

שם: מדיניות התחדשות עירונית

בעלי עניין:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

מתכנן:

מטרת הדיון

דיון במסמך מדיניות בפרויקטים המיועדים להתחדשות עירונית:

1. מסך חברתי.

2. מדיניות להתחדשות עירונית.

הערות בדיקה

1. הועדה קיימה דיון עקרוני בישיבתה מיום 7.11.19.

2. הועדה החליטה "לשוב לדון בעוד שלשה שבועות".

מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית וקביעת הנחיות לדירות תמורה

רקע:

עיריית פתח תקווה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לשם הגדלת היצע הדיוור, שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות. כל פרויקט המובא בפני הועדה 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 צפיפות לא אחידה בין הפרויקטים השונים. היעדר כללים ברורים יוצר הבטחות שווא לדיירים ומעכב את הליכי התכנון.

מטרת המדיניות:

קביעת הנחיות להכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, (לא כולל תמ"א 38) אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליזמים ועבור רשויות התכנון.

בדרך זו תתקיים וודאות תכנונית ושמירת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות.

התכנוניות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות.

תועלת ציבורית:

פרויקט התחדשות עירונית, יידרש לשלב בתכנון 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 יפחתו מהמצב התכנוני התקף.

סוג השטחים וגודלם ייקבע בהתאם לצרכי הרשות ובהתאם לעקרונות תכנוניים.

המדיניות המוצעת:

1. שטחי תמורה לדיירים:

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

תוספת של עד 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 בהתאם להסכמים שיקבעו בינו לבין בעלי הנכסים.

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

במסגרת התחשיב הכלכלי יילקחו בחשבון חניות בהתאם לתקן החניה התקף ו/או בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ולא מעבר לכך (בהתייחס לקרבה לתחנות מתע"ף).

3. שטח ממוצע ליח"ד במצב היוצא:

90 מ"ר פלדלת

תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת.

מס' דף: 2

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 יכול כלול קרן תחזוקה לתמיכה (דיירים קיימים) ע"פ המוגדר בחוק.

6. כדאיות כלכלית:

דוח כלכלי יוגש לבדיקת שמאי הרשות, כשהוא ערוך ע"י שמאי מוסמך בהתאם לערכי בסיס אשר יפורסמו ויעודכנו ע"י שמאי הרשות. יש להיצמד לטבלה השמאית המצורפת לצורך הכנת התחשיב. היזם יגיש דו"ח כלכלי לבחינת הכדאיות הכלכלית הערוך בידי שמאי מקרקעין. הדו"ח יוגש בפורמט המצורף למסמך זה (קובץ אקסל) הדוח ייבדק ע"י שמאי מטעם הרשות וימצא מאוזן בכדאיות כלכלית הכוללת רווח יזמי 18%-20%. על היזם לקחת בחשבון בדוח תוספת עלויות תשלום עבור קרקע משלימה מרמ"י ותשלומי היוון נדרשים ככל שידרש. 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 בחוק.

8. הוראות מעבר:

המדיניות לא תחול במלואה על תכניות שאושרו בוועדה המקומית ו/או הומלצו להפקדה.

יש להזין את הנתונים לקבלת אומדן תקציב הבניה אין להזין את התאים המסומנים בצהוב

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית				
סעיף	מגורים	כמות	סה"כ לפרויקט	
קרקע				
מס רכישה	6%	0	0	
דיוור חלופי לבעלי הדירות	3,500	0	0	
הובלה	2,500	0	0	
סה"כ קרקע			0	
פרק ב - כלליות				
תכנון ויעוץ	20,000	0	0	
פיקוח מטעם הדיירים	15,000	0	0	
עו"ד יזם (מכירות)	1.60%	0	0	
עו"ד דיירים	0.75%	0	0	
אגרות וריטלים	370	מ"ר	0	
חב' חשמל - מגורים	3,500	0	0	
חב' חשמל - מסחר/משרדים	60	מ"ר	0	
תקורה, ניהול ופיקוח	4.00%	0	0	
פרסום שיווק	2.00%	0	0	
קרן אחזקה				
בלתי צפוי מראש	5.00%	0	0	
סה"כ כלליות			0	
פרק ג - בניה ישירה				
הריסה ופינוי	200	מ"ר	0	
פיתוח חצר	250	מ"ר	0	
מרתפים	2,500	מ"ר	0	
שטח עילי - מגורים	4,500	מ"ר	0	
שטח עילי - מסחר/משרדים	3,750	מ"ר	0	
שטח משותף - מסחר/משרדים	1,750	מ"ר	0	
מרפסות	2,000	מ"ר	0	
מרפסות גג	1,000	מ"ר	0	
תועלת ציבורית			0	
סה"כ בניה ישירה			0	
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בניה ישירה			0	
מימון				
כולל ערבויות חוק מכר, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוו וריבית	6%	0	0	
סה"כ עלות הקמה ומימון			0	

