



פרוטוקול מס' 41

פרוטוקול מישיבת מליאת מועצת העיר מן המניין
שהתקיימה ביום ראשון, ג' בכסלו התשפ"ו, 23.11.25
בחדר הישיבות בעירייה

הישיבה החלה בשעה 18:25

נוכחים: אליהו זהר, שמעון חזן, שלומי מלכה, מאיר יחזקאל, עו"ד יהודה קריספין, יוסי סולימני, אליאור עמר, מירי דדון, רחלי רחמים

חסרים: מוטי יעקובוב, נדב ויצמן, עו"ד לידור צרויה

משתתפים: יוסף כהן-מנכ"ל, עו"ד אייל רחמים - יועמ"ש, עו"ד שניאור קטש-מנהל התחדשות עירוני, שירה מעודה-התחדשות עירונית, טלי יצחק-רכזת ישיבות מליאה

אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה מן המניין

על סדר היום

- ❖ הודעה על התפטרות 3 חברי מועצה מסיעת "ואהבת" ושל ועד 2 חברים מהסיעה שהיו אמורים להיכנס לתפקיד
- ❖ הקצאת מקרקעין מגרש 411 חלק מחלקה 22 כגוש 2530 "נחלת קדושים" ע.ר. 580728764 להקמת מבנה קהילתי. (ירד מסדר היום)
- ❖ חתימת חוזה עם "נחלת קדושים" ע.ר. 580728764 להקמת מבנה קהילתי.
- ❖ אישור מדיניות מסמך התחדשות עירונית (ירד מסדר היום)
- ❖ הסמכת ליונל במנולקר ת"ז 203789193 כמנהל מחלקת פיקוח כמפקח בניה באגף ההנדסה.
- ❖ הסמכת נאורה גבאי ת"ז 034552547 כמפקחת בניה.
- ❖ אישור המשך גביית היטלי תיעול בהתאם לחוק עזר לקריית מלאכי (תיעול), התשע"ז-2017
- ❖ אישור המשך גביית היטלי סלילת כבישים ומדרכות בהתאם לחוק עזר לקריית מלאכי (סלילת רחובות), התשע"ח-2017
- ❖ הודעת ראש העיר על מינוי ממונה על התחבורה (ירד מסדר היום)

ראש העיר

הודעה על התפטרות 3 חברי מועצה מסיעת "ואהבת" ושל ועד 2 חברים מהסיעה שהיו אמורים להיכנס לתפקיד
הנני מודיע כי:

- חבר מועצת העיר מסיעת "ואהבת" לוי רסקין התפטר ממועצת העיר ביום 2.9.25
- חבר מועצת העיר מסיעת "ואהבת" חיים שטיינר התפטר ממועצת העיר ביום 15.9.25
- חבר מועצת העיר מסיעת "ואהבת" יוסי סעדי התפטר ממועצת העיר ביום

קרית מלאכי ת.ד. 1 מיקוד 83100 טל' 08-8500842/3 פקס. 08-8586220
P.O.B. 1 KIRYAT MALACHI 83100 TEL: 972-8-8500842/3 FAX. 972-8-8586220

E-mail: Talli@k-m.org.il



- חיים מעטוף שהיה אמור להיכנס למועצת העיר מטעם סיעת "ואהבת" הודיע ביום 16.10.25 שהוא לא מצטרף למועצת העיר
- יוסף יצחק סגל שהיה אמור להיכנס למועצת העיר מטעם סיעת "ואהבת" הודיע ביום 16.10.25 שהוא לא מצטרף למועצת העיר

תהליך אישור 3 חברים חדשים נמצא במשרד הפנים.

ראש העיר

אישור מדיניות מסמך התחדשות עירונית
נשלח לכל החברים מסמך עקרוני להתחדשות עירונית (נספח מס' 1)

עו"ד שניאור קטש

נותן סקירה קצרה לגבי מה מצביעים. המנהלת הוקמה בשנת 2023, תפקידה לתכנן התחדשות עירונית בעיר עם שיתוף אגף ההנדסה כדי להעלות את המודעות לנושא ולתת פתרונות. מסמך המדיניות אמור לתת כללי אצבע לזמים ותושבים שיקבלו הוראות ויבדקו אם הם עומדים בקריטריונים לפינוי בנוי. מסביר על צפיפות תקן חניה – עד 5 יח"ד בקומה.

