

הוד השרון

# מדיניות התחדשות עירונית

למתחמי חיזוק - הר/38/1

יולי 2020

**ירמל**

ד"ר רונת דוידוביץ-מרטון  
אדר' ליהי עין גדי-דוידוביץ

Architecture  
Planning  
People

תכנון ואדריכלות << dmr אדריכלות, תכנון, אנשים.

ד"ר רונית דוידוביץ-מרטון

אדר' ליהי עין גדי-דוידוביץ

תנועה << נורית כספית תנועה, תחבורה וחניה

אינג' נורית כספית

שיתוף ציבור << קשרי קהילה - רן וולף

רן וולף

אולגה לנקיס

שמאות << גדעון קרול שמאות מקרקעין

גדעון קרול

רון שחר

## ועדת היגוי

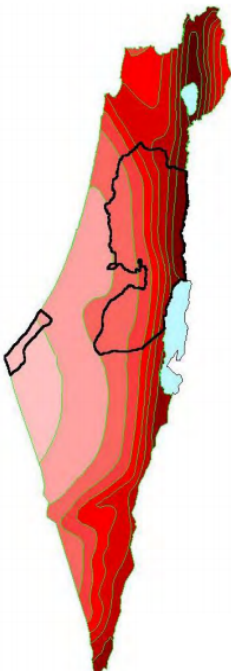
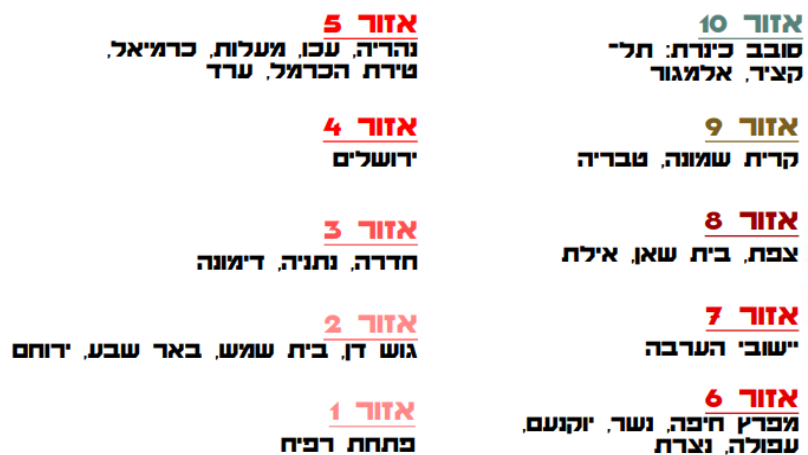
< אדר' סרג'יו וולינסקי – מהנדס העיר

< אדר' יואב רוביסה – אדריכל העיר

< רעות אמסלם יציקסון - מנהלת המחלקה להיטלי השבחה

< בן ויזל

## חלוקה לאזורי סיכון מרעידת אדמה לפי תקן 413 (2003)



מפה המציגה דרוג אזורי סיכון בארץ על פי עצמת רעידת האדמה הצפויה בהם.

מתוך: אתר משרד הבינוי והשיכון

- תמ"א 38 אושרה לראשונה בשנת 2005 במטרה לעודד חיזוק מבנים לעמידה ברעידות אדמה.\*
- מאז אישורה נערכו תיקונים לתמ"א שעיקרם מתן אפשרות להריסה ובנייה וכן הרחבת סל הזכויות והתמריצים על מנת לעודד את מימושה.
- למרות זאת, עד שנת 2013 הוגשו בהוד השרון רק בקשות ספורות לחיזוק/הריסה ובנייה מתוקף התמ"א.
- לאור כך, פעל מינהל ההנדסה של הוד השרון על פי סעיף 23 לתמ"א המאפשר לערוך תכנית מקומית לעידוד חיזוק המבנים.
- בשנת 2015 אושרה בהוד השרון תכנית הר/1/38. מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38.

\*מבנים שנבנו לפני 1980 ולא עומדים בתקן 413 המבטיח עמידות בפני רעידות אדמה.