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מס' יחיד בפרויקט	
מס' יחיד לדיירים	
מס' יחיד ליזם	0
שווי קרקע ליחיד	
שווי הפרויקט	
שווי דירות הדיירים	
שווי דירות היזם	0
נתוני שטחי הפרויקט	
שטח עילי מגורים	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסות	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בניי קיים עילי	
קרן אחזקה	
תועלת ציבורית	

רישיונות לפרויקט	
סה"כ הכנסות	0
סה"כ הקמה ולפני מימון	0
עודף לפני הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות לפני מימון	0
הוצאות מימון	0
סה"כ הקמה ומימון	0
עודף לאחר הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות	0

מהלך דיון 28.11.19

הה"ע מסביר את המדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית. מצוין, כי חשוב לקדם מדיניות זו ובשיתוף פעולה עם המנהלת להתחדשות עירונית. הציבור, היזמים, המתכננים ורשויות התכנון ידעו מראש בדבר התכנון העתידי כך שלא יהיו אי וודאות, בזבזו זמן וכסף. מדובר במדיניות שנבחנה גם בשיתוף נציגי ארגון הקבלנים וקיימת גם בערים אחרות. בשלבי התכנון יוקצו שטחים לציבור, דרכים, כבישים, תנועה וחניה. מבקש לאשר את המדיניות המוצעת. אחד מחברי הועדה מבקש הסבר על קרן תחזוקה. מה"ע מסביר, כי זו הפרשה של חלק מהרווחים למען דיירים מתקשים – יש הגדרות סוציאליות. יו"ר הועדה מצוין, כי בדרך זו תתקיים וודאות תכנונית גם לתושביה וגם ליזמים. מדובר בפרויקט חשוב מאוד לעיר. כל חברי הועדה הצביעו פה אחד בעד קידום הפרויקט.

הוחלט בישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבנין 2019002 : שנערכה ב: 28/11/19
לאשר את מדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית.

דיון לעדכון מדיניות התחדשות עירונית.

להלן המסמך העדכני:

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

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 הועדה 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 צפיפות 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, ליזמים 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 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.

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

היום יהיה רשאי לחלק את סה"כ הזכויות המתקבלות בפרויקט ע"פ חישוב זה להסכמים

שיקבעו בינו לבין בעלי הנכסים.

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

מס' דף: 4

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.

נספח עלויות:

יש להוסיף את הנתונים לקבלת אומדן תקציב הבניה

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מס' יחיד בפרויקט	
מס' יחיד לדיירים	
מס' יחיד ליום	0
עלות דירות התמורה לצורך חישוב מס רכישה	
שיוי הפרויקט ללא מע"מ	
שיוי דירות הדיירים ללא מע"מ	
סה"כ פדיון ליום 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 בניי קיים עילי	
קרן אחזקה	
מטלה ציבורית	

רישומי לפרויקט	
סה"כ הכנסות	0
סה"כ הקמה ולפני מימון	0
עודף לפני הוצאות מימון	
שיעור העודף לעלות לפני מימון	0
הוצאות מימון	0
סה"כ הקמה ומימון	0
עודף לאחר הוצאות מימון	
שיעור העודף לעלות	0