התקיים דיון ער בין חברי המועצה והמנכ"ל.

שלומי מלכה

בהתחדשות עירונית של 5 יח"ד זה מעט, צריך לפחות 7-8 יח"ד

אליאור עמר

שואל איך הגעתם ל- 5 יח"ד. היחס הוא דינמי בהתאם לתקופה. אני רוצה להחמיא על הסעיפים להתחייבות שצ"פים וחניון תת קרקעיות.

עו"ד שניאור

משיב לשלומי ולאליאור טוען ש 1 ל- 8 יח"ד זה צפוף מידי גם לתשתיות ולא יכול להתקיים. מאחר וכושר הנשיאה של העיר לא יכול לקבל עומס כזה. בשיתוף מחלקת ההנדסה אנו עובדים על המסמך הזה כמעט שנה וזה הכל ביחס ישיר לכושר נשיאה של העיר של הרבה מאוד מדדים, ההתחדשות העירונית היא ל- 50 שנים הבאות. נושא התחבורה אקוטי, יש בגדול כניסה ויציאה אחת מהשכונה ויש צורך לפתח עוד יציאות וכניסות מהעיר.

יוסי סולימני

למסמך יש חשיבות באופן כללי להתחדשות עירונית כדי להתחיל לתכנן צריך את המסמך שיהיה קיים לזמים. האינטרס שלנו שתהיה התחדשות עירונית אבל כאשר יש התנגשות אנו מעדיפים את טובת התושבים. לזים יש נתח רווח של עד 17% לפי חוק.

מודה לשניאור שירה וכל מי שעבד על המסמך החשוב הזה מעל שנה. הוועדה המחוזית דנה במסמך והחזירה לתיקונים שנעשו ולאחר האישור במליאה יועבר שוב לוועדה המחוזית לאישור. המסמך הוא דינמי ויתכנו בו שינויים בהתאם למצב. כרגע יש 2 מתחמים של התחדשות עירונית my town ומתחם חב"ד- 1168,1169 וכ"ו.

עו"ד שניאור

המסמך דינמי משתנה בהתאם למצב כפי שנאמר. הכל מבחן של כדאיות כלכלית ובעיקר הרווחה של התושבים, כשיחלו 2 הפרויקטים של ה-101 וחב"ד ערך הקרקע יעלה ורווחת התושבים תעלה, "התושב לפני הכל".

אליאור עמר

שכנעת אותי, האם המסמך גורם לשינויים בתוכניות קיימות?

יוסי סולימני משיב – לא

ראש העיר

חייבים לטפל בנושא תוכנית אב לתחבורה להכין תוכנית אב רשותית או שכונתית. המנכ"ל עוסק בזה ומנסים לדחוף כמה שיותר לפתרון. יש פרוגרמות והתקדמות מסוימת. כמו כן, צריך לתת תשובה לחניות דרך התחבורה הציבורית.

התקיים דיון ער בנושא

ראש העיר

אבקש את חברי מועצת העיר לאשר את המסמך עקרונית להתחדשות עירונית (נספח מס' 1- מצ"ב בסוף הפרוטוקול)

החלטה מס' 184

מחליטים: פה אחד לאשר את בקשת ראש העיר

ראש העיר

הסמכת ליונל במנולקר ת"ז 203789193 כמנהל מחלקת פיקוח כמפקח בניה באגף ההנדסה.

אבקש את אישור חברי המועצה לאישור ליונל במנולקר ת"ז 203789193 כמנהל מחלקת פיקוח כמפקח בניה באגף ההנדסה.

החלטה מס' 185

מחליטים: פה אחד לאשר את בקשת ראש העיר

ראש העיר

הסמכת נאורה גבאי ת"ז 034552547 כמפקחת בניה

אבקש את אישור חברי מועצת העיר לאישור הסמכת נאורה גבאי ת"ז 034552547 כמפקחת בניה

החלטה מס' 186

מחליטים: פה אחד לאשר את בקשת ראש העיר



ראש העיר

אישור המשך גביית היטלי תיעול בהתאם לחוק עזר לקריית מלאכי (תיעול),

התשע"ז-2017

מכיוון שחוק העזר החדש לאישור נמצא במשרד הפנים ועדיין בתהליכי אישור אבקש את אישור חברי מועצת העיר אישור להמשך גביית היטלי תיעול בהתאם לחוק עזר לקריית מלאכי (תיעול), התשע"ז-2017 עד לקבלת אישור החוק המעודכן