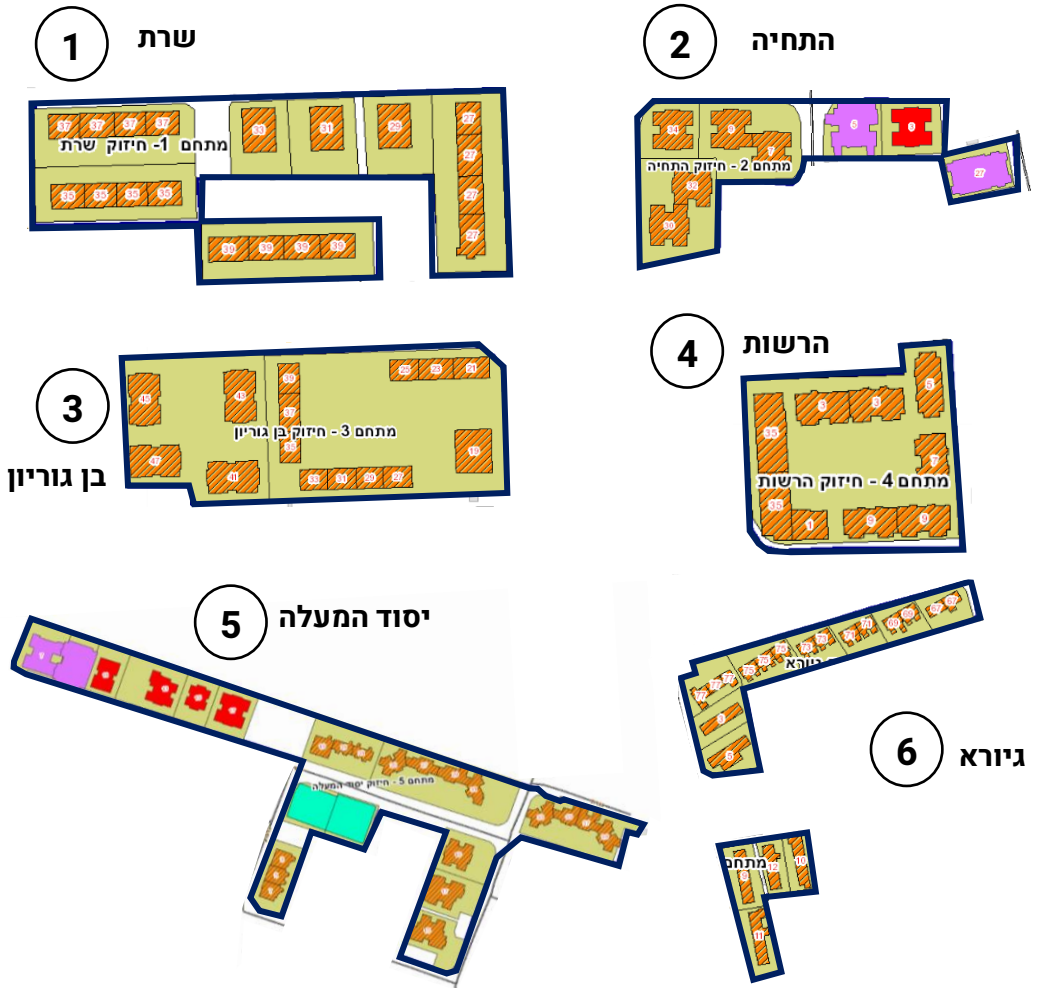




המסמך מגדיר מדיניות לכל אחד ממתחמי החיזוק, כפי שהוגדרו בתכנית הר/1/38, על בסיס בחינה של נתוני המתחם הפרטניים, סביבתו העירונית והקשר הרחב, תהליך שיתוף ציבור ובחינה שמאית.

## מטרת מסמך המדיניות

לשמש כלי עבודה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לצורך הגדרת אופן יישום ההתחדשות העירונית במתחמי החיזוק, תוך בחינת הפתרונות התכנוניים בדגש על ההיבטים הבאים:



כמות יחידות דיור

**צפיפות**

הגדרות לאופן קידום הפרויקט

**מסלול קידום**

הנחיות לממשק עם המרחב הסובב וטיפול במרחב הציבורי

**מרחב ציבורי**

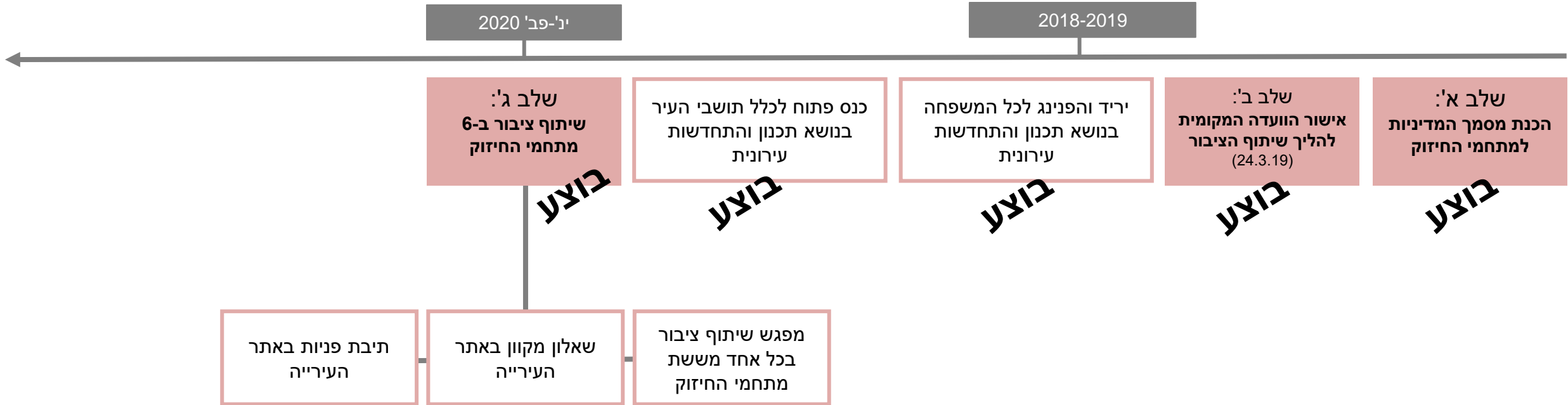
אופי הבניה, קומות, הנחיות עיצוב

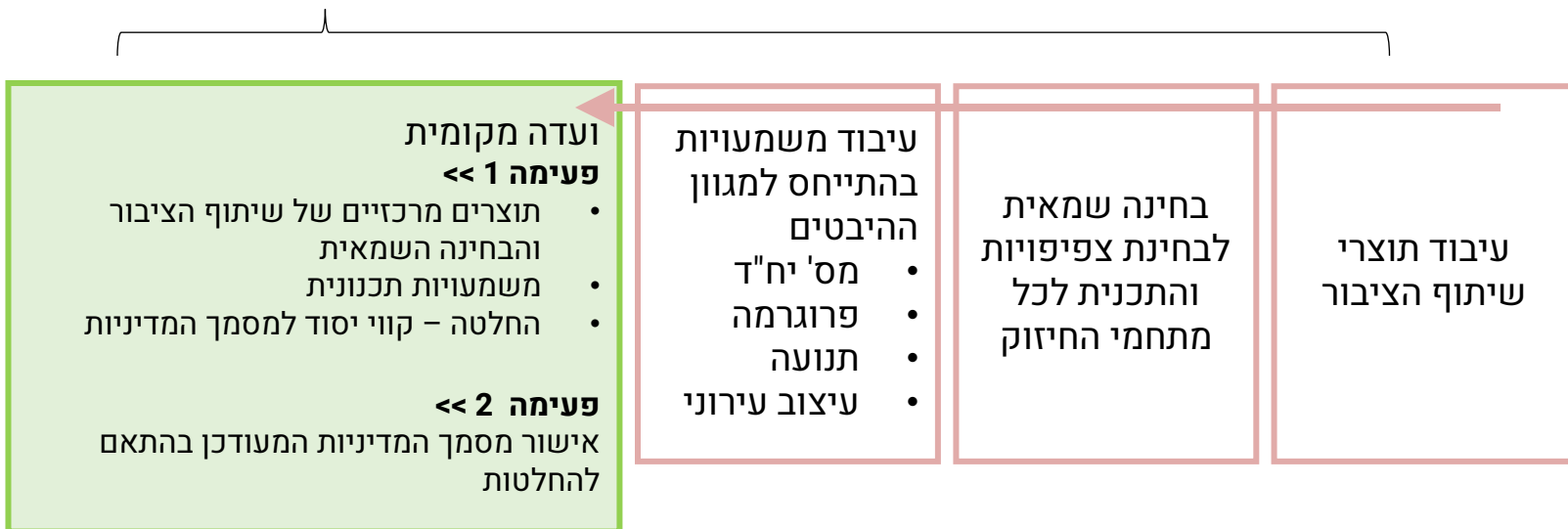
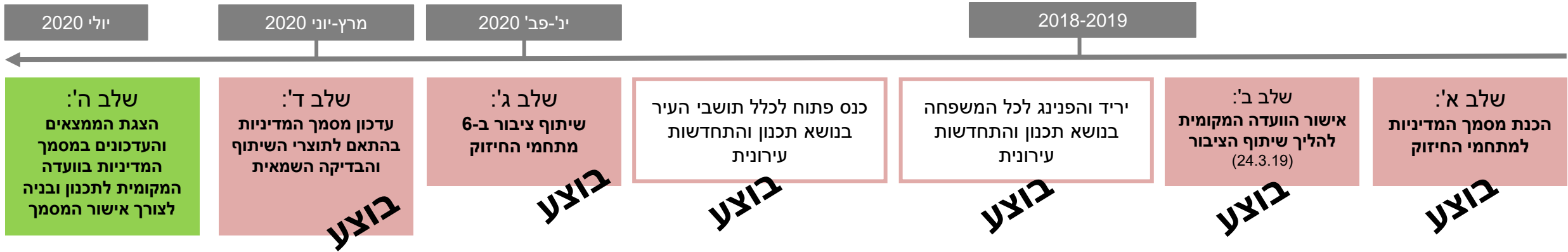
**עיצוב עירוני**