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית				
סעיף	מגורים	כמות	סה"כ לפרויקט	
מס רכישה	6%	מעלות התמורה (עד 24 חודשים)	0	0
היסל השבחה (לא מגורים)	אומדן		0	0
דיון חלופי לבעלי הדירות	3,500 ₪	לדיון לתקופת הבניה	0	0
ובבלה	2,500 ₪	לדיון, לכיוון	0	0
סה"כ קרקע				
פרק ב - כלליות				
תכנון ויעוץ	20,000 ₪	לחיד	0	0
תכנון ויעוץ תעסוקה ומסחר	50 ₪	משטח בניה תעסוקה+מסחר	0	0
פיקוח מטעם הדיירים	15,000 ₪	לחיד לתקופת הבניה	0	0
עודד יזם ומכירות	1.40%	ממכירות סליל מע"מ	0	0
עודד דיירים	0.75%	שיוי דירות הדיירים	0	0
אגרות והטלים	370 ש"ח למ"ר	בקוץ בניה קיימת	0	0
חב. חשמל - מגורים	3,500 ש"ח למ"ר		0	0
חב. חשמל - מסחר/משרדים	60 ש"ח למ"ר		0	0
תקורה, ניהול ופיקוח	4.00%	מבניה ישירה	0	0
פרסום שיווק	2.00%	ממכירות	0	0
קרן אחזקה		ע"פ המוגדר בחוק	0	0
בלתי צפוי מראש	5.00%	מבניה ישירה	0	0
סה"כ כלליות				
פרק ג - בניה ישירה				
הריסה ופיקוח	250 ש"ח למ"ר		0	0
פיקוח חצר	340 ש"ח למ"ר		0	0
מיתפים	2,700 ש"ח למ"ר	מרקמי - תמ"א 38, 2,500 - 2,700 ₪ למ"ר	0	0
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות	4,500 ש"ח למ"ר		0	0
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	4,750 ש"ח למ"ר		0	0
שטח עילי - מעל 24 קומות	5,000 ש"ח למ"ר		0	0
שטח עילי - מסחר/משרדים	4,000 ש"ח למ"ר	ברמת מעטפת	0	0
שטח משותף - מסחר/משרדים	1,750 ש"ח למ"ר	עלות גמר לשטחים משותפים	0	0
מרפסות	2,000 ש"ח למ"ר		0	0
מרפסת גג	1,000 ש"ח למ"ר		0	0
מטלה ציבורית			0	0
סה"כ בניה ישירה				
סה"כ הקמה + קרקע + כלליות - בניה ישירה				
מימון				
כולל ערבות חוק מכר, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוו וריבית	6%	מעלות הקמה	0	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 שקיבע.
מפתח עלויות זה יבחן אחת לשנה ויעודכן במידת הצורך

לסיכום, תמצית השינויים:

- שטח חישוב למקום חניה 45-40 מ"ר בהתאמה לנתוני המגרש התכנוני.
- שטח ממוצע ליחיד 95-90 מ"ר פלדלת.
- עדכון עלויות בהתאם לניסיון הנצבר ומדד תשומות הבניה (מצורפת טבלה).
- התייחסות לבנייה ציבורית משולבת/נפרדת כמטלה נדרשת.
- עדכון הוראות מעבר.

מהלך דיון 6.5.21.

ס/מנהל אגף תכנון עיר מציגה את עיקרי העדכון במסמך המדיניות להתחדשות עירונית. עדכון בהתייחס לשטח דירה ממוצעת ושטח חניה, שילוב שטחי ציבור מבונים והוראות המעבר במסמך המדיניות. ס/מנהל אגף תכנון עיר מציין, כי העדכון נובע בעיקר משינוי במדד העלויות. מה"ע ממציין, כי בהמשך להחלטה אשר התקבלה בשנת 2019, אושרו למעלה מ- 20 תוכניות אשר עברו תהליך מסודר של שולחן עגול וחוו"ד שמאיות/כלכליות. תוכנית זו יצרה תהליך מסודר ואחיד לכל הפרויקטים של התחדשות עירונית. יו"ר הועדה ממליץ לקבל את המלצות הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

הוחלט בישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבנין 20210009 שנערכה ב-06/05/2021: בהמשך להחלטה הקודמת, מחליטה הועדה לאשר את העידכון למדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית.

