



כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית וקביעת הנחיות לדירות תמורה עדכון מיום 06.05.21

שם: מדיניות התחדשות עירונית

מטרת הדיון: עדכון מדיניות התחדשות עירונית

הערות בדיקה: המדיניות הוכנה במהלך שנת 2019 ואושרה בוועדה המקומית בתאריך 28.11.19. מדד בסיס תשומות הבניה עלה מאז הדיון הקודם בכ - 1.31% (מעודכן ליום 10.03.21)

רקע:

עיריית פתח תקווה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לשם הגדלת היצע הדירות, שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות. כל פרויקט המובא בפני הוועדה המקומית ייבחן בשימת לב לשטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ומתן מענה ראוי לצרכי האוכלוסייה ושיפור איכות חיה, כל זאת תוך שיפור איכויות העיר. לוועדה המקומית מוגשות תכניות רבות העוסקות בהתחדשות עירונית המגדילות באופן ניכר את הצפיפות בעיר. בהיעדר כללים ברורים נוצרת רמת ציפיות לא אחידה בין הפרויקטים השונים. היעדר כללים ברורים יוצר הבטחות שווא לדיירים ומעכב את תהליכי התכנון.

מטרת המדיניות:

קביעת הנחיות להכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, (לא כולל תמ"א 38) אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליוזמים ועבור רשויות התכנון. בדרך זו תתקיים וודאות תכנונית ושמירת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות. התוכניות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות.

תועלת ציבורית:

פרויקט התחדשות עירונית, יידרש בשלב התכנון להפריש שטחים לטובת הציבור אשר ירשמו ע"ש הרשות. הללו יבואו לידי ביטוי בדרך של הפרשת שטחים עצמאיים: שב"צ, שצ"פ, דרכים וכבישים. במקרים מיוחדים ישולבו באותו בניין שימושים ציבוריים ופרטיים גם יחד. היקף כל אחד משטחי הקרקע והבנייה הציבוריים לא יפתחו מהמצב התכנוני התקף. סוג השטחים וגודלם ייקבע בהתאם לצרכי הרשות ובהתאם לעקרונות תכנוניים. עלויות הבניה יילקחו בחשבון בהתאם לסוג הבניה המחויב, דהיינו האם מדובר בבניה משולבת בקומת העמודים כחלק אינטגרלי מהבניין ולחילופין בניית מבנה עצמאי במתחם התוכנית.

המדיניות המוצעת:

1. חישוב שטח דירה נכנסת יבוצע בהתאם לקונטור הדירה שנבנה ע"פ היתר תקף.

תוספת 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד)

תוספת שטח למרפסת 15% משטח הדירה הקיימת ולא יותר מ - 12 מ"ר

היזם יהיה רשאי לחלק את סה"כ הזכויות המתקבלות בפרויקט ע"פ חישוב זה להסכמים שיקבעו בינו לבין בעלי הנכסים.



כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

2. חניות למגורים בפרויקט :

- לדירות בשטח של עד 120 מ"ר חניה 1: 1
- לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר חניה 1: 1.33
- שימושים אחרים ע"פ התקן התקף
- שטח למקום חניה 40-45 מ"ר בהתאם לנתוני המגרש התכנוני במסגרת התחשיב הכלכלי יילקחו בחשבון חניות בהתאם לתקן החנייה התקף ו/או בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ולא מעבר לכך (בהתייחס לקרבה לתחנות מתע"ן) באם תהיה סתירה בין התקן הרשום לעיל לבין התקן הרשום בתוכנית – מה שרשום בתוכנית יהיה הקובע. אופניים/אופנועים יתוכננו בשטחי הברוטו (מחסנים/שטחים לא מנוצלים)

3. שטח ממוצע ליח"ד במצב היוצא :

- 90-95 מ"ר פלדלת (כתלות במיקום הפרויקט)
תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת אלא אם נקבע אחרת במסגרת תכנית מתאר לאזור כפי המפורט בסעיף 4.

4. התאמה לתכניות מתאריות: עדיפות לפרויקטים תאמי תכנית מתאר ותכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית (אחדות, ורבר, יוספטל, מרכז העיר וכו')

5. קרן תחזוקה :

כל פרויקט התחדשות עירונית יכלול קרן תחזוקה לתמיכה (דיירים קיימים) ע"פ המוגדר בחוק.

6. כדאיות כלכלית :

היזם יגיש דוח כלכלי הערוך ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקה בהתאם לערכי בסיס אשר יפורסמו ויעודכנו מדי תקופה ע"י שמאי הרשות. **יש להיצמד לטבלת העלויות המצורפת לצורך הכנת התחשיב.** כמו כן, יצורף לדו"ח התחשיב בפורמט המצורף למסמך זה (קובץ אקסל). תערך בדיקה מקדמית בשלב ראשון ולפני הפקדה תבוצע בדיקה נוספת.