**פרוגרמה**

בתי ספר, גני ילדים שירותי קהילה עומסי תנועה, חניה ופתרונות נדרשים

**תנועה וקישוריות**





הפנינג עירוני בנושא התחדשות עירונית, תכנון ושיתוף ציבור



כנס מקצועי בנושא התחדשות עירונית ותהליך שיתוף הציבור למסמך המדיניות



6 מפגשי שיתוף ציבור – מפגש לכל מתחם



כ-400 משתתפים ומשתתפות ב-6 מפגשים

דיאלוג במגוון כלים



- מפגשי שיתוף ציבור
- מפגשים פרונטליים בעירייה
- שאלון אינטרנטי
- תיבת פניות באתר העירייה
- מענה אישי

כ-50 פניות בתיבת הפניות

כ-120 משיבים ומשיבות לשאלון אינטרנטי

תקשורת רציפה ופעילה מול התושבים לאורך כל התהליך



הגדרת לוחות זמנים




27.11.2019 – 16:30

**מדמינים, משתתפים, משפיעים.**

עיריית הוד השרון שמחה להזמין אתכם לידיד חבנון עירוני ושיתוף ציבור שישיק את האסטרטגיה העירונית לשיתוף ציבור ושקיפות מידע בעיר! הידיד מזמין את כל המשפחה לדמיין, להשתתף ולהשפיע על חבנון הידיד בדרך חווייתית לכל גיל!

**מה בידיד?**  
משחקי חבנון עירוני ושיתוף ציבור, מציאות רבודה, הצגת הילדים מבית ואסטרטגיה הפעולה ועוד הפעלות!

**מתי ואיפה?**  
ה-27.11.2019, 16:30 | בית ספר נושון | רח' נושון 8, דרך השרון

מחכים לראותכם!

## ממצאי תהליך שיתוף הציבור נותחו וחולקו לקטגוריות הבאות:

סוגיות כלל עירוניות



סוגיות רוחביות לכלל מתחמי החיזוק



סוגיות ייחודיות לכל מתחם





## סוגיות עירוניות

### 1. משמעויות תוספת האוכלוסייה

חששות מגידול האוכלוסייה הצפוי בעיקר בהיבטים של תנועה, חניה, שטחים ציבוריים, מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, ואופי המרקם העירוני

### 2. גובה הבינוי ושמירה על מרקם קהילתי

מחד עלו בקשות להימנע מבניה גבוהה המשרה אווירה עירונית צפופה שאינה משתלבת עם המרקם הקיים. לצד קולות שקראו לעודד בניה גבוהה - על מנת לרכז את זכויות הבניה הקיימות במספר מצומצם של בניינים ולהתיר יותר שטחים פנויים שיתפקדו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור.

### 3. תנועה תחבורה וחניה

הסוגיות העיקריות עסקו בעומסים תחבורתיים ברחבי העיר, מצוקת החניה ברחבי העיר, היעדר תשתיות לרכיבה, היעדר תשתיות להליכה, צורך בשדרוג מערך התחבורה הציבורית, היעדר קישוריות לתחנות הרכבת והיעדר קישוריות לכביש 4.

### 4. ישימות כלכלית לצורך הנעת תהליכי התחדשות והוספת יחידות דיור

במתחמים רבים עלתה הדחיפות שבהנעת תהליכי התחדשות עירונית ומכאן הצורך בתוספת יחידות דיור למתחמים ובחינת המכפילים על מנת להוביל לישימות כלכלית שתאפשר את קיום הפרויקטים. כמו כן עלתה החשיבות בוודאות תכנונית מול העירייה ומקבלי ההחלטות.



## סוגיות עירוניות – מענה



### 1. משמעויות תוספת האוכלוסייה

מסמך המדיניות ממפה ופורט את כלל ההיבטים העירוניים המושפעים מתוספת אוכלוסייה ביניהם - תשתיות התחבורה והקישוריות בעיר, השטחים הפתוחים והירוקים, מוסדות חינוך, תרבות וקהילה.

**מסמך המדיניות קובע את הצפיפות המתאימה לכל מתחם ומגדיר את כמות יחידות הדיור שתתווסף בהליך ההתחדשות.**

**המדיניות מיועדת להתוות את אופי הפיתוח העתידי על מנת לאפשר את תוספת האוכלוסייה למתחמים תוך שמירה על איכות החיים העירונית.**



