

הנחיות מהנדס העיר והצוות המקצועי להתחדשות עירונית 04.06.24

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 חייה, 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. בהמשך להכנת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית, אושרה המדיניות בוועדה המקומית בתאריך 28.11.19.

מסמך זה הנו מסמך עקרונות לביצוע תחשיבים לפינוי בינוי ומסמך משלים לתכנית הביניינית. המסמך ייבחן ע"י שמאי הוועדה וצוות התכנון לפי צורך.

מטרת המסמך:

מתן כללים והנחיות מהנדס העיר והצוות המקצועי לתכנון ולהכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, בין בדרך של תכניות פינוי בינוי, ובין בדרך של התחדשות ביניינית (תמא/38 על כל תיקוניה) או תכנית לפי סעיף 139 לחוק (חלופת שקד), אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליוזמים ועבור רשויות התכנון, שמירת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות ושמירה על נפחי בנייה מיטביים. התוכניות והבקשות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות.

תועלת ציבורית:

פרויקט התחדשות עירונית בדרך של תכנית פינוי בינוי ובתכנית התחדשות בניינית (0973511-410) או תכנית לפי סעיף 139 לחוק (חלופת שקד), יידרש בשלב התכנון להפריש שטחים לטובת הציבור אשר ירשמו ע"ש הרשות. האמור בכפוף להנחיות התכנון והפרוגרמטיות הרלוונטיות. הללו יבואו לידי ביטוי בדרך של הפרשת שטחים עצמאיים: שבי"צ, שצ"פ, דרכים. במקרים מסוימים ישולבו באותו בניין שימושים ציבוריים ופרטיים גם יחד. היקף כל אחד משטחי הקרקע והבנייה הציבוריים לא יפחתו 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.

הנחיות תכנון:

1. חישוב שטח דירה נכנסת יבוצע בהתאם לקונטור הדירה שנבנתה ע"פ היתר תקף. תוספת עד 12 מ"ר ברוטו לדירה (כולל ממ"ד) ועד ל-95 מ"ר לכל היותר כולל התוספת או בשטח זהה לדירה הקיימת. (לדוגמא: דירה קיימת בשטח 97 מ"ר תקבל לכל היותר דירה בשטח 97 מ"ר ולא מעבר לכך). תוספת שטח למרפסת 15% משטח הדירה הקיימת ולא יותר מ- 12 מ"ר. התחשיב יכלול הצגת מסקנות לפי 0 תמורות ולפי 12 מ"ר. שטח תמורה מעבר לכך, ייחשב כתוספת הכנסות לטובת הפרויקט (מכירת מ"ר עודפים). היזם יהיה רשאי לחלק את סה"כ הזכויות המתקבלות בפרויקט ע"פ חישוב זה להסכמים שיקבעו בינו לבין בעלי הנכסים.

בקשות תמא/38: שטחי הבניה יהיו עד ובהתאם למוגדר בהוראות התכנית וכן הקלות לפי הצורך. מקדמי עידוד לקביעת כמות יח"ד בבקשות תמא/38 א' פורסמו באתר העירייה לאזורים השונים. יחס שטח עד פי 4 משטחי הבניה הקיימים בהיתר, צפיפות לא תעלה על 45 יח"ד לדונם. (למעט מקרים בהם קיימת רווחיות נמוכה מהמקובל כגון מגרשים עם מיעוט יח"ד קיימות, לדוגמא פינוי 4 יח"ד).

שטח ממוצע ליח"ד במצב היוצא:

פינוי בינוי/תיקון 139 (חלופת שקד) ותמא/38 הריסה ובניה למעט תמא/38 חיזוק ובניה עד 95 מ"ר פלדלת (כתלות במיקום הפרויקט).

