

תאריך: 7.2.2020

הנדון: מתחם הרמה

לאחרונה התקבלו באגף הנדסה פניות לבחינה של פרויקט פינוי בינוי במתחם הרמה, וזאת במקום הפרויקט אשר תוכנן ואושר בתכניות הקיימות. מטרתו של מסמך זה להבהיר אילו בדיקות ופעולות תכנוניות בוצעו עד כה, וכן תיאור רצף הפעולות העתידיות עד לסיום הפרויקט במתחם כולו.

ראשית, אבקש להבהיר מספר נתוני יסוד. מספר יחידות הדיור הקיים היום במתחם הנו 408 יח"ד, וזאת ב-17 מבנים. השטח המיועד למגורים בתחום התכנית: 19,864 מ"ר. מדד הצפיפות נטו במתחם היום (מס' יח"ד יחסית לשטח נטו למגורים) הינו **20.5** יח"ד לדונם. מדד זה משקף למעשה את מידת צפיפות יחידות הדיור הקיימת כיום במתחם.

בבדיקות שנערכו בעבר נבחנו שתי חלופות: חלופת פינוי בינוי, וחלופת חיזוק המבנים עם תוספת של 2.5 קומות (החלופה שנבחרה). ידוע כי במיזמי פינוי בינוי בבקעת אונו, מקובל מכפיל של 3 יח"ד חדשות על כל יח"ד קיימת, כלומר, במקרה של פרויקט פינוי בינוי במתחם הרמה, מס' יחידות הדיור הצפוי יעמוד על כ-1,200 יח"ד. מדד הצפיפות נטו שצפוי במקרה כזה יעלה לערך של כ- **60** יח"ד לדונם. (לשם השוואה מדד הצפיפות הצפוי במתחם לאחר ביצוע עבודות החיזוק ותוספת 255 יח"ד יעמוד על 33.3 יח"ד לדונם).

עקב תוספת גדולה זו של יחידות דיור, יהיה צורך להגדיל את ההפקעות לשטחי ציבור (על חשבון השטח של מגרשי המגורים), להגדיל את המרחבים הפתוחים (הפארקים השכונתיים), להקצות שטחים למוסדות ציבור (גני ילדים וכו') ואף להקצות שטחים למסחר ותעסוקה בתחום התכנית. מכלול הפקעות אלה יקטין כאמור את השטח המיועד למגורים, ויעלה את הצפיפות הצפויה למדד של כ- **80** יח"ד לדונם.

רק בכדי להמחיש את משמעות מידת הצפיפות: צפיפות נטו של מגדל מגורים בשכונות הצפוניות ביישוב עומד על כ- **20** יח"ד לדונם (מגדל ממוצע של 80 יח"ד בשטח קרקע ממוצע של 4 דונם), בדיוק כמו הצפיפות הקיימת היום במתחם הרמה. ניתן לדמיין את משמעות הציפוף של שכונה כמו גנים צפון עם תוספת של פי 4 יחידות דיור סביב אותו שטח פתוח. **העומס שיווצר על מתקני המשחק, העומסים הצפויים בכבישים, העומסים במוסדות הציבור והחינוך וכו' יהיה בלתי נסבל ולא מעשי.**

מתחם הרמה כפי שקיים היום (ובו צפיפות קיימת של **20** יח"ד לדונם), יהפוך בעקבות ביצוע של פרויקט פינוי בינוי, לשכונה צפופה מאוד, **צפופה פי 4 מהצפיפות המקובלת בגני תקווה**. לשם ההמחשה, בנוסף לבינוי הקיים ובו כ- 400 יח"ד יתוספו עוד כ-8 מגדלים ובהם 100 יח"ד כל אחד. ניתן להבין את משמעות העומסים הגדולים על החניונים, הפארקים ומתקני המשחק בהם, על הכבישים, התשתיות וכו'.

בעקבות בחינה זו, שנערכה כאמור לפני מספר שנים, ובתאום עם מחוז מרכז של מינהל תכנון, הוחלט על קידום תכנית לחיזוק המבנים ותוספת זכויות ל 2.5 קומות נוספות. תכנית זו אושרה וניתן על פיה לאשר היתרים לחיזוק 17 המבנים במתחם.

כתנאי לקליטת היתרי הבניה, נדרשה הכנת תכנית בינוי בה יפורטו תכניות לשיקום מכלול התשתיות במתחם וסביבו (מים, ביוב, ניקוז) וזאת לרבות טיפול בשטחים הפתוחים, בחניונים וכו'. התכנית כאמור נמצאת בשלבי תכנון סופיים, מתוכננת על ידי המועצה ומתואמת מול המינהלת המיצגת את בעלי הדירות במתחם. תכנית זו מתואמת מול חברת חשמל ובזק הבוחנות את שיקום התשתיות באחריותן. כחלק מאישור תכנית זו, ייקבעו כללים לשלביות ביצוע העבודות במתחם. מדובר בתוכנית לפיתוח התשתיות העירוניות במתחם אשר תבוצע על-ידי המועצה.

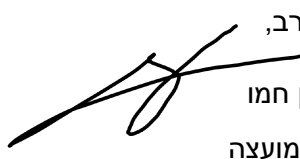
במקביל להכנת תכנית הבינוי ובכדי ליעל את תהליך הבדיקה של היתרי הבניה, המינהלת הכינה בקשות להיתרי בניה **לכל 17 המבנים במתחם**. בקשות אל נבדקות על ידי הועדה המקומית בבדיקה מרחבית, כך שבעת שיוגשו הבקשות דרך מערכת רישוי זמין, ניתן יהיה לקיים דיון בגינן בועדה בלוחות זמנים קצרים.

אנו מעריכים כי היתרי הבניה יינתנו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2021. במקביל, המנהלת מסרה למועצה כי היא מתכננת לצאת למרכז לבחירת קבלן מבצע, כך שתחילת העבודות במתחם צפויה למועד זה. **נבהיר כי ההתקשרות עם המנהלת, ההתקשרות עם הקבלן וכל עבודות החיזוק של המבנים הנה באחריות המלאה של בעלי הדירות במתחם, המיוצגים על ידי המינהלת.**

כאמור, הועדה פועלת במרץ לבדיקה ואישור היתרי הבניה לחיזוק ושיפוץ המבנים במתחם הרמה. יובהר, כי כל שינוי בתכניות מעבר למנגנון של חיזוק המבנים ותוספת קומות כפי שאושרו, יחייב עצירה מוחלטת של התהליך, חזרה אל שולחן התכנון וכן תחילתו של תהליך סטוטורי, תהליך שיימשך מספר שנים לכל הפחות. לשם המחשה, התהליך הסטוטורי שאישר את התכנית הקיימת לחזוק המבנים ארך כ - 10 שנים.

חשוב לי להדגיש, כי אין במסמך זה כדי להמליץ על דרך פעולה כלשהי אלא רק להבהיר את האפשרויות העומדות בפני בעלי הזכויות במתחם. יחד עם זאת, בהתאם לנתונים אותם הצגתי במסמך ולאור הצפיפות הגדולה שצפויה במתחם הרמה במקרה של פרויקט פינוי בינוי וחוסר ההתאמה של פרויקט מסוג זה לתוכנית המתאר הכוללנית שאושרה על ידי הועדה המקומית רק לאחרונה, **אני צופה קושי לאשר פרויקט פינוי בינוי במתחם הרמה.**

בכבוד רב,
אדר' ערן חמו
מהנדס המועצה



מכותבים: ליזי דלריצה ראש המועצה