



אגף הנדסה

דצמבר 25

מסמך מדיניות עבור מגורים במתחמי התחדשות עירונית בלב קדימה

רקע:

תכנית המתאר המאושרת ליישוב ניסחה חזון והוא: "יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני, משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי "חזון היישוב מעניק כיוון והשראה לאופן צמיחתו ומהווה את מורה הדרך להתפתחותו. מיום אישור תכנית המתאר הכוללת, כל פעולה הקשורה בצמיחתו, תעשה ברוח החזון אליו שואפים התושבים, והמועצה.

לפיכך, המועצה המקומית קדימה צורן רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד תכניות התחדשות עירונית לשם שיקום אזורי מגורים קיימים, הגדלת היצע הדירות, שיפור המרחב הציבורי והתשתיות ומתן מענה ראוי לצרכי האוכלוסייה ושיפור איכות חיה.

מטרות מסמך המדיניות:

- מתן כללים והנחיות לתכנון ולהכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית ב-6 מתחמים בלב קדימה, עפ"י החלטת תכנית המתאר לקדימה-צורן, ועל מנת לעודד ייזום של פרויקטים מסוג פינוי-בינוי בכל אחד מהמתחמים כפי שיופיעו בתכנית המפורטת במסלול רשויות בהובלת משרד הבינוי והשיכון.

- קביעת הנחיות להיקף תוספת השטחים לבניה בפרויקטים של התחדשות עירונית, בראייה כוללת של יחס שטחי הבניה בין הקיים (מצב נכנס) למתוכנן להיבנות (מצב יוצא), וזאת על מנת לשמור על רווחת התושבים ושמירה על אופי היישוב שהינו בעל צביון מיוחד המאזן בין כפרי לעירוני. מטרת ההנחיות הינה למקד את היזמים לעקרונות ואיכות התכנון ולשפר את התשתיות, הנגישות ואיכות המרחב הציבורי והפרטי עבור התושבים.

- קביעת גובה תמורה בהתאם להנחיות מסלול רשויות של הרשות להתחדשות עירונית, על מנת לייצר וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים וליזמים, ולייצר שיוויון חלוקתי. העדר כללים ברורים לתכניות שעניין פינוי דיירים יוצרת לעתים הבטחות חסרות היתכנות ו/או רמות ציפייה לא אחידות.

- הגדרת הדרכים והצירים הראשיים – הרחבת רח' בן צבי והפיכתו למוקד מתחדש בלב היישוב הותיק.

מתחמי ההתחדשות העירונית ביישוב:

המסמך מתמקד ב 6 מתחמי התחדשות עירונית כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללת לקדימה- צורן

(4570112086)