פינוי בינוי/תיקון 139 (חלופת שקד):

בהתאם להוראות תמא/35, תכניות בהן מתווספות לפחות 100 יח"ד, 15% מסך יח"ד הכלולות בתכנית יהיו בשטח של 30-55 מ"ר פלדלת (לא כולל שטח מרפסות שמש)

2. **חניות למגורים בפרויקט בפינוי בינוי ו/או תכנית לפי סעיף 139 (חלופת שקד) :**
- לדירות בשטח של עד 120 מ"ר חניה 1:1 למעט לאורך צירי מתע"ן או מרכז העיר, בהם יחושב תקן 1:0.5-1:1.
 - בבניה חדשה תקני החניה ייבנו בתת הקרקע בלבד.
 - חניה לשימושים אחרים תינתן ע"פ התקן התקף.
 - חניית נכים תיבנה בנוסף לחניות תקן (ללא הצמדה לדירה מסוימת).
 - שטח ממוצע למקום חניה (חניון במרתף) 45-50 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. **חניות למגורים בפרויקט תמ"א 38 :**
- התקן בתמ"א 38 הריסה ובניה יהיה לפי 1:1
 - התקן בתמ"א 38 חיזוק ובניה יהיה לדירות החדשות + 1/3 מהדירות הקיימות או מה שמופיע בטאבו, הגבוה מבניהם + חניות נגישות.
 - קרן חניה – במידת הצורך, בקשות תמא/38 ישלמו קרן חניה בהתאם להחלטת הוועדה. ניתן להמיר לתשלום קרן חניה עד 10% מכמות החניה הנדרשת.
 - יתר ההנחיות בדומה לסעיף 2.
4. **התאמה לתכניות מתאריות :** עדיפות לפרויקטים תאמי תכנית מתאר ותכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית (אחדות, ורבר, יוספטל, מרכז העיר וכו'). בקשות להיתר תמא/38 ייבחנו לאור התאמתן לתכנית מתאר כוללנית פת/2040 והתחדשות ביניינית מס' 410-0973511 הועדה שומרת לעצמה לקבוע כללים שונים במסגרת תכנית השימור ומסמך מדיניות מרכז העיר וכד'.
5. **קרן תחזוקה שוטפת :** כל פרויקט התחדשות עירונית (לא כולל תמא/38 ותכנית לפי סעיף 139 חלופת שקד) יכלול קרן תחזוקה לתמיכה שוטפת בתשלומי ועד הבית למשך 8 שנים עבור בעלי דירות שזו דירתם היחידה ושיחזרו לגור בדירה שתוקצה עבורם ובתנאי שיוצהר על כך ע"י בעל הדירה.
6. **כדאיות כלכלית :** היזם יגיש דוח כלכלי מלא לפי תקן שמאות 21.1 הערוך ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקה בהתאם לערכי בסיס אשר יפורסמו ויעודכנו מדי תקופה ע"י שמאי הרשות. כמו כן, יצורף לדו"ח התחשיב בפורמט המצורף למסמך זה (קובץ אקסל פתוח מפורסם באתר האינטרנט). תערך בדיקה מקדמית בשלב ראשון וכן לפני הפקדה או דיון בוועדה בהתאם לצורך. הדו"ח ייבדק ע"י שמאי מטעם הרשות וימצא מאוזן בכדאיות כלכלית הכוללת רווח יזמי בטווח של 16% או בהתאם לעדכון רווח יזמי בפרסומי השמאי הממשלתי הראשי. 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. יינתן דגש לבחינת שווי הדירות למכירה לפי ביסוס עסקאות מתאימות בחצי שנה האחרונה.
7. **היטל השבחה :** בהתאם לסעיף 3 א' בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה נקבע כי על מועצת העיריה לקבוע את שיעור היטל השבחה שניתן יהיה לגבות בתכניות פינוי בינוי. היטל השבחה עפ"י החוק הינו 50% מההשבחה. סעיף 3א לחוק קובע כי על מועצת העיריה לקבוע שיעור היטל השבחה של 50%, 25% או אפס לפי המתחמים השונים בעיר וזאת ל-5 שנים מתאריך 01.05.22 לפיכך, היטל השבחה יחושב בהתאם להחלטות מועצת העיר מתאריך 24.04.22 ומתאריך 30.06.24 בקשות תמא/38 יחויבו לקבוע בחוק ובהתאם לסעיף 19ב(10) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה. תכניות לפי סעיף 139 (חלופת שקד) יחושב בהתאם לחוק. חלופת שקד במרחב מרכז העיר- יינתן פטור מהיטל השבחה (בכפוף לאישור הוועדה).
8. **מסחר/תעסוקה וכד' (להלן: "מסחר")**
- שטח שווה ערך של מסחר קיים ייקבע בהתאם לשווי ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה תהיה בהתאם לשטח הקיים, בתוספת שוות ערך לשטח שיתקבל בדירות האופייניות.