החלטה מס' 187

מחליטים: פה אחד לאשר את בקשת ראש העיר

ראש העיר

אישור המשך גביית היטלי סלילת כבישים ומדרכות בהתאם לחוק עזר לקריית

מלאכי (סלילת רחובות), התשע"ח-2017

מכיוון שחוק העזר החדש לאישור נמצא במשרד הפנים ועדיין בתהליכי אישור אבקש את אישור חברי מועצת העיר אישור להמשך גביית היטלי תיעול בהתאם לחוק עזר לקריית מלאכי (תיעול), התשע"ז-2017 עד לקבלת אישור החוק המעודכן

החלטה מס' 188

מחליטים: פה אחד לאשר את בקשת ראש העיר

ראש העיר מודה לחברי המועצה ומודיע כי הישיבה נעולה.

הישיבה הסתיימה בשעה 19:00
הישיבה הוקלטה

אליהו זהר
ראש העיר
קרית מלאכי



טליה יצחק
רכזת ישיבות מליאה

**מסמך מדיניות התחדשות עירונית****הקדמה:**

בשנים האחרונות בעיר קרית מלאכי קיימת מגמת פעילות גדלה והולכת של תחום ההתחדשות העירונית – הן במסלול רשויות והן במסלול יזמים. תכניות אלה דורשות התייחסות ייחודית בתחום ההנדסי, החברתי והסטטוטורי וצריכות לכלול מענה הולם לתושבי העיר בהנגשת המידע אודות מתחמי התחדשות עירונית.

כיום מקודמות מספר תוכניות התחדשות עירונית בעיר, כל אחת מהן בשלבי תכנון שונים, חלקן בשלבים מתקדמים יותר (לאחר אישור הרשות המקומית, המנהלת להתחדשות עירונית ומוסדות התכנון) וחלקן בשלבי תכנון ראשוניים.

בחודשים האחרונים החל תכנון תכנית מתאר כוללת לעיר בליווי צוות המנהלת להתחדשות עירונית ומנהל ההנדסה העירוני על מנת לקבוע מדיניות עירונית ברורה ולהגביר וודאות, כולל גם בנושא של התחדשות עירונית.

מהלך תכנוני זה כולל בין היתר איסוף מידע הנדרש לצורך בחינת כלל הזוויות הנדרשות בעניין ההתחדשות העירונית לרבות כלכליים, שמאי מקרקעין, יועצי תנועה, ניקוז ועוד וקביעת מדיניות בהתאם. יחד עם זאת לאור הצפי להתמשכות הליך תכנוני זה ובשל ריבוי פניות מצד יזמים, בעלי עניין ותושבים, בנושא התחדשות עירונית, ולאור המורכבויות והאתגרים עמם אנו נאלצים להתמודד במתחמים השונים, מוצג להלן **מסמך מדיניות תכנוני מחייב** המבוסס על המידע הרב שהצטבר בשנים ובחודשים האחרונים.

מסמך זה יהפוך למסמך מחייב החל מיום 23.11.25.

זהו המקום לציין, כי בקריית מלאכי כמו ברוב אזורי הפריפריה ערכי הקרקע הנמוכים דורשים נכון להיום מכפיל שנה בין 5-5.5 לכל יח' דיור לשם הבטחת כלכליות מינימאלית. מכפיל זה אומנם נמוך מהמכפיל שחושב בשנים האחרונות, לפני קפיצת המחירים בעיר אך זהו עדיין מכפיל מאתגר מאד בהקשר של כושר הנשיאה העירוני ואיכות החיים בשכונות הוותיקות, בשל רצון העיר להמשיך ולספק שירות ציבורי מצוין לתושבי העיר, והרצון להבטיח שנמשיך לספק את כלל הפתרונות הנדרשים לצרכי האוכלוסייה העתידית.

