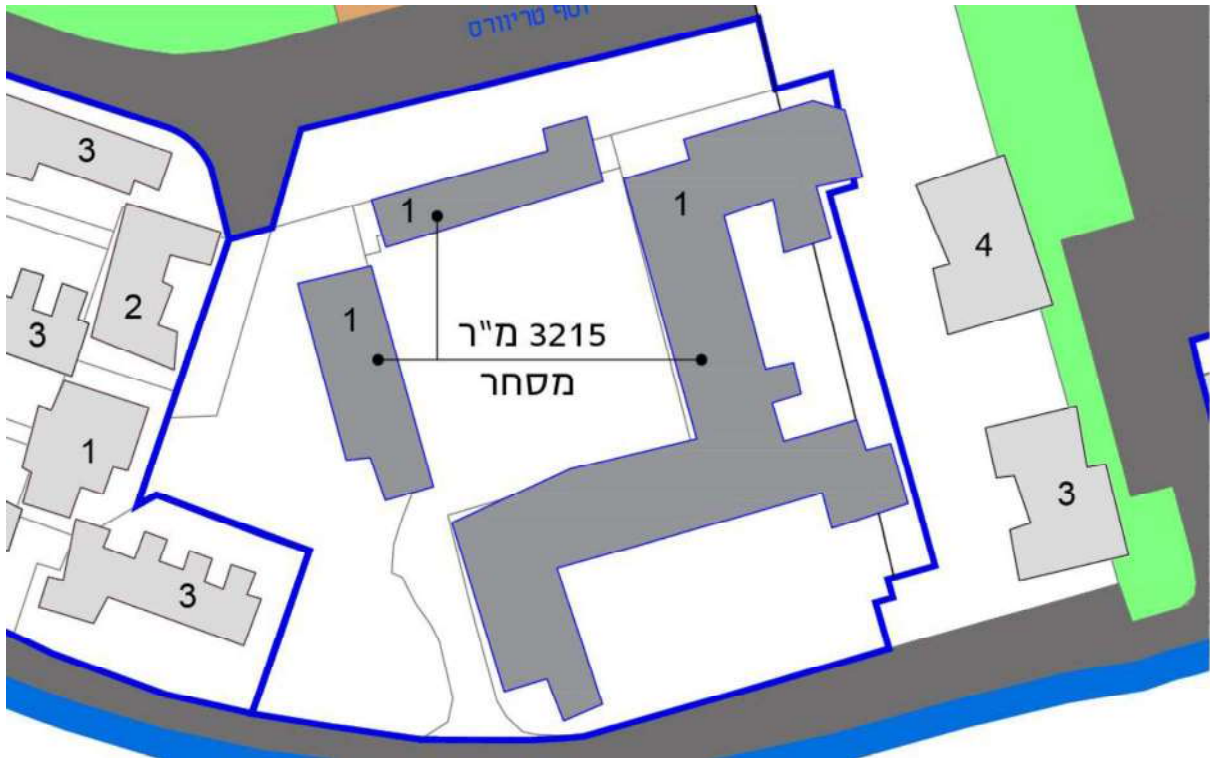
2. מראה מתחם מס' 2



3. מראה מתחם מס' 3



תרשים 44 – שמשון צפון – מצב קיים



תרשים 45 – שמשון צפון – הפתרון המוצע – קומת קרקע





הפתרון האפשרי

מס' יחידות הדיור הנדרש לפי ממוצע של 40 יח"ד לדונם :
 $11.3 * 40 = 452$ דונם = יח"ד.

הנחות בבסיס הפתרון

- א. הבנייה המרקמית תהיה בת 9 קומות מעל קומת מסחר
- ב. הבנייה לגובה תהיה בגובה שאינו עולה על 25 קומות.
- ג. ניתן לבנות בקווי בנייה 0 לחזית הרחוב

חישוב מס' הדירות

סה"כ יח"ד	מס' דירות בקומה	מס' קומות	כמות בניינים
250	10	25	1
76	8	9+ק	1
170	9	9+ק	2
496			

496 יח"ד / 11.3 דונם = 43.8 יח"ד לדונם

שטח מסחר קיים – 3215 מ"ר

שטח מסחר מוצע – 3500 מ"ר

מס' מקומות חנייה למסחר - 70