טבלת עלויות – עדכון 02.24

יש לחיין את התחומים לקבלת אומדן תקציב הבניה

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מסי יחיד בפרויקט	
מסי יחיד לדירות	
מסי יחיד ליום	0 ₪
עלות דירות התמורה (לפרוץ חישוב מס הכנסה)	
שווי הפרויקט ללא מע"מ	
שווי דירות הדיירים ללא מע"מ	
שווי דירות היום (לשיווק) ללא מע"מ	
סה"כ פדיון ליום ללא מע"מ	0 ₪
נתוני שטחי הפרויקט	
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות	
שטח עילי - מעל 24 קומות (כולל)	
שטח עילי - מעל 24 קומות	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסת	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בנין קיים עילי	
קרן אחזקה	0 ₪
מטלה ציבורית	
אומדן היטל השבחה (לא מגורים)	

דיווחות לפרויקט	
סה"כ הכנסות	0 ₪
סה"כ הקמה (למני מימון)	0 ₪
עודף לפני הוצאות מימון	
שער העודף לעלות למני מימון	0.00
הוצאות מימון	0 ₪
סה"כ הקמה ומימון	0.00
עודף לאחר הוצאות מימון	
שער העודף לעלות	0.00

תקציב מרוקט - התחשבות עירונית			
מגורים	מבנות	סה"כ למרוקט	סעיף
6%	0 ₪	0 ₪	קרקע
אומדן לפי יום	0 ₪	0 ₪	מס רכישה
4,250 ₪	0 ₪	0 ₪	היטל השבחה (לא מגורים)
3,000 ₪	0 ₪	0 ₪	דיוור חלופי לבעלי הדירות
	0 ₪	0 ₪	הובלה
	0 ₪	0 ₪	סה"כ קרקע
			פרק ב' - כלליות
23,000 ₪	0 ₪	0 ₪	תכנון ויועץ
55 ₪	0 מי"ר	0 ₪	מבנו ויועץ (תעסוקה ומסחר)
15,000 ₪	0 ₪	0 ₪	מקוח מטעם הדיירים
1.60%	0 ₪	0 ₪	עו"ד יום (מכירות)
0.75%	0 ₪	0 ₪	עו"ד דיירים
370 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	אגרות והיטלים
3,750 לחי"ד	0 ₪	0 ₪	חב' חשמל - מגורים
65 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	חב' חשמל - מסחר/משרדים
4.00%	0 ₪	0 ₪	תקורה, נוחות ומקום
2.00%	0 ₪	0 ₪	פרסום שיווק
	0 ₪	0 ₪	קרן אחזקה
5.00%	0 ₪	0 ₪	בלתי צפוי מראש
	0 ₪	0 ₪	סה"כ כלליות
			פרק ג' - בנייה ישירה
285 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	הרכשה פיננסי
390 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מיתוח חצר
1,150 ש"ח למי"ר	0 ₪	0 ₪	קומת עבודים מפולשת
3,000 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מרפסות
5,300 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות
5,600 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	שטח עילי - מעל 24 קומות (כולל)
5,800 ש"ח למי"ר	0 ₪	0 ₪	שטח עילי - מעל 24 קומות
4,500 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	שטח עילי - מסחר/משרדים
1,850 ש"ח למי"ר	0 ₪	0 ₪	שטח משותף - מסחר/משרדים
2,200 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מרפסות
1,100 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מרפסת גג
5,265 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מטלה ציבורית ברמת משטפת
7,020 ש"ח למי"ר	0 מי"ר	0 ₪	מטלה ציבורית ברמת גמר מלא
	0 ₪	0 ₪	סה"כ בנייה ישירה
	0 ₪	0 ₪	סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בנייה ישירה
	0 ₪	0 ₪	מימון
8%	0 ₪	0 ₪	כולל ריביות חוק מבר, עמלת אי נזיל, פיקוח בנקאי, ערבויות מיננסיות, עמלת לוו ריבית
	0 ₪	0 ₪	סה"כ עלות הקמה ומימון

- * כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- * מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכדו' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- * מינוי בנין - קרן אחזקה למשך 8 שנים עבור תושבים חוזרים (לא משקיעים)
- * דמי'ש לדירה בשטח של כ-75 מ"ר.
- * מפתח עלויות זה יבחן תקופתית ויעודכן במידת הצורך