## סוגיות עירוניות – מענה



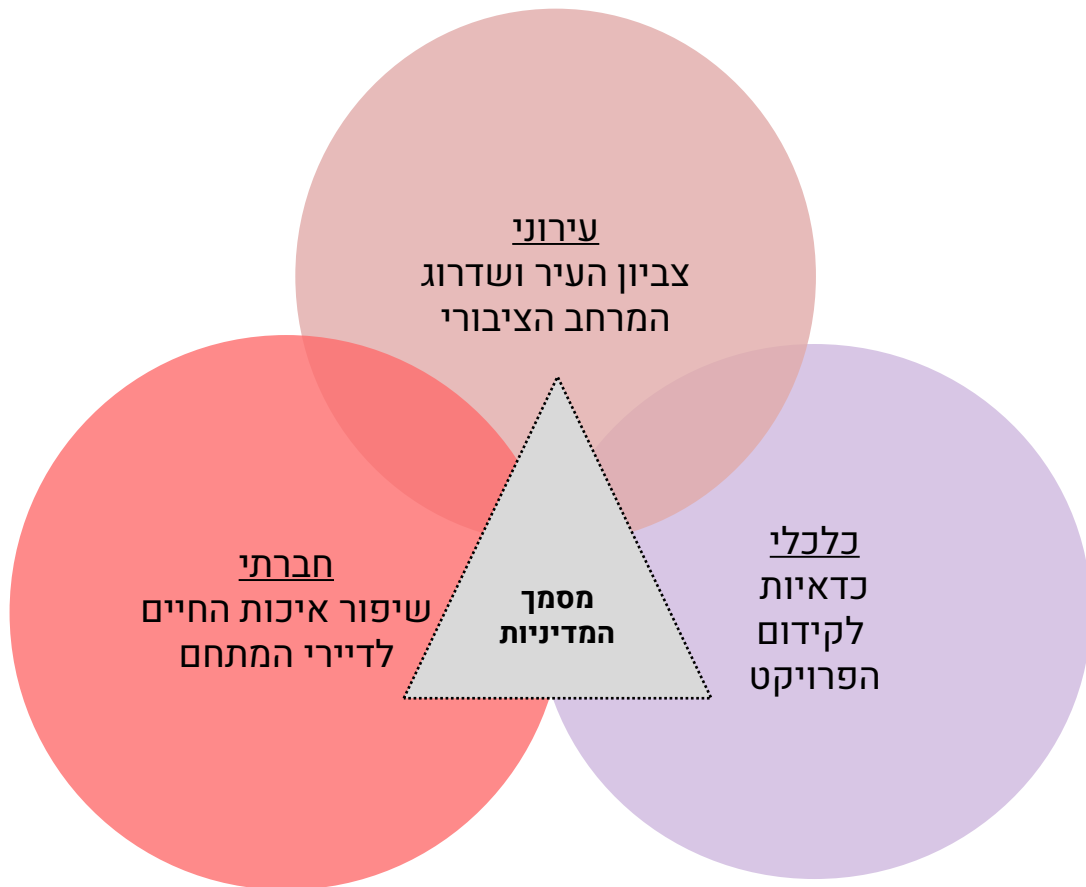
### 2. גובה הבינוי ושמירה על מרקם כפרי

הקונפליקט המצוי בסוגייה זו מבטא את הנחיצות במסמך מדיניות מנחה ובתהליך שיתוף ציבור המאפשר את שמיעת מגוון הקולות ובעלי העניין.

הוד-השרון היא עיר המשלבת צמיחה לצד שאיפה לשמירה על הוויה כפרית קהילתית, מורשת המקום וערכי קהילה, טבע ונוף.

עם התיישנות המרקם הוותיק עולה הצורך בהתחדשות המגורים בעיקר בששת מתחמי החיזוק כפי שהוגדרו בתכנית הר 38/1.

**מתחמי החיזוק מצויים בצמידות למרקמים וותיקים ועל כן יטופלו במשנה זהירות. מסמך המדיניות מיועד להוביל לדפוסי צמיחה מיטביים.**



## סוגיות עירוניות – מענה



### 3. תנועה תחבורה וחניה

המסמך מייצג מדיניות עירונית המתעדפת:

- הליכה
- תחבורה ציבורית
- רכיבת אופניים
- רכב פרטי

העירייה פועלת במגוון מישורים על מנת לתת ביטוי למדיניות זו.

מסמך המדיניות למתחמי החיזוק ישקף את מדיניות התנועה העירונית ויעודד שינוי הרגלים אשר יקדמו הטמעתה בד בבד עם השיפורים התחבורתיים הנדרשים אשר מקודמים בימים אלו.



## סוגיות עירוניות – מענה



### 4. ישימות כלכלית לצורך הנעת תהליכי התחדשות והוספת יחידות דיור

קיימת דחיפות בהנעת תהליכי התחדשות עירונית ומכאן הצורך להביא לפרויקט ישים ובר קיימא.

הוחלט על ביצוע בחינה שמאית לששת מתחמי החיזוק על מנת לבחון את הפרויקטים לעומק בהבטים כלכליים ולדייק את המלצות התכנית בהתאם.