הדו"ח ייבדק ע"י שמאי מטעם הרשות וימצא מאוזן בכדאיות כלכלית הכוללת רווח יזמי בטווח של 18%-20%. על היזם לקחת בחשבון בדוח תוספת עלויות תשלום עבור קרקע משלימה מרמ"י ותשלומי היוון נדרשים ככל שיידרש. חיובים כספיים נוספים ומיסים יחולו בהתאם לחוק.

7. היטל השבחה :

העירייה תקבע את עמדתה ביחס למתן פטור חלקי/מלא/ו/או בכלל, לאחר בחינת התכנית עם מתן תוקף. המלצת הצוות המקצועי תובא להחלטת מועצת העיר אשר תסכים/תדחה את הבקשה. הסכמה למתן פטור תובא בפני שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להחלטה ופרסום צו כנדרש.

8. הוראות מעבר :

המדיניות לא תחול במלואה על תכניות שאושרו בוועדה המקומית ו/או הומלצו להפקדה לפני 28.11.19, ואילו השינויים החדשים לא יחולו על תכניות שאושרו ו/או הומלצו לפני מועד החלטת הוועדה המעודכנת למדיניות זו.

פרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

נספח עלויות

יש להזין את הנתונים לקבלת אומדן תקציב הבניה

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מסי יחיד בפרויקט	
מסי יחיד לדיירים	
מסי יחיד לזים	0
עלות דירות התמורה (לצורך חישוב מס רכישה)	
שווי הפרויקט ללא מע"מ	
שווי דירות הדיירים ללא מע"מ	
סה"כ פדיון לזים ללא מע"מ	0
נתוני שטחי הפרויקט	
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות	
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	
שטח עילי - מעל 24 קומות	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסות	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בני קיים עילי	
קרן אחזקה	
מטלה ציבורית	

ריווחיות לפרויקט	
סה"כ הכנסות	0
סה"כ הקמה (לפני מימון)	0
עודף לפני הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות לפני מימון	#DIV/0!
הוצאות מימון	0
סה"כ הקמה ומימון	0
עודף לאחר הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות	#DIV/0!

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	כמות	סה"כ לפרויקט
קרקע			
מס רכישה	6%	מעלות התמורה (5% - עד 24 חודשים)	0
היטל השבחה (לא מגורים)	אומדן		0
דיוור חלופי לבעלי הדירות	3,500 ₪	לדייר לתקופת הבניה	0
הגבלה	2,500 ₪	לדייר לכיוון	0
סה"כ קרקע			
פרק ב - כלליות			
תכנון ויעוץ	20,000 ₪	ליחיד	0
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)	50 ₪	משטח בניה תעסוקה+מסחר	0
פיקוח מטעם הדיירים	15,000 ₪	לחודש לתקופת הבניה	0
עו"ד זים (מכירות)	1.60%	ממכירות כולל מע"מ	0
עו"ד דיירים	0.75%	שווי דירות הדיירים	0
אגרות והיטלים	370 ש"ח למייר	בקיצור בניה קיימת	0
חבי חשמל - מגורים	3,500 ליחיד		0
חבי חשמל - מסחר/משרדים	60 ש"ח למייר		0
תקורה ניהול ופקוח	4.00%	מבניה ישירה	0
פרסום שיווק	2.00%	ממכירות	0
קרן אחזקה		עי"פ המוגדר בחוק	0
בלתי צפוי מראש	5.00%	מבניה ישירה	0
סה"כ כלליות			
פרק ג - בנייה ישירה			
הריסה ופינוי	250 ש"ח למייר	0 מייר	0
פיתוח חצר	380 ש"ח למייר	0 מייר	0
מרתפים	2,700 ש"ח למייר	מרקמי - תמ"א 38, 2,500 - 2,700 למייר	0
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות	4,500 ש"ח למייר	0 מייר	0
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	4,750 ש"ח למייר	0 מייר	0
שטח עילי - מעל 24 קומות	5,000 ש"ח למייר	0 מייר	0
שטח עילי - מסחר/משרדים	4,000 ש"ח למייר	ברמת מעטפת	0
שטח משותף - מסחר/משרדים	1,750 ש"ח למייר	עלות גמר לשטחים משותפים	0
מרפסות גג	2,000 ש"ח למייר	0 מייר	0
מרפסות גג	1,000 ש"ח למייר	0 מייר	0
מטלה ציבורית			0
סה"כ בנייה ישירה			
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בנייה ישירה			
מימון			
	6%	מעלות הקמה	0
כולל ערבויות חוק מכר, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקא, ערבויות פיננסיות, עמלת לוו וריבית			0
סה"כ עלות הקמה ומימון			

- * כל העלויות ללא מע"מ
- * ככל ודרש מכפיל חניה ע"י אגף התנועה, העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג המתקן שיקבע.
- * מפתח עלויות זה יבחן אחת לשנה ויעודכן במידת הצורך