

פרוטוקול ועדת הרשאות לתכנון 02/05/2022
הצעה לועדת הרשאות לתכנון

סוג הצעה לדיון:		ערכן הראשוני קיימת		סוג גורם מתכנן:		חברה מתכננת מ-2019 - קטגוריה "גדולה"	
מס' הפרויקט		מס' מטלה		שם מטלה		מסלול אחרות	
130878		1		מפורטת		בפרויקט	
זיהוי הפרויקט		תעריף לחישוב		תעריף חדש			

שם הפרויקט		קריית גת דרום מערב	
יישבו/רשות מקומית		קריית גת	
שם הגורם המתכנן		יער קרין	
(חברת מתכננות קיימת/רשות מקומית/משרד משלתי)			
מרחב ברי"י		ירושלים	
מספר ושם תכנית (בתוספת התכנון)		תמל/1011א	
השלב התכנוני בו נמצאת המטלה הקיימת		החלטה להפקדה	
מס' פרויקט או סקר קודם או קשור			

איתור השטח לתכנון		דרומית-מערבית לקריית גת	
רקע תכנוני ומטרת התכנון / מטרת ערכן פרויקט קיים כולל המלצות סקר היתכנות / פרויקט קודם. בהתאמות עירוניות - התייחסות להיתכנות כלכלית		לשטח מקומות הולדת לתוספת מגורים, מסחר ותעסוקה לטובת העיר קריית גת. התכנית מקודמת במסלול ותמ"ל ואושרה להפקדה. החלטת הוועדה להפקדה כרוכה בשינויים רבים בתוכנית, ביניהם תכנון בית חולים בשטח התכנוני כך שידרש לעסוק ולשנות את הביטוי על מנת לשפר על מספר יח"ד, הוספת פרוזדור תשתיות בדרום התכנית, הרחבת המסלול לשנת יעד 2070 במקום 2050 כפי שנקבע מלכתחילה, שינוי בארזון אוכלוסית היעד - כל אלה דורשים תיאומים מספיקים ועבודה נוספת. לאור האמור מבקש לעדכן את ההרשאה כדלהלן:	
		1. עדכון אחוז שירותי תכנון - בהרשאה המקורית קוזז אבני דרך 1-4 ומחצית אבן דרך 5 מאחר ובוצעו במסגרת הרשאה קודמת לתכנון השטח. לאור השינויים הנדרשים כאמור לעיל, מבקש לעדכן ולחשב הפחתה לאבני דרך 1-3 בלבד. לאור האמור מבקש לעדכן את שירותי התכנון מ-68% ל-80%.	
		2. עדכון מקדם מורכבות - מחצית בתוכנית מאד מורכבת מבחינה הנדסית באופן יוצא דופן לעומת תוכנית אחרות. במהלך קידום התכנון נדרש מהוועדה לבני תיאומים שאב ואזכר וזאת נדרשים תיאומים מספיקים לאור החלטת הוועדה לתמ"ל להאקדוק, שינויים בתכנון ודרישה לטיפול בתשתיות מספות, תכנון בית חולים ועוד, תוך עמידה בלוחות זמנים קצרים הנדרשים ממסלול הותמ"ל. לאור האמור מבקש לעדכן מקדם מורכבות מ-1.2 ל-1.4.	
3. עדכון תמ"מים - עדכון שטח היקפי הבינוי ומקדם שילוב יעדים לאור תוספת בית חולים לתוכנית המהווה שטח ציבורי כללי עירוני.		עדכון מאגרת תקציבית	

הסכמות או תיאומים קיימים/נדרשים, התאמה לתכנית תמ"א תמ"מ חסמים ידועים או צפויים (כולל תשתיות) לר"ד לביצוע (בהודעה)		36 חודשים	
---	--	-----------	--

היקף בעלות רמ"י (באחוזים)	מדינה	ר"ם	קק"ל	פרטיים	רשות מקומית	סה"כ
	11.00%	89.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100%

הערות לעניין חכירות ובעלויות:

יעודי קרקע עיקריים	מגורים, מסחר, שטחי ציבור, בית חולים (שטח ציבורי כלל עירוני)
קיימות אפשרות (מס' יח"ד להגדרה, מ"ר לתעסוקה)	8,240 יח"ד (בהרשאה המקורית היה 5,000 יח"ד. תוספת של 3,250 יח"ד), 13,468 מסחר (בהרשאה המקורית היה 143,000 מ"ר תעסוקה מסחר ומשרדית. הפחתה של 129,532 מ"ר), 555,125 מ"ר בניין ציבור (בהרשאה המקורית היה 345,000. תוספת של 210,125 מ"ר), 352,500 מ"ר בית חולים כלל עירוני (לא היה בהרשאה המקורית).