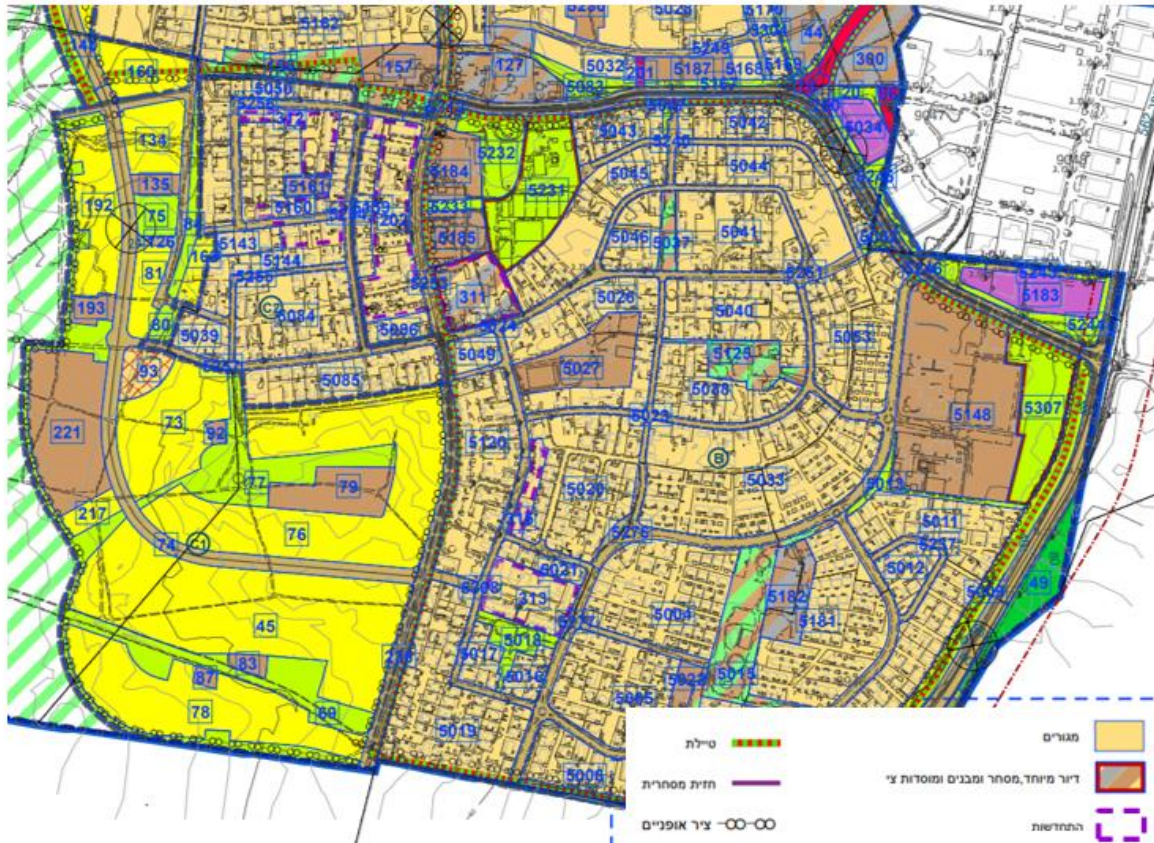
1. מתחם בן צבי
2. מתחם קורצ'אק
3. מתחם מימון א'
4. מתחם מימון בניה רוויה
5. מתחם ההסתדרות
6. מתחם ז'בוטינסקי

* קרקעות משלימות למתחמים ייבחנו במסגרת התכנית

אגף הנדסה

* התחדשות מתחם הקדיון (עפ"י תכנית המתאר) תקודם בתכנית מפורטת נפרדת

סימון מתחמים מתוך תשריט תכנית המתאר של קדימה-צורן:



ייעודים ושימושי קרקע: על פי תכנית המתאר

כל המתחמים, (למעט מתחם הקדיון):

ייעוד: מגורים

שימושים: על פי התכניות התקפות.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בבניה צמודת קרקע בלבד.

מתחם הקדיון:

ייעוד: דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים: בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, מגורים ודיור להשכרה וכל השימושים המותרים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6 לתכנית המתאר.

עקרונות המדיניות:

התוכנית המפורטת להתחדשות עירונית על דרך פינוי - בינוי תיבחן בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית, על בסיס תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית באמצעות שמאי מקרקעין, ולתוכנית המתאר של קדימה-צורן, ובהתאם לעקרונות המפורטים במסמך זה.



אגף הנדסה

1. היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור

היקף כל אחד משטחי הקרקע והבנייה הציבוריים לא יפחתו מהמצב התכנוני התקף.

בעת תכנון מפורט (תב"ע) למתחמים - יידרש להפריש שטחים נוספים עפ"י פרוגרמה לצרכי ציבור אשר יירשמו ע"ש הרשות המקומית, וכן תועלות ציבוריות בהתאם לתבחינים כלכליים של כל מתחם. כל זאת בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת, בדיקת שמאי התכנית ונספח פרוגרמתי שייערך לתכנית בהתאם לתדריך הארצי של מנהל התכנון להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית המפורטת, ובהתאם לשיקול דעת המועצה, באופן שיהלום את הגידול הצפוי באוכלוסיה במתחם המתוכנן ואת הגידול העתידי ביישוב.

במקרים מסוימים ישולבו באותו בניין שימושים ציבוריים ופרטיים גם יחד. עלויות הבניה יחושבו בהתאם. בנוסף, תוגדל זכות הדרך על חשבון מגרשי המגורים במקומות הנדרשים עפ"י הבה"ת והמלצות יועץ התנועה, ובהתאם לדרישות תכנית המתאר.