דיון 20.06.24:

חלק א

דיון בעקרונות מסמך חברתי כחלק מתהליך תכנון להתחדשות עירונית

בהמשך למדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית שאושרה על ידי הועדה מובא בפני הועדה מסמך מדיניות חברתית בהליך פינוי בינוי. המסמך מסדיר ומפרט את ההליכים הנדרשים מצד יזם תוכנית פינוי בינוי במסלול רישוי אל מול הדיירים במתחם, משלב ההתארגנות הראשוני עד לשלב האכלוס לאחר סיום הבנייה.

עקרונות חברתיים וקהילתיים בהתחדשות עירונית

דברי הסבר:

מס' דף: 6

התחדשות עירונית היא בין הכלים המובלים שיש לעיר להציע לצורך שיקום ושיפור המרקם הוותיק. להבדיל מהקמת שכונות חדשות, פרויקטים של התחדשות עירונית מבוצעים במרקם חיים קיים בו ישנם דיירים ובעלי נכסים ומעגל חיים שלם הדורש התייחסות. לצד התפקיד הידוע ומוגדר שיש לעירייה בקביעת מדיניות תכנונית חשוב לעירייה להגדיר את המדיניות והמעורבות שלה בליווי התושבים בתהליכי התחדשות עירונית. התחדשות עירונית מעבר לשינויים התכנוניים מהווה גם תהליך חברתי מהותי בבסיסו מורכב ובלתי נפרד. להלן דגשים לעבודה חברתית במתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי

שלב ראשון התארגנות:

- חלק זה מכיל שלבים משמעותיים הדורשים פעולה בשלבים אחד אחר השני ולפי הסדר הבא:
- הקמת נציגות דיירים המוסכמת על רוב בעלי הנכסים במתחם והחתמתם על כתב הסמכה
- עריכת מכרז לבחירת עו"ד דיירים המוסכם על רוב דיירי המתחם וחתימה על הסכם ייפוי כוח
- בחירת מפקח בנייה המוסכם על רוב דיירי המתחם ו/או על הנציגות המוסמכת.
- בחירת שמאי דיירים המוסכם על רוב דיירי המתחם ו/או על הנציגות המוסמכת.
- מכרז יזמים ובחירת יזם המוסכם על רוב דיירי המתחם.
- כנס דיירים ראשון: קיום כנס לבחירת יזם המוסכם על רוב דיירי המתחם בהתאם לתקנות הכינוס כפי שהגדירה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכולל שליחת תקציר והסכם לבעלי הדירות לפני הכנס כולל תרגום לשפת בעלי הדירות, ככל ונדרש).
- בכנס על היזם לעדכן על מתן קרן תחזוקה לפי מדיניות העירייה להתחדשות עירונית למשך 8 שנים.
- המלצתו היא: לדאוג לתחזוקה השוטפת עד למימוש – לבניינים הקיימים וזאת במקביל לקידום השלבים השונים. משך הזמן שלוקחים התהליכים ולאור העובדה שמדובר במבנים ישנים יש לדרוש מהיזם שיציע בטוחות לתחזוקת המבנים. יש מנגנונים של הטלת אחריות ויש מנגנונים של מתן תקציב, ניתן לנסות לדרוש מהיזם גם תקציב לתיקון ליקויים אחרים ברכוש המשותף כגון בעיות בביוב המרכזי, זיפות הגג וכו'.

שלב שני תכנוני מקדמי:

- בשלב זה מתקיימת בדיקת היתכנות תכנונית במסגרת מסלול תכנון מקדמי ובאמצעות דיון שולחן עגול התחדשות עירונית. שולחן עגול זהו פורום שמובילה כרמים המינהלת להתחדשות עירונית סביבו יושבים נציגי האגפים השונים ובראשות מהנדס העיר. במסגרת הדיונים בו מוצגים פרויקטי פינוי בינוי במסלול מיסוי על ידי צוות היזם. בתומיוצאת החלטת הצוות המקצועי שנקראת פרוטוקול שולחן עגול. מינהלת כרמים תכין את צוות היזם לקראת הדיון מבחינה חברתית ותכנונית. חלק זה מתגבש לאור מדיניות ועקרונות התכנון של העירייה הרלוונטיים לכתובות הפרויקט. פגישות עבודה בהליך התכנוני לרבות שולחן עגול תהיינה פתוחות להשתתפות נציגי הדיירים ועו"ד ב"כלהעמקת הליך השיקוף והשיתוף.
- פגישה במשרדי המינהלת לבדיקת היתכנות ראשונית בהתאם למדיניות העירייה, זהו שלב הכרחי.
- יש להגיש נוהל יזמים פינוי בינוי באתר המינהלת שיבחן מלבד את היבטי התכנון האם התקיים תהליך חברתי נכון ויש ליזם רוב הסכמות מצד בעלי הנכסים לקדם תכנון. הנוהל ייבדק ויאושר ע"י מנהלי קשרי קהילה. היזם יגיש לשולחן עגול דו"ח אפיון חברתי ראשוני להיכרות עם אוכלוסיית המתחם, זיהוי צרכים ייחודיים ועוגנים קיימים, מיפוי האוכלוסייה בדגש על קשישים/בעלי מוגבלויות ודיוור ציבורי.
- היזם והיועץ החברתי יגישו מסמך המציג את הטמעת העקרונות החברתיים בתכנון בפגישה משותפת עם מינהלת כרמים ואגף תכנון עיר.
- מנהלת כרמים תעביר עדכון בכתב לבעלי הנכסים על החלטת שולחן עגול במקביל המינהלת תוביל את צוות היזם בהליך התכנוני עד לקליטת מסמכי התוכנית בוועדה המקומית ולאחר מכן תמשיך ללוותו עד למימוש.
- כנס דיירים שני ביוזמת היזם ובהשתתפות מנהל קשרי קהילה של המינהלת: היזם יקיים כנס נוסף ויעדכן את בעלי הדירות בהחלטת הצוות המקצועי.

שלב שלישי הליך התכנון, תב"ע:

- מלווה חברתי לפרויקט- על היזם להעמיד יועץ חברתי/מינהלת דיירים לליווי ולהעביר את פרטיו למינהלת, לעו"ד הדיירים ולנציגות הדיירים. היועץ החברתי יציג את המלצותיו ליווי החברתי בהתאם לדו"ח האפיון החברתי שהגיש. שלב זה יהיה בתיאום מנהלי קשרי קהילה במינהלת והמחלקה לעבודה סוציאלית בעירייה.
- היזם יגיש תסקיר חברתי בהתאם לפורמט וההנחיות שהגדירה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- הגשת דו"ח מיפוי בעלי נכסים חוזרים (בכפוף להנחיות המצויות במדיניות הציפוף) לשם חישוב עלויות קרן תחזוקה בדו"ח כלכלי.
- תב"ע מאושרת- מינהלת כרמים תוציא מכתב עדכון לבעלי הדירות.
- כנס דיירים שלישי: היזם יקיים כנס ויעדכן את בעלי הדירות בהחלטות הוועדה (מתן תוקף/ דחייה/ קבלה בתנאים)

שלב רביעי רישוי - היתר:

- ככל וטרם נבחר שמאי מלווה בשלב המקדים להכנת התב"ע, יש לדאוג לכך בשלב זה לצורך לצורך ניקוד הדירות וגובה שכר הדירה בתקופת הבנייה.
- מיפוי התושבים: יש להעביר למינהלת דו"ח מיפוי אוכלוסיות סופי ותכנית ליווי לאזרחים קשישים, עמידר, אנשים עם מוגבלויות ובעלי צרכים מיוחדים ואישור סופי מול המחלקה לעבודה סוציאלית ועמידר.