פרוטוקול ועדת הרשאות לתכנון 02/05/2022

תכנית מפורטת	סמל מקדם	ערך מאושר (בפרויקט קיים)	מקדם חישוב ערך מאושר	ערך חדש	מקדם חישוב ערך חדש	הסבר/הערות
שטח לחישוב (בדונם)	Sd	2,044.00	864	2,600.00	920	סה"כ שטח הנוכחית - 3,174 מ"ר מתוכו שטח להעסקת פרדודור חשמל - 861 מ"ר יחושב כ-1/3 = 287 מ"ר סה"כ שטח לחישוב מלא - 3,174 + 287 = 2,313 מ"ר 2,313 + 287 = 2,600 מ"ר
שטח מבונה עיקרי המיועד לבניה בתכנית (במ"ר)	Sr	946,950	649,390	1,662,603	746,260	741,510 מ"ר מגורים 13,468 מ"ר מסחר 555,125 מ"ר שטחי ציבור 352,500 מ"ר בית חולים (שטח ציבורי כלל עירוני)
שעור בניה קיימת מכלל השטח לתכנון (%)	Mb	1.000	1.000	1.000	1.000	
בניה לא כלל מבנים להריסה	Ms	2	1.075	2	1.075	מגורים+שטחי ציבורי כלל עירוניים
שיעורי קרקע ממוצע (%)	Mp	2.00	1.000	2.00	1.000	
משאי סביבה (האם ידרוש חו"ד סביבתית או תסקיר השפעה)	Mv	1.10	1.10	1.10	1.10	תדרש חוות דעת סביבתית לאור הסמיכות לשטח בריאות סביבתית גבוהה, היער, המט"ש, איכות האוויר והתשתיות. לצורך המט"ש ידרוש בדיקות סביבתיות חוזרות וכן ידרש מסמך אנרגיה מתחדשת.
סירובל מקרקעין (האם נדרשת טבלת הקצאה/איחוד וחלוקה חדשה)	Mk	1.00	1.00	1.00	1.00	
מורכבות/פשטות	Mc	1.20	1.20	1.40	1.40	מדובר בתוכנית מאד מורכבת מבחינה הנדסית באופן יוצא דופן לעומת תוכנית אחת. במהלך קידום התכנון נדרש מהחברה לבצע תיאומים שטח ושטח וכעת נדרשים תיאומים נוספים לאור החלטת הוועדה להעקדה, שיוניים בתכנון ודרשה לטיפול בתשתיות נוספות. תכנון בית חולים ועוד, תוך עמידה בלוחות זמנים קצרים הנגזרים מחסלול הוועדה. לאור האמור מבקש לעדכן מקדם מורכבות מ-1.2 ל-1.4
התחדשות עירונית	Mh	1.00	1.00	1.00	1.00	
קל"מ נדרש לתכנון	Mn	1.1250	1.00	1.1250	1.00	
יש"ב	Y	1.93	1.93	1.93	1.93	
תחשיב לתכנון מלא (100%)		100%		100%		
תוספות חוזיות מיוחדות (רקע מתארי/אחרים)						
שירותי התכנון הנדרשים (%)		68%		80%		בהתאמה המקורית קודמו אבני דרך 1-4 ומתחצית אבן דרך 5 מאחר ובצעו במסגרת הרשאה קודמת לתכנון השטח. לאור השינויים הנדרשים כאמור לעיל, מבוקש לעדכן ולחשב הפחוטות לאבני דרך 1-3 בלבד. לאור האמור מבוקש לעדכן את שירותי התכנון מ-68% ל-80%.
סה"כ תקציב תכנון מחושב (חוזי)						
סה"כ תקציב נוסף (משא"י) נוסף						
סה"כ מסגרת ואומדן תקציבי כולל (חוזי+משא"י) נוסף						
סה"כ שינוי תקציבי						