## סוגיות רוחביות לכלל המתחמים



1. לוחות זמנים וקידום התוכנית - בקשה לזירוז ההליך לאור מצבם הפיזי של המתחמים אחת ממטרות מסמך המדיניות היא לייצר וודאות תכנונית ולקדם הליכי התחדשות

2. ביטול התלות בין המתחמים

אין תלות בין המתחמים

3. דין מסמך המדיניות עם פקיעת תוקף תמ"א 38

מסמך המדיניות ישאר בתוקף גם לאחר מועד פקיעת תמ"א 38

4. מענה וסיוע של העירייה לתושבים מול היזמים

העירייה מקימה בימים אלו אגף התחדשות עירונית המיועד לסייע לתושבים וללוות אותם בהתנהלות בתהליכי התחדשות

5. פתרונות לצפיפות במסגרות החינוכיות לאור הגידול באוכלוסייה

התכנית מלווה בנספח פרוגרמה לצרכי ציבור המיועד להבטיח פתרונות הולמים לתושבי העיר בהיבטים של חינוך, תרבות ופנאי

6. תמהיל דירות ודיור בר השגה

התכנית מאפשרת שיפור בתנאי הדיור לתושבי המבנים המתפנים וחזרתם בסדר גודל דומה. העירייה תשקול בעתיד מדיניות עירונית כוללת של דיור בר השגה - ללא קשר למתחמי החיזוק



## סוגיות ייחודיות לכל מתחם



תנועה, תחבורה וחניה

זכויות ותוספת יח"ד

מרחב ציבורי, בינוי ועיצוב עירוני

קידום התוכנית והתנהלות מול העירייה

סוגיות שלא במסגרת מסמך המדיניות



כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם יסוד המעלה

עשרות פניות באתר העירייה,  
במייל ובטלפון

תיבת  
פניות

28  
משיבים

שאלון

התקיים ב-5.1.2020 בבי"ס עתידים  
נכחו כ-70 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם  
ויזמים

מפגש

### מתוך מפגש השיתוף <<

- מצפים לקידום מהיר של ההתחדשות
- דרישה לבחינת הכלכליות של התוכניות ומתן תוספת יחידות דיור לצורך יצירת כדאיות כלכלית
- רצון לראיה מתחמית שתעודד התחדשות כוללת ומשמעותית אך ללא תלות שיכולה להוביל לעיכובים
- פתרונות חניה לתושבי הרחוב שנמצא במצוקה עקב פרויקטי חיזוק קודמים



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

דמר

ממצאי תהליך שיתוף הציבור

ניתוח ממצאי השאלון – 28 משיבים.ות



ניתוח שאלונים  
מתחם יסוד המעלה

מעל ל-50% הביעו שביעות רצון מהתוכנית המוצעת בנושאים הבאים:



**שירותים**  
היצע שימושים ציבוריים וקהילתיים  
היצע שירותי חינוך

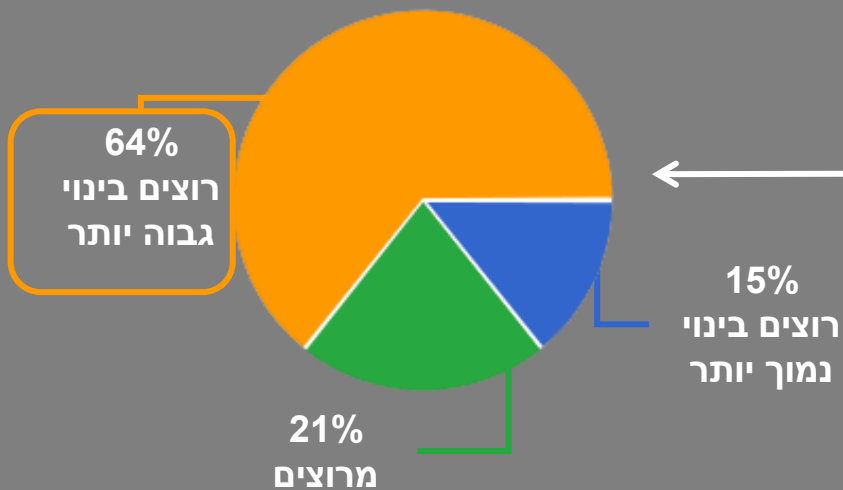
**מרחב ציבורי**  
היצע מרחבים ציבוריים  
היצע שטחים פתוחים

**תנועה וקישוריות**  
היצע שבילי הליכה  
טיפול בצמתים  
נגישות לרכב הפרטי  
הרחבה והסדרת הרחובות

מעל ל-50% הביעו חוסר שביעות רצון מגובה הבינוי המוצע, והסכימו כי היו רוצים לראות בינוי גבוה יותר



בסוגיות הבאות לא הייתה הסכמה בין משיבי השאלון: היצע שבילי האופניים, כמות חזיתות מסחריות, תוספת האוכלוסייה המוצעת