יודגש כי מסמך זה נתון לשינויים בהתאם למסקנות תכנית המתאר בהקשר של התחדשות עירונית בעיר. המסמך יעודכן ככל הנדרש בהתאם לניתוח כושר הנשיאה בכל היבט של צורכי ציבור ואתגרי תכנון נוספים בנושאי צפיפות, בינוי, שטחים פתוחים, תנועה וכיוב', נושאים העומדים בפני אנשי המקצוע בעת תכנון ופיתוח מרכז העיר והשכונות הוותיקות.

יתרה מכך, מאחר וכושר הנשיאה מוגבל ויכולת הגידול מצומצמת, ברור כי מימוש תוכנית התחדשות עירונית אחת עשוי לסכן את היכולת לממש תוכנית התחדשות אחרת גם כאשר המכפיל נמוך.

עניין זה מחייב אותנו להגדיר אסטרטגיה עירונית יצרנית כל פעם מחדש על מנת להמשיך ולאפשר התחדשות עירונית מצד אחד ומצד שני לעשות זאת באחריות הציבורית הראויה לטובת כלל הציבור והעיר.

אתגר נוסף העומד בפנינו הוא הצפיפות הנכנסת שברוב חלקי העיר גבוהה מ- 10 יח"ד לדונם ולעיתים אף נושקת ל- 20 יח"ד לדונם נטו ובנוסף גודלן הגדול יחסית של הדירות הקיימות.

כל אלה עשויים ליצור פרויקטים במכפיל גבוה בכדי לאפשר כדאיות כלכלית. כל בר דעת מבין כי לא ניתן להכפיל את מרכז העיר פי 5 ויותר בבינוי צפוף שצפוי לעבור 70 יח' דיור נטו לדונם, צפיפות שתפגע אנושות באיכות החיים בעיר בכלל ההיבטים. ולכן, על מנת לשמור על איכות החיים בעיר, על השירות לתושבים ועל המרחב הציבורי והרחובות, הוחלט לקבוע מדיניות ועקרונות תכנוניים כלהלן:

קרית מלאכי ת.ד. 1 מיקוד 83100 טל'. 08-8500842/3 פקס. 08-8586220

P.O.B. 1 KIRYAT MALACHI 83100 TEL: 972-8-8500842/3 FAX: 972-8-8586220

E-mail: Talli@k-m.org.il

מטרות מסמך המדיניות :

1. בראש ובראשונה קביעת עקרונות תכנוניים עירוניים, הן בפן ההנדסי והן בפן החברתי, אשר יהוו קטליזטור למתכננים, למנהלת ולרשות המקומית לקדם תוכניות שתעמודנה בקריטריונים המוגדרים בנוהל היזמים שפרסמה המנהלת להתחדשות עירונית. חיזוק התחרות בין היזמים על איכות ולא על כמות, כך שאיכות המרחב העירוני המתקבל בתכנון ואיכות החיים העתידית לתושבים, בדגש על צפיפות ועומס יהוו מפתח להיתכנות התכנון, ולא רק כדאיות כלכלית ליזם.
 2. קביעת עקרונות תכנון בראייה כלל עירונית, על מנת לוודא כי אישור מתחמי לא יגרום נזק לייתר חלקי העיר ולא יהווה נטל או מטרד לעיר, תוך תכנון מיטבי המבטיח שפה תכנונית אחידה שתוודא את קידום הפרויקטים מחד ותאפשר לאחרים להתחדש בעתיד הלא רחוק מאידך.
 3. קביעת קווים מנחים ברורים ליזם, על מנת שיוכל לבחון היתכנות לפרויקט עוד בשלבי הבדיקה הראשוניים, ובכך לחסוך זמן והוצאות מיותרות, ולהימנע מהבטחות לא ישימות לדיירים. בין היתר לעניין תמורות קבועות לבעלי הדירות ומתן בהירות והיתכנות לפרויקטים בפן הכלכלי והחברתי.
 4. העירייה מבקשת להגדיר מדיניות, אשר תאפשר ליזמים ודאות תכנונית מדויקת ככל הניתן, תוך עידוד וקידום יזמים ותכניות אשר נצמדים להנחיות הרשות, הן בנושא גובה, עיצוב, צפיפות נטו, שימושים מעורבים ועוד.
- יצוין כי כל תכנית שתוגש תהיה כפופה לתוכנית המתאר בהתאם להתקדמותה וכל סטייה מתכנית המתאר תחייב אישור מפורש תוך מתן הסבר לסטייה הספציפית המבוקשת.