מסמכים מצורפים וחוות דעת מתכנן	
תשריט גבולות ההרשאה מתוך GIS בקשה (ניתוח שכר) של רשות מקומית / משרד ממשלתי	מוחלף לאשר. מחבר בתוכנית מורכבת מאד ובעלת חשיבות רבה לעיר אשר חוסף כמות וכבדת של יח"ד לעיר ונדרש לתקצב את התכנון בהתאם לעבודה המושקעת והמדרשת.
חוות דעת מתכנן רמ"י	בהתחדשות עירונית - תו"ד מתכנן הרשות להתחדשות עירונית

החלטה:

לאשר הגדלת המסגרת התקציבית לתכנון מפורט, עקב עדכון מימדים והגדלת שירותי תכנון (ל-80%). מסגרת התקציב המועדכנת למטלה 1, הינה [REDACTED].

איתן פלבי
נציג החשב

אסף אהרונביץ, ע"ד
יועץ משפטי

רפי אלמליח
מנהל אגף תכנון

רות אפריאט
מ"מ יו"ר - מנהלת החקירה העסקית

פרוטוקול ועדת הראשאות לתכנון
הצעה לעדדת הראשאות לתכנון

סוג הצעה לדיון:		הרשאה חדשה		סוג גורם מתכנן:		חברה מתכנתת מ-2019 - קטגוריה "גדולה"	
מס' הפרויקט		מס' מטלה		שם מטלה		מטלות אחרות בפרויקט	
130848		1		מפורטת		תעריף לחישוב בחר פריט	
שם הפרויקט		קרית גת דרום מערב		קרית גת			
יישוב/רשות מקומית							
שם הגורם המתכנן							
(חברה מתכנתת קיימת/רשות מקומית/משרד ממשלתי)							
מרחב בר"מ		ירושלים					
מספר ושם תכנית (במספר התכנון)							
השלב התכנוני בו נמצאת המטלה הקיימת		130470 - קרית גת מערב - רה תכנון					
מס' פרויקט או סקר קודם או קשר							
איתור השטח לתכנון		דרומית-מערבית לקרית גת		לשטח תמל/101 המאושרת בקרית גת מערב קודמה תכנית למרחק עדכון הפרוגרמה בתוכנית המאושרת באופן שתתאים לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי (מס' פרויקט 130470). התוכנית הגיעה לשלב קליטה בלשכת התכנון ובשלב זה הוחלט לשווק את הקרקע בהתאם לתוכנית המאושרת ולקדם תכנון אך ורק לחלק הדרומי שבתוכנית המאושרת הוגדר כשטח לתכנון בעתיד. לאחר האמור בהרשאה הקיימת תסגר ומבוקש לאשר הרשאה חדשה לתכנון לדרום מערב קרית גת. תכנון מפורט, אשרודר בועדת התכנון כולל תצ"ר ורישומי.			
פירוט העבודה המבוקשת - מטלות התכנון (במפורטות - כולל תצ"ר)							
הסכמות או תיאומים קיימים/בדרשים, התאמה לתכניות מתאר, תמ"א תמ"מ		תואם לתוכנית המתאר הכללית המקומית לעיר					
הסמים ידועים או צפויים (כולל תשתיות)		העתקת פרודור חשמל, העתקת תוואי קו תש"ן והסדרת פרודור תשתיות, העתקת תוואי קיים של מסילת חלץ, הססת מחלף 40/355 - תיאום מול נתי"ר, הרחבת מסלול, קרבה ליער פלגות, סמיכות לתוואי רכבת קיים ומחזור תשתיות.					
לוח"ר לביצוע (בחודשים)		24 חודשים					
היקף בעלות רמ"י (באחוזים)		מדינה 10.00%		ר"פ 90.00%		קק"ל 0.00%	
הערות לעניין חכירות ובעלויות:							
יעודי קרקע עיקריים		מגורים, תעסוקה מסחר ומשרדים, מבני ציבור					
קיבולת אפשרית (מס' יחיד למגורים, מ"ר לתעסוקה)		5,000 יחיד, 143,000 מ"ר תעסוקה מסחר ומשרדים, 345,000 מ"ר מבני ציבור					