\*הסכמה = תשובה זהה עבור מעל ל-50% ממשיבי ומשיבות השאלון

כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם גיורא

פניות באתר העירייה, במייל  
ובטלפון

תיבת  
פניות

4  
משיבים

שאלון

התקיים ב-13.1.2020, בבית עמיחי  
נכחו כ-60 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם  
ויזמים

מפגש

### מתוך מפגש השיתוף <<

- מצפים לקידום מהיר של ההתחדשות - יש הסכמות ורצון לקדם פרויקטים
- רצון לשמור על השטחים הפתוחים בשכונה ולשדרג את השכונה כולה כחלק מהליכי ההתחדשות
- לשמר את צמודי הקרקע ואת האופי השכונתי גם לצד המתחם המתחדש
- לדאוג לכניסות / יציאות נוספות מהשכונה וקישוריות



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

דמר

כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם בן גוריון

פניות באתר העירייה, במייל  
ובטלפון

תיבת  
פניות

44  
משיבים

שאלון

התקיים ב-19.1.2020 בחטיבת השקמים  
נכחו כ-120 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם  
ויזמים

מפגש

### אמירות מרכזיות מתוך מפגש השיתוף <<

- חשש מעומסי תחבורה וחניה לאור תוספת התושבים הצפויה ובחינת הפתרונות המוצעים
- חששות מתוספת האוכלוסייה בהיבטים של צפיפות או חוסר במוסדות החינוך
- דרישה למיתון גבהי הבינוי בתכנית אל מול המבנים השכנים ובחינת מרווחי הבניה
- הסתייגויות מתוספת המסחר המוצעת בקומת הקרקע ובקשה להגבילת השימושים המסחריים
- דרישה לתוספת שטחים פתוחים לאור תוספת האוכלוסייה הצפויה והרחבת זיקות המעבר אל השצ"פים
- דרישה לצרוף של מבנים נוספים ברחוב לתוכנית המדיניות



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ



## ניתוח שאלונים מתחם בן גוריון

ממצאי תהליך שיתוף הציבור - מתחם בן גוריון

ניתוח ממצאי השאלון - 44 משיבים.ות



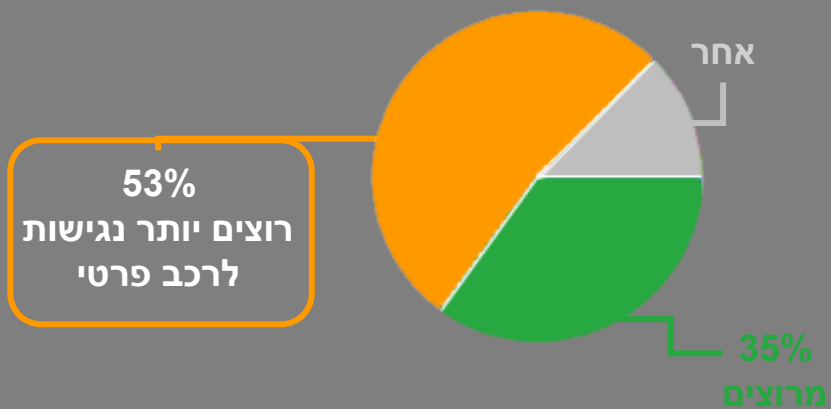
לא נמצאו נושאים בהם הייתה הסכמה על שביעות רצון מהתוכנית המוצעת



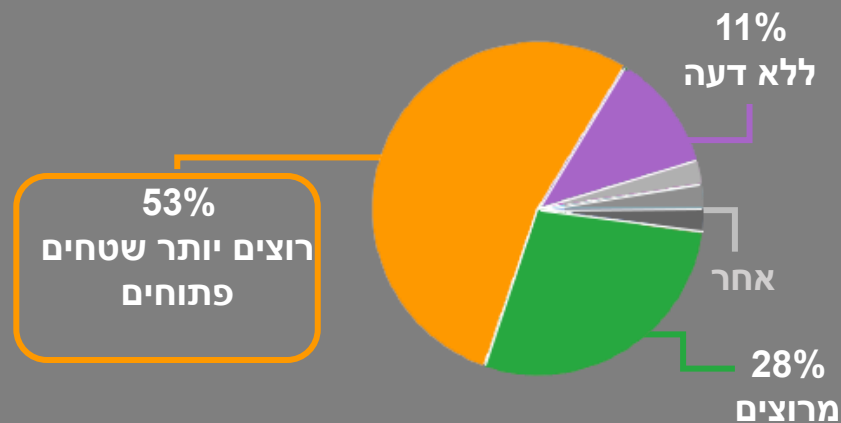
מעל ל-50% הסכימו כי היום רוצים לראות בתוכנית המוצעת יותר:



נגישות לרכב הפרטי



שטחים פתוחים



## ניתוח שאלונים מתחם בן גוריון

ממצאי תהליך שיתוף הציבור - מתחם בן גוריון

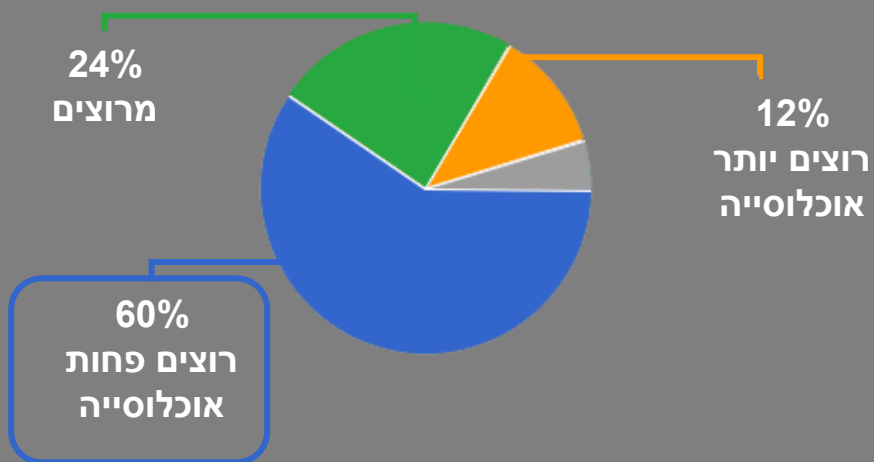
ניתוח ממצאי השאלון - 44 משיבים.ות



מעל ל-50% הסכימו כי היו רוצים לראות בתוכנית המוצעת פחות:

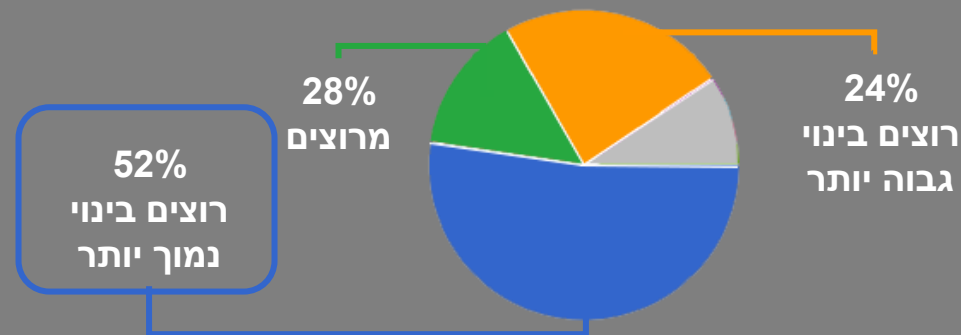


### תוספת אוכלוסייה



שירותים  
היצע שירותי החינוך  
היצע השימושים הציבוריים והקהילתיים

### גובה בינוי



ביתר הסוגיות לא הייתה הסכמה בין משיבי השאלון:



מרחב ציבורי  
היצע המרחבים הציבוריים  
כמות החזיתות המסחריות

תנועה וקישוריות  
היצע שבילי ההליכה  
היצע שבילי האופניים  
הרחבת והסדרת הרחובות  
הטיפול בצמתים



כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם התחייה

פניות באתר העירייה, במייל  
ובטלפון

תיבת  
פניות

1  
משיבים

שאלון

התקיים ב-27.1.2020 במרכז מופת  
נכחו כ-40 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם  
ויזמים

מפגש

### אמירות מרכזיות מתוך מפגש השיתוף <<

- התייחסות לאופן קידום המתחם כמכלול – והצורך לקשור בין הבניינים כדי להתקדם יחד. דרושה התארגנות תושבים טובה יותר.
- דרישה לבחינה כלכלית של המתחם על מנת לאפשר את ההתחדשות העירונית.
- שיפור תשתיות הליכה ורכיבה באזור התכנית



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

דמור

כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם הרשות

פניות באתר העירייה, במייל  
ובטלפון

תיבת  
פניות

31  
משיבים

שאלון

התקיים ב-3.2.2020 בחדר ישיבות מועצת העיר  
נכחו כ-40 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם  
ויזמים

מפגש

### אמירות מרכזיות מתוך מפגש השיתוף <<

- דרישה לבחינה כלכלית של המתחם על מנת לאפשר את ההתחדשות העירונית
- בחינת אפשרויות ליציאה נוספת מהמתחם לשיפור הקישוריות
- מעוניינים לקדם את ההתחדשות ולהיות מעורבים ככל הניתן בהליכי קידום מסמך המדיניות



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

דמור

## ניתוח שאלונים מתחם הרשות

## ממצאי תהליך שיתוף הציבור

ניתוח ממצאי השאלון – 31 משיבים.ות