הנחיות תכנון:

1. בשל מגבלות גובה וצמידות העיר לבסיס חצור, כל בקשה שתוגש במסגרת תוכנית התחדשות עירונית תהיה כפופה לאישור מערכת הביטחון ורת"א ע"י מערכת התשתיות הלאומיות – רק לאחר קבלת אישור לגובה ניתן יהיה לתכנן את גובה הבינוי המותר במתחם.
2. בכל מתחם, יתוכננו מבנים עד 9 קומות. כמות יחידות הדיור לא תפחת מ-20% ממספר יחידות הדיור המיועדות לבינוי בתחום הקו הכחול.
3. המרחק בין הבניינים יהיה כדלקמן: עד 9 קומות כולל, המרחק לא יפחת מ-8 מ'. עד 15 קומות כולל, המרחק יהיה בין 12-15 מ'. בניין מעל 16 קומות, המרחק יהיה בין 15-20 מ'. בכפוף לשיקול דעת הוועדה.
4. כל עוד לא אושרו בעיר הנחיות מרחביות: לכל הפחות 15% משטח המגרש המיועד למגורים יתוכנן כשטח מגון, כאשר מתוך השטח המגון לפחות 10% ישמשו כשטח ציבורי שישרת את כלל דיירי הבניין ו-5% יהיה פתוח לציבור הרחב.
 - א. שטח ציבורי זה יהיה נגיש לכלל דיירי הבניין, והגישה אליו תהיה מחזית הבניין הקדמית ויתוכנן במפלס הרחוב.
 - ב. ככל שבמסגרת התוכנית יוקצו יחידות לדירות גן – דירות אלו לא יפנו לרחוב.
 - ג. שטח הגיגון ינוצל לצורך שתילת עצים, גיגון, ספסלי ישיבה, מצללות ופינת שהייה.
 - ד. בשום מקרה לא ניתן להקטין או לבטל את שטחי הגיגון.
 - ה. פינוי האשפה ימוקם בתת הקרקע בלבד.
1. בכל בניין מעל 15 קומות יתוכננו מינימום 3 מעליות. כאשר לפחות אחת מהן תהיה מעלית אלונקה. גודל המעליות יהיה בהתאם להנחיות בתיק המידע. המעלית בבניין תגיע לכלל הקומות במבנה, לרבות קומות המרתף.
 2. חניון עילי:
 - ישולבו עצי צל, עץ אחד לכל 7 חניות, תוך ביצוע הגנה על שורשי העצים, למנוע הרמת המשטה. יש לנטוע עצים המותאמים לכך. גודל העץ שיינטע לא יפחת מעץ בקוטר 7.
 - ריצוף החניון יעשה בחומרים ובצבעים בהירים בעלי מקדם פליטה חום נמוך, שיקטינו יצירת חום בשטח החניון. השתילה תעשה בשטחים בעומק מינימאלי של 100 ס"מ נטו ובגובה פני פיתוח.

קרית מלאכי ת.ד. 1 מיקוד 83100 טל' 08-8500842/3 פקס. 08-8586220

P.O.B. 1 KIRYAT MALACHI 83100 TEL: 972-8-8500842/3 FAX. 972-8-8586220

E-mail: Talli@k-m.org.il



• בחניון הפונה לשצ"פ תשולב דרך גישה להולכי רגל באופן שיבטיח מעבר בטוח בין הכניסה לבנין לשצ"פ ולמעברים אחרים הקיימים. במקרים בהם יש מס' מבנים באותו מגרש יש לתכנן דרך נגישה ובטוחה להולכי רגל מכל הבניינים במגרש, לכל שני בניינים ומטה, לדוגמא: במקרה בו מתוכננים ארבעה בניינים יהיו מינימום שני שבילי גישה.

מ"מ
דבר ה'
אל ישראל
ביד
מלאכי

5. בכל תכנית יוגש נספח ניקוז אשר יציג את פתרונות הניקוז בשטח התכנית בהתאם לתיקון 8 לתמ"א 1.

6. חניה בתכנית:

א. ככלל יותרו רק חניות תת קרקעיות, למעט חניות נכים, מבני ציבור, פריקה וטעינה, בכל מקרה חניות אלו לא יתוכננו על חשבון שטחי גינון, חלחול או כל דבר אחר הנדרש על פי הוראות התוכנית.