פרוטוקול ועדת הראשות לתכנון 15/11/2021

חברת המעוררת	סמל מקדם	ערך מאושר (במיליון שקלים)	מקדם חישוב ערך מאושר	ערך חדש	מקדם חישוב ערך חדש	הסבר/הערות
שטח לחישוב (בדונם)	Sd	-	125	2,044.00	864	סה"כ שטח התוכנית: 2,746 מ"ר מתוכו שטח להעסקת מוזיאון: 1,948 מ"ר שטח מ"ש ק"מ: 1108 מ"ר סה"כ שטח לחישוב מלא: 1108 + 108 = 1216 מ"ר סה"כ שטח לחישוב מלא: 1108 + 108 = 1216 מ"ר סה"כ שטח לחישוב מלא: 1108 + 108 = 1216 מ"ר
שטח מבנה עיקרי המיועד לבנייה בתכנית (במ"ר)	Sr	-	125,000	946,950	649,390	485,950 מ"ר למגורים 143,000 מ"ר לתעסוקה מסחר 345,000 מ"ר מבני ציבור
שטח בניה קיימת כחלק השטח לתכנון (%)	Mb	-	1,000	-	1,000	
בניה/לא כולל מבנים להורסה	Ms	1	1,000	2	1,075	מגורים תעסוקה מסחר ומשרדים
שילוב יעדים	Mp	-	1,000	2.00	1,000	
שיעורי קרקע ממוצע (%)	Mv	1.00	1.00	1.10	1.10	חדר חוות דעת סביבתית לאור הסכנת נזק למבנה בתכנית סביבתית גבוהה, היער, המט"ש, אזנת הארץ והתשתיות. למטר המט"ש יורשו בדיקות סביבתיות חזרות וכן דרך מסלול אורגני מתחזקת
משיא סביבה (האם תידרש חומ"ד סביבתית או תסקיר השפעה)	Mk	1.00	1.00	1.00	1.00	
סירוב מוקדעין (האם נדרשת טבלת הקצאה/איחוד וחלוקה חדשה)	Mc	1.00	1.00	1.20	1.20	חומ"ד מוכנת הכוללת תכנון מט"ש, העסקת תשתיות, הסעת מחלף, תאימות רכס מל המט"ש והתשתיות, קרבה ליער ולמסילות רכבת.
מורכבות/משטות	Mh	1.00	1.00	1.00	1.00	
התחדשות עירונית	Mn	1.1250	1.00	1.1250	1.00	
קני"ח נדרש לתכנון	Y	100%	100%	100%	100%	
שי"ב		-	-	-	-	
תחשיב לתכנון מלא (100%)		-	-	-	-	
תוספות חזיתות מיוחדות (רקע מתאר/אחרים)		-	-	-	-	
שירותי התכנון הנדרשים (%)		0%	-	68%	2,731,710	אבי דרך 1:4 ומחזית אבן דרך 5 בענני במסגרת הפרויקט הקיים והמיועד למגורים א.ד. 1 - 6% א.ד. 2 - 4% א.ד. 3 - 10% א.ד. 4 - 6% א.ד. 5 - 12% * 1/2 = 6% סה"כ הפחתה של 32%
סה"כ תקציב תכנון מחושב (חז"ר)		-	-	-	-	
סה"כ תקציב מסף (מסא"ר) 0		-	-	-	-	
סה"כ מסגרת ואומדן תקציבי כולל (חז"ר/מסא"ר) 0		-	-	-	-	
סה"כ שיעור תקציבי:		-	-	-	-	

חברה מתכננת חוזעת לביצוע (שם וקטגוריה) [] וכן בתכנון מחדש בהתאמה לאמל"ח החדרת
החברה עסקה בתכנון []

מסמכים מצורפים וחזות דעת מתכנן

מסמכים מצורפים:

תשרי גבולות ההרשאה מתוך GIS

בקשה (ניתוח שטח) של רשות מקומית / משרד ממשלתי

מסמכים נוספים

חזות דעת מתכנן רמ"ר

בהתאמות עיריית - חז"ר מתכנן הרשאה להתחדשות עירונית

החלטה:
לאשר לחברה מתכננת 2019 [] (בקטגוריה "גדולה"), הרשאה לתכנון מפורט (68% שירותי תכנון),
במסגרת תקציבית של []

אורט
נציג החשב

עייני גרשטיין, ט"ר
יועצת משפטית

רפי אלמליך
מנהל אגף תכנון

רות אפרת
מ"מ י"ר - מנהלת המשיבה העסקית

[illegible]