מס' דף: 7

- פגישת עדכון של המלווה החברתי מטעם היוזם לבין מנהלי קשרי קהילה במינהלת לבחינת ליווי ובקרה בהטמעת ההיבטים החברתיים בשלבי ההיתר.
- כנס דיירים רביעי: קיום כנס לבחירת דירות התמורה. היוזם יציע דירות תמורה בהתאם להסכם עם בעלי הדירות.
- היוזם יעביר למינהלת את פרוטוקול חלוקת הדירות.
- שלב חמישי פינוי ואיכלוס:
- בחינת סטטוס כל הדיירים: גרים/לא גרים/ מצב רפואי/ קשיש ועזרה בהתאם והעברת הדו"ח לאגף הרווחה והמחלקה לעבודה סוציאלית.
- המלווה החברתי מטעם היוזם ילווה את בעלי הדירות במציאת דירה חלופית, התאמת דירות מוגשות וקיום שיח עם החברה המשכנת במידה וישנן דירות בדיור ציבורי במתחם.
- על היוזם לסייע בהובלה ופריקה לאוכלוסיית הקשישים.

חלק ב

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 הדיר, שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות. כל פרויקט המובא בפני הועדה 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 צפיפות 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 הבניינית. 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 בניינית (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 בניה 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 (410-0973511) או תכנית לפי סעיף 139 לחוק (חלופת שקד), יידרש בשלב התכנון להפריש שטחים לטובת הציבור אשר ירשמו ע"ש הרשות. האמור בכפוף להנחיות התכנון והפרוגרמות הרלוונטיות. הללו יבואו לידי ביטוי בדרך של הפרשת שטחים עצמאיים: שב"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).
- היוזם 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 צא' 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 רוחיות נמוכה מהמקובל כגון מגרשים עם מיעוט יח"ד קיימות, לדוגמא פינוי 4 יח"ד).

שטח ממוצע ליח"ד במצב היוצא:

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

בפינוי בינוי/תיקון 139 (חלופת שקד):

מס' דף: 8

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.
- 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 לתכנית 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 שיוצאה 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

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
שער	מגורים	כמות	סה"כ לפרויקט
קרקע	6%	0	0
מס רכישה		0	0
היסל השבח (לא מגורים)	אומדן למי יזם	0	0
דור חלפי לבעלי הדירות	4,250 ₪	0	0
חובלה	3,000 ₪	0	0
סה"כ קרקע		0	0
פרק ב' - כלליות			
תכנון ויזון	23,000 ₪	0	0
תכנון ויזון (תעמוקה ומסחר)	55 ₪	0 מ"ר	0
ביקום מטעם הדיירים	15,000 ₪	0	0
עו"ד זום (מכירות)	1.60%	0	0
עו"ד דיירים	0.75%	0	0
אגרות והטלים	370 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
חבי חשמי - מגורים	3,750 לחי"ד	0	0
חבי חשמי - מסחר/משרדים	65 ש"ח למ"ר	0	0
תקרת, נוהל ופיקוח	4.00%	0	0
פרסום שיווק	2.00%	0	0
קרן אחזקה		0	0
כלמי פני מראש	5.00%	0	0
סה"כ כלליות		0	0
פרק ג' - בנייה ישירה			
הריסה ומינוי	285 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
מיתון חצר	390 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
קומת עמודים מפולשת	1,150 ש"ח למ"ר	0	0
מיתונים	3,000 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
שטח עליו - מרקמי עד 10 קומות	5,300 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
שטח עליו - עד 24 קומות (כולל)	5,600 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
שטח עליו - מעל 24 קומות	5,800 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
שטח עליו - מסחר/משרדים	4,500 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
שטח שטות - מסחר/משרדים	1,850 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
מיתונים גג	2,200 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
מיתונים גג	1,100 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
מיתונים גג	5,245 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
מיתונים גג	7,020 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0
סה"כ בנייה ישירה		0	0
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בנייה ישירה		0	0
מימון	8%	0	0
כולל ערבויות חוק סכר, עמלת אי ניגול, פיקוח בנקאי, ערבויות פנימיים, עמלת ליווי וריבית		0	0
סה"כ עלות הקמה ומימון		0	0

רשימת פרויקט	
סח"כ הכנסות	0
סח"כ הקמה (למי מימון)	0
ערך לפני הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות לפני מימון	#DIV/0!
הוצאות מימון	0
סח"כ הקמה ומימון	0
ערך לאחר הוצאות מימון	0
שיעור העודף לעלות	#DIV/0!