ב. סטייה מחניה תת קרקעית תינתן במשורה, ורק עם הסבר מניח את הדעת, ובאישור כלל הגורמים המוסמכים לרבות יועץ תנועה, עד לסך של 10% חניה עילית לכל היותר.

בכל מקרה חניות אלו ימוקמו במיקום אחורי ונסתר שאינו נצפה משטחים ציבוריים ומהרחוב.

7. בכל תוכנית התחדשות עירונית, יוגש תסקיר חברתי בהתאם לנוהל הרשות להתחדשות עירונית, ובשיתוף פעולה מלא, לצורך הבטחת יישום המלצות המופיעות בתסקיר, לאורך כל שלבי הביצוע ועד לאכלוס. יודגש כי ללא תסקיר חברתי, תכנית לא תעמוד בתנאי סף, ולא תקודם במוסדות התכנון.

8. פרויקטים להם תינתן עדיפות:

א. בינוי – פינוי – בינוי

בראש ובראשונה העירייה תיתן עדיפות לפרויקטים של בינוי פינוי ותכנון היוצר ודאות כלכלית בצפיפות הקבועה לעיל, תוך שמירה על זכויות הדיירים.

ב. קרקע משלימה פרטית

תינתן עדיפות לתכניות הכוללות קרקע משלימה פרטית המצמצמת את הצפיפות המוצעת בכלל התכנית.

9. גובה מבנים:

א. גובה הבנייה יהיה בכפוף להנחיות רת"א ומערכת הבטחון. יש לקבל אישור משרד הבטחון לגובה המותר במתחם המבוקש, בהצגת התכנית בפעם הראשונה למנהלת להתחדשות ולמנהל ההנדסה המקומי.

ב. מס' קומות מקסימלי לתכנון כולל קומת מסחר ושירות לא יעלה על 20 קומות. במקרים חריגים, ובכפוף לאישור מערכת הביטחון, הוועדה תאשר חריגה מגובה זה, במידה ותשוכנע שאין בבקשה כדי להעמיס על כושר הנשיאה במתחם ו/או לפגוע באיכות חייהם של הדיירים במתחם.

ג. למען הסר ספק, אישור זה יהיה בכפוף לכל הגורמים לרבות הוועדה המחוזית ו/או הותמ"ל ו/או מוסדות התכנון הרלוונטיים לאותה תוכנית.

10. מס' דירות בקומה

א. תכנית הבינוי במבנים רבי קומות תוגבל ל-650 מ"ר לקומה. בקומה יותרו עד 5 יח"ד בקומה.

11. צפיפות יח"ד לדונם

א. צפיפות ממוצעת בתוכניות התחדשות עירונית, לא תעלה על 40 יחידות לדונם נטו.
ב. המכפיל המקסימלי המאושר הוא 5, אלא במקרים בהם גודל הדירות הנכנסות דורש מכפיל של 5.5. על מנת לאפשר כלכליות, הוועדה פועלת לקבל יחידות השלמה, כלים משלימים נוספים הינם: קרקעות משלימות פרטיות, ושימוש בהתחדשות בניינית כגון "עיבוי". במקרה של קרקעות משלימות פרטיות הרשות תפעל להשבחת הקרקע הפרטית ככל שהדבר ניתן מבחינה תכנונית, לטובת פיצוי היזם בגין פרויקט לא רווחי.

**12. תמהיל יחידות דיור-**

15% מיחידות הדיור יהיו בגודל של עד 60 מ"ר מכר (פלדלת).

15% מיחידות הדיור יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מכר (פלדלת).

ממוצע יחידת דיור בתכנית לא יעלה על 95 מ"ר מכר (פלדלת).

13. תקן חניה

זכויות הבניה יקבעו בהתאם למדיניות חניה עירונית נדרשת.
לדירות קיימות תקן חניה של 1:1 ולדירות חדשות תקן חניה של 1:1.3.
(כמות וגודל חניות מוכרות בתקן 21.1 יהיה בהתאם להחלטת מוסד התכנון)

14. עיצוב חזיתות וחומרי גמר :

בימים אלו נערכות הוראות מרחביות לכלל העיר ולעיר הוותיקה בפרט – כל עוד לא התפרסמו ההוראות כל פרויקט יכלול הנחיות עיצוב בהוראות התכנית באופן פרטני ובהתאם לדרישות הוועדה והמחוז.