2. הנחיות תכנון

מספר יחידות הדיוור – המכפילים נקבעים בהתאם לערכי הקרקע ועפ"י דוח כלכלי שיערך בהתאם לתקן 21.1 ע"י שמאי התכנית.

חישוב שטח דירה במצב נכנס – חישוב שטח דירה נכנסת יבוצע בהתאם לקונטור הדירה שנבנתה על פי היתר תקף (שטח מכר).

שטח הדירה לא יכלול: שטחי שירות משותפים שנבנו עפ"י היתר; שטחים שנבנו ללא היתר ובכלל זאת בניה קלה.

גודל תמורה – תוספת 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד) + מרפסת 12 מ"ר + מחסן 6 מ"ר (מותנה ברווחיות המיזם) + מקום חניה, ובהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006.

ליחידות המסחר – לפי מכפלה של תוספת התמורה למגורים במנה המתקבלת משווי מ"ר בנוי למסחר לבין שווי מ"ר בנוי למגורים בתוספת מקומות חניה לפי התקן ("יחידה לא אופיינית" עפ"י תקן 21.1).

צפיפות – הצפיפות המקסימלית לא תעלה על 45 יח"ד לדונם.

תמהיל יח"ד – המדיניות לתמהיל יח"ד תיבחן בכל תכנית באופן פרטני ובהתאם לתדריך תמהיל יח"ד של מינהל התכנון.

חניה – תקן חניה 1:1 במסגרת התמורה.

התכנית תאפשר תוספת שטחי חניה בתת-קרקע, לצורך ההתאמה לתקן היישובי. היזם רשאי להציע תקן 1:2 כמקובל ביישוב ומחוץ לתחשיב הדוח הכלכלי.

החניות עפ"י תקני החניה ייבנו כולם בתת הקרקע בלבד.

שטח ממוצע לחניה – עד 45 מ"ר לפי דרישת רמ"י בהתאם לנתוני המגרש התכנוני או עפ"י החלטת שמאי התכנית. שטח גדול מהאמור יתאפשר בדוח הכלכלי ככל שיוצגו על ידי אדריכל הפרויקט סיבות תכנוניות ולאישור מהנדס הוועדה.

חניית נכים תתוכנן בתת הקרקע בנוסף לתקן החניה (ללא הצמדה קניינית לדירה מסוימת).

חניות אופניים / אופנועים יהיו לפי תקן החניה הנדרש בדין ויתוכננו בשטחי הברוטו בעל או תת הקרקע.



אגף הנדסה

תחשיב כלכלי – יתחשב בחניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף ו/או בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ולא מעבר לכך.

תכנית תנועה וחניה תתוכנן ע"י יועץ תנועה מוסמך בלבד ובתיאום מוקדם עם אגף הנדסה וועדה מרחבית "שרונים" כתנאי לקידום התכנית.

3. תנועה, תחבורה ומערכות דרכים

התכנון במתחמים השונים יתבסס על בה"ת מעודכן שיבדוק את התנועה ברחבי היישוב לאחר תוספת יחידות הדיור מתוקף התכנית.

חיזוק מערכת הדרכים: התכנית תתמוך בשדרוג מערך כבישי מרכז היישוב הותיק, ותחזק את ציר בן צבי כמרכז המתחדש של קדימה. רח' בן צבי מצפון לדרום יתוכנן כרחוב עירוני ראשי הכולל דופן פעילה למסחר ושימושים ציבוריים לצד בינוי מתחדש למגורים, לרבות המשכיות שביל אופניים ומדרכה / טיילת וכן לנטיעת עצים מצלים. שד' הדקלים ממזרח למערב יתוכננו כציר שירותי – ציבורי. יילקח בחשבון תיעדוף תחבורה ציבורית ככל הניתן ועפ"י תכנית האב לתחבורה ביישוב.

4. תשתיות

תנאי להיתר ביצוע - תיאום מלא עם חברות התשתית הממשלתיות (חברת החשמל, בזק, הוט וכדומה) וכן עם תאגיד המים "מעיינות השרון" ו/או אגודת המים של קדימה.

5. הנחיות עיצוב עירוני, פיתוח סביבה ונוף

5.1 עיצוב עירוני

בפרויקטים לאורך הצירים המרכזיים יש ליצור חזית רחוב המשכית בבינוי מרקמי המעצבת את פני המרחב הציבורי, תוך צמצום כניסות רכבים למגרש, יצירת חניונים משותפים לבניינים סמוכים והימנעות מכניסות לחניונים מרחוב בן צבי.

שטחי מסחר ימוקמו בקומת הקרקע לכיוון הרחוב, באופו רציף, עפ"י הנחיות התכנית ודרישות עיצוב עירוני בתיאום עם אגף הנדסה.

גבהי המבנים החדשים יתחשבו בסביבתם המרקמית הבנויה - קומה עליונה מחויבת בנסיגה. חריגה מהנחייה זו רק במתחמים שבהם הוכח כי אין פתרון אחר ורק אם הבינוי הגבוה תואם את סביבתו בכפוף לאישור אגף הנדסה.

5.2 פיתוח סביבה ונוף

-יש להקפיד על טיפול במי הנגר בגבולות המגרש

-יש להשאיר 15% מהמגרש פנויים מבנייה בעל ותת הקרקע לטובת חלחול מי נגר.

-יש לבצע סקר עצים בכל תכנית מקודמת, על התכנית להציג שימור מקסימלי של עצים קיימים ושל ערכים נופיים בכלל, ולכלול הסבר מפורט לכל בקשה להעתקה/כריתה.

-הצללה אל המרחב הציבורי: עצים יישתלו ברצועה הסמוכה לרחוב, בשטח המגרש הפרטי. יש לתאם רצועת גינון בחזית הקדמית, רצועה זו תשמש לשתילת עצי צל וחלחול הנגר של המגרש.

-תכנית הפיתוח כפופה לאישור אגף הנדסה.



אגף הנדסה

6. כלכליות הפרויקטים

הדוח הכלכלי יערך בהתאם לתקן 21.1 ע"י שמאי התכנית.

קרקע משלימה – שווי מגרש ההשלמה ייבחן במסגרת בחינת הכדאיות של כלל התכנית ורק במצב בו התכנית כשלעצמה (ללא מגרש ההשלמה) אינה כדאית כלכלית. הקצאת קרקע משלימה תהיה עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 5748 – התחדשות עירונית – עקרונות ומדיניות בהליך שריון והקצאת מגרש השלמה, בפטור ממכרז, בתכניות להתחדשות עירונית בקרקעות שבניהול רמ"י.

היטל השבחה - לפי החלטת מליאה מיום 3.9.2024 בנוגע למתחמים לפינוי-בינוי: 25% (מחצית ההשבחה).

קרן תחזוקה - נועדה לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם המגורים המתחדש: בכל פרויקט התחדשות עירונית היזם יתחייב לשאת במימון הפרש עלויות האחזקה (תשלומי ועד בית) בבנייני המגורים החדשים, לתקופה בת 5 שנים שתימנה מיום האכלוס בדירה החדשה. המימון הינו עבור בעלי הדירות הקיימים (המתגוררים במתחם טרם הפינוי) ושיחזרו להתגורר במתחם (ללא השכרה או מכר) לאחר האכלוס מחדש ושזו תהיה דירתם היחידה בבעלות (להלן: "בעלי דירות חוזרים").

התקופה תוארך עד 10 שנים עבור בעלי דירות חוזרים שיימצאו זכאים מבחינה כלכלית לפי נתוני הרשות.

בכל תכנית מפורטת יוטמעו הוראות המחייבות חברת ניהול כתנאי להיתר.

היזם יחתום על כתב התחייבות להקמת קרן התחזוקה בהתאם לנוסח שיאושר.

7. הנחיות לליווי חברתי

תכולת העבודה בכל תכנית להתחדשות עירונית - הכנת תסקיר חברתי, קיום מפגשי שיתוף ציבור, גיבוש נציגויות, הכנת מכרז ועוד, בהתאם למפורט באוגדן ההנחיות¹ לסיוע לרשות המקומית בקידום פרויקטים של פינוי ובינוי אשר הוכן ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

8. הצורך בדיוור בהישג יד

ייבחנו פתרונות לדיוור בהישג יד או דירות להשכרה במחיר מסובסד במתחמים לדיוור מיוחד בתחומי ההתחדשות העירונית עפ"י הוראות תכנית המתאר של קדימה-צורן.