יש לחון את הנתונים לקבלת אומדן תקציב הבניה

- כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- מחירי/החשבוני קרן חניה/שימור וכדו' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- מינוי - 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

מהלך דיון 20.06.24

ס/מנהל אגף תכנון עיר מסבירה, כי מובא לדיון מסמך חברתי כחלק מתהליך תכנון להתחדשות עירונית. בהמשך למדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית שאושרה על ידי הוועדה מובא בפני הוועדה מסמך מדיניות חברתית בהליך פינוי בינוי. המסמך מסדיר ומפרט את ההליכים הנדרשים מצד יזם תוכנית פינוי בינוי במסלול רישוי אל מול הדיירים במתחם, משלב ההתארגנות הראשוני עד לשלב האכלוס לאחר סיום הבנייה. כמו כן, מטרת המסמך הינה לייצר כללים והנחיות לתכנון ולהכנת התחשיב הכלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית, בין בדרך של תכניות פינוי בינוי, בין בדרך של התחדשות ביניינית (תמא/38 על כל תיקוניה) או תכנית לפי סעיף 139 לחוק (חלופת שקד), אשר ייצרו וודאות תכנונית לתושבים, למתכננים, ליזמים ועבור רשויות התכנון, שמירת רווחת התושבים תוך צמצום הצפיפות והפחתת העומס בעיר על התשתיות העירוניות ושמירה על נפחי בניה מיטביים. התוכניות והבקשות יבחנו פרטנית בהתאם לתוצאות הבדיקה הכלכלית ולתוכניות המתאר העירוניות. אחד מחברי הוועדה מעיר, כי מדובר בנושא מהותי, מדובר במדיניות שמשפיעה על כלל ההתחדשות העירונית ולכן מבקש לפני הדיון לקבל הסבר על מסמך המדיניות. מה"ע מסביר, כי מדובר בחלק ב' של מסמך המדיניות המייצר וודאות כלכלית הן ליזמים והן לציבור הרחב. יו"ר הוועדה מציין, כי הוועדה פועלת על פי מסמך המדיניות כבר קרוב לשנתיים וכעת מבקשים לעגן מסמך זה. לדיון מצטרף ראש העיר. רה"ע מסביר את הנושא והמהות העקרונית של מסמך המדיניות. מציין, כי היזמים והתושבים מודעים ומכירים את מסמך המדיניות והוועדה פועלת על פיו. המסמך הובא לוועדה ע"מ לאשררו ולעדכן תעריפי ביצוע. מוסיף, כי המסמך מאפשר לקדם מדיניות עירונית גם בשכונות הוותיקות יותר ולא רק בשכונות בהן יש רווח כלכלי גבוה. אחד מחברי הוועדה מבקש בכל זאת ללמוד ראשית את הנושא ולאחר מכן לדון בו. רה"ע עונה, כי ניתן לאשר את המסמך התיכנוני היות וזה נדרש אך ניתן יהיה גם לשינוי באם תהיינה הערות נוספות.

מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית, מציג את הנושא חברתי של המסמך (חלק א') במצגת. מתייחסת לקרן תחזוקה של המבנים ע"י היזם לשמונה שנים. אחד מחברי הוועדה שואל איך נקבע התחשיב עבור קרן זו. מה"ע עונה, כי מדובר בתחשיב כלכלי עפ"י הצגת נתונים לשמאים. ס/מנהל אגף תכנון עיר מציגה את ההמלצה של הצוות המקצועי. יו"ר הוועדה מציע לקבל את ההמלצה של הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת וועדה מספר 20240009 מיום 20.6.24:

א. בהמשך למדיניות הכלל עירונית להתחדשות עירונית שאושרה על ידי הוועדה מובא בפני הוועדה מסמך מדיניות חברתית בהליך פינוי בינוי. המסמך מסדיר ומפרט את ההליכים הנדרשים מצד יזם תוכנית פינוי בינוי במסלול רישוי אל מול הדיירים במתחם, משלב ההתארגנות הראשוני עד לשלב האכלוס לאחר סיום הבנייה. הוועדה מחליטה לאשר את המדיניות ולאמץ את המסמך כחלק מתהליך קידום התכנון.