15. שטחי ציבור:

א. כל תכנית התחדשות עירונית תלווה בבדיקה פרוגרמטית. הבדיקה תכלול את כלל הצרכים המבונים והפתוחים, הנדרשים לאוכלוסייה התוספתית בתכנית, בהתאם למדריך ההקצאות לצרכי ציבור מינהל התכנון.

ב. כלל המענה לצרכי ציבור יינתן בתחום התכנית בעדיפות בשטח חום, למעט מעונות יום אשר מיקומם יוכל להיות בשטח סחיר.

ג. על התכנית לכלול הפרשת קרקע ושטחים מבונים לצרכי ציבור. במידת הצורך, הבדיקה תכלול את המצב הקיים בכלל השכונה, בה מוצעת התכנית, ובמידה ומוצע פתרון לצרכים כלל עירוניים, תכלול את הפתרון המוצע בשטחים גם מחוץ לתכנית.

ד. כל תכנית תשמור על יחס השטחים הציבוריים וסחירים בה בהתאם למצב הנכנס.

בימים אלו נערכת פרוגרמה לצרכי הציבור לכלל העיר במטרה לשמש כבסיס נתונים, ובכדי לייעל את השימוש העירוני בשטחים החומים. פרוגרמה זו לוקחת בחשבון מצב קיים ומצב עתידי משוער. עם אישורה של פרוגרמה זו בוועדה המקומית, תידרש התאמה מלאה בין הפרוגרמה של התכנית לפרוגרמה העירונית המאושרת.

16. תמורות לדיירים:

על מנת ליצור שוויון בתמורות ונטל כלכלי שווה בין הפרויקטים, נקבעה תמורה מומלצת שאינה עולה על 12 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר. תמורה זו תואמת את מדיניות כלל המוסדות הארציים במדינה בכלל זה הרשות להתחדשות עירונית ומנהל התכנון.
התמורות יכולות לכלול תוספת חניה, מותנה באישור מוסדות התכנון, וככל ותוספת זו אינה פוגעת בישימות ההתחדשות במתחם.

קרן תחזוקה – היזם יתחייב לשאת בעלויות מימון של קרן התחזוקה למשך תקופה של 10 שנים לכל הפחות אשר תיכנס לתוקפה מרגע אכלוס הדיירים בדירה החדשה. מימון זה יועד עבור בעלי הדירות אשר שבו להתגורר במתחם טרם הפינוי.



בכל מתחם, שילוב הדיירים המפונים יהווה מינימום 20% ולא יעלה על 50% בכל בניין, על מנת לוודא השתלבותם במתחם החדש שיבנה. כל הליך ילווה ע"פ סקר חברתי וכל סטייה ממנו תהיה בכפוף לאישור הוועדה ולאחר שהונחה דעתה שאין בשינוי לפגוע במרקם ובהשתלבות הדיירים המפונים במתחם החדש. התמהיל הינו חובה ובהתאם לתסקיר.

לדיירים המפונים תינתן עדיפות לגור בבניינים הנמוכים בפרויקט. כמו כן, תינתן להם העדיפות לבחור בקומה בה גרו ובנקודה הגיאוגרפית של הבניין המקורי טרם הפינוי, ובמידה והדבר אינו מתאפשר, יש לוודא קירבה מקסימלית לאותה קומה ולאותו בנין בחלוקה הוגנת ומוסכמת.

היטל השבחה

מגורים בכל העיר 25%, מסחר 50%
היטל השבחה ישולם ע"י החברה הקבלנית.

הדיר הציבורי

- כל דיירי הדיר הציבורי ישוכנו בדירות חדשות וזכויותיהם ישמרו ע"פ כל דין והחלטות עמידר.

עקרונות תכנון והפרשה של מבני ציבור

- בתוך מבני המגורים בקומות הקרקע או הראשונה ניתן לשלב: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, בריאות המשפחה וכיוב'.
- מומלץ כי גני ילדים יתוכננו בשטחים חומים.
- בתכנית מעל 500 יח"ד, עד 30% מצורכי הציבור יתוכננו בשטחים מבונים כל היתר בשטחים חומים.
- פרוגרמה עבור בתי ספר יסודיים, שצ"פים וגני ילדים/מעונות יום תיבדק בהתאם למרחקים המותרים ממוסדות אלה בהתאם להנחיות. במידה וקיים חוסר במוסדות חינוך חובה, ניתן להציע עיבוי במוסדות קיימים סמוכים למתחם, בתוספת כיתות או כל הנדרש לאחר שנבדקה התכנות תכנונית.
- לא תהיה גריעה בשטח חום בתוך תחום תכנית. תתאפשר ניוד, או הצרחה אך סה"כ השטח יישאר זהה או יגדל.
- לא תאושר תכנית שתנצל את כל שטחי השב"צ לטובתה ובכך תמנע מהסביבה הקרובה לה להתחדש בשל ניצול כלל כושר הנשיאה. כל תכנית תיבדק ביחס לעצמה וביחס לסביבתה על ידי הוועדה המקומית והמנהלת.

מטלות יזם:

על מנת ליצור חלוקה שווה בנטל מטלות היזם בין כל התכניות ללא קשר לגודלה, ולמען הבטחה כי כל מבני הציבור הנדרשים ימצאו מקור מימון הולם ויבנו לטובת הציבור. הוחלט כי על היזם לשפות את העירייה על פי נתונים אלו.

1. 6% משטחי הבנייה למגורים עיקרי ושירות (לא כולל חניות ושטחים תת קרקעיים) יופרשו לטובת מבני ציבור.
2. היזם ישלם סכום של 6000 ₪ למ"ר מתוך החישוב שהוצג לעיל.
3. במידה והיזם בונה חלק ממבני הציבור בשטחים הסחירים יקוזז השטח המבונה מתוך ה- 6% עם זאת סכום הכסף שיקוזז שווה ערך ל- 5000 ₪ למ"ר.
4. סכום כסף זה בנוסף להיטלי השבחה ואגרות והיטלים.
5. ללא קשר לחישוב זה במידה והיזם הורס מבני ציבור קיימים הוא חייב לבנות אותם מחדש בשטח שיוקצה לכך או להעביר תשלום לפי מה שהוצג לעיל וזאת לפי החלטת העירייה.
6. במידה ומשולבת בפרויקט קרקע משלימה פרטית ה 6% יילקחו מסה"כ שטחי המגורים בפרויקט.

**שצ"פים**

כל תכנית תקצה שטח מינימלי של 3 מ"ר "שצ"פ סף בית" לדייר. יתרת שטחי השצ"פ הנדרשים ייבדק מתן מענה בתחום העירוני, בהתאם להוראות התדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון במשרד הפנים. יש לציין כי כל תכנית תיבדק ביחס לעצמה, ביחס לסביבתה וביחס לתכניות נוספות המקודמות.

הערה כללית

בשכונת הוותיקות בעיר, מקודמות לא מעט תכניות להתחדשות עירונית. ריבוי התכניות מחייב הסתכלות כוללת של הוועדה, תוך הובלת כלל התהליכים והגדרת תחומי התכנית תוך קידומן במסלול רשויות.

הוועדה נדרשת להפחית מכפילים, ולהבטיח צפיפות מותאמת לעיר, על מנת להבטיח התחדשות של כמה שיותר מבנים עבור כמה שיותר תושבים. מעתה והלאה, יקודמו תכניות בשני מנגנונים עיקריים - הראשון קרקע משלימה מרמ"י או קרקע פרטית והשני תכנון בשלבים מותנה בעליית ערך הקרקע.

לא יאושרו צפיפויות גבוהות מאלו המוצגות במסמך הוועדה.

הוועדה שומרת לעצמה את הזכות לא לאשר תוכנית ו/או לא לקדם תוכנית משיקוליה גם אם עמדה בכל התנאים המצוינים לעיל משיקולים עירוניים שאינם חלק ממסמך זה.

לא תינתן הקלה במס' היחידות במהלך קבלת ההיתר במידה והתוכנית הגיעה לצפיפות המקסימאלית המוצגת לעיל.

תוכנית שתחרוג מכושר הנשיאה השכונת/העירוני לא תאושר ו/או לא תקודם ע"י הוועדה ככל ולא תהיה ישימה והגיובית לדעת הוועדה.

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

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