ב. הנחיות להתחדשות עירונית:

לוועדה המקומית מוגשות תכניות רבות העוסקות בהתחדשות עירונית המגדילות באופן ניכר את הצפיפות בעיר. לפיכך יש לפעול במערכת קריטריונים המאפשרת לפרוייקטים להיבחן לפיה. על הפרוייקטים להוכיח עמידה בתועלות ציבוריות, בחינת הפרוייקט בהתאמה לתיעדוף פרויקטים תואמי תכניות מתאריות ותכנית ביינוי, חישוב היקף זכויות נכנס ושטח ממוצע ליח"ד במצב יוצא, חניות, שטחי מסחר, קרן תחזוקה, כדאיות כלכלית, היטל השבחה וכיו"ב. הוועדה מחליטה לאשר את המדיניות ולאמץ את המסמך כחלק מתהליך בסיסי לקידום תכנון.

דיון נוסף לעדכון מדיניות התחדשות עירונית – עלויות ישירות:

עד סוף שנת 2024 נבדקו הפרוייקטים לפי טבלת עלויות שהתפרסמה מעת לעת והיו מקובלות ע"י הצוות המקצועי. עם זאת, במיוחד מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, הטענה גברה כי השינויים שחלו בשוק בהיבט עלויות הבניה וגיוס העובדים בתחום הבניה אינו בא לידי ביטוי מספק בפועל. כמו כן, כחלק מהדיונים השוטפים המתקיימים עם צוות הותמ"ל בקשר לקידום תכניות שבתחום טיפול, הובעה ע"י צוות הותמ"ל עמדה לפיה ראוי לבחון את כדאיות הפרוייקטים בהתאם למחירון "דקל" וכך הונחו יועציו. לפיכך, מתבקשת החלטת הוועדה בנושא אימוץ עלויות בניה ישירות כאמור החל משנת 2025.

מהלך הדיון

מהלך דיון 23.01.25

ס/מנהלת אגף תכנון עיר לשמאות מסביר, כי מדיניות התחדשות עירונית משובצת לדיון נוסף לעדכון העלויות. מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, הוצגה טענה, כי השינויים שחלו בשוק בהיבט עלויות הבניה וגיוס העובדים בתחום הבניה אינו בא לידי ביטוי מספק בפועל. כמו כן, קיימת עמדה של צוות וותמ"ל, לפיה ראוי לבחון את כדאיות הפרוייקטים בהתאם למחירון "דקל". מוסיף, כי מחירון "דקל" הוא מחירון לפי פרויקט, מזינים את כל הנתונים הרלוונטיים כמו: שטח עיקרי/שרות, מס' קומות, יח"ד, מרתפים, עלויות מימון, שכר דירה וכו', מתבצע שיקלול לפי מחירון "דקל" ומוצג הסכום המוצע לפרוייקט. מדובר על העלות הישירה של הבניה. מה"ע מוסיף, כי הטבלאות והפרמטרים האחרים נשארים כפי שהם. אחד מחברי הוועדה שואל האם יתאפשר מצב שיזם יציג נתונים של סטנדרט "יוקרה" כמו בריכה, חדר ספורט, אולם קולנוע, והמחירון יראה סכום גבוה יותר מסטנדרט "רגיל". מה"ע עונה, כי הפרמטרים שחבר הוועדה הציג אינם נמצאים במחירון "דקל", הפרמטרים הנבחרים הם אלה שהציג מר ירון יהודה.

חברי הוועדה מברכים על עדכון עלויות הבניה הישירות. מה"ע מעדכן, כי עדכון זה יחול על בקשות שיאושרו בוועדה החל מיום החלטת הוועדה – 23.1.25, בקשות אשר אושרו עד ליום החלטת וועדה זו – 23.1.25 ימשיכו בערכים שנהגו עד כה. יו"ר הוועדה מציע לקבל את ההמלצה של הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאמץ את עלויות הבניה הישירות כמפורט בהערות הבדיקה. עדכון זה יחול על בקשות שיאושרו בוועדה החל מיום החלטת הוועדה – 23.1.25, בקשות אשר אושרו עד ליום החלטת וועדה זו – 23.1.25 ימשיכו בערכים שנהגו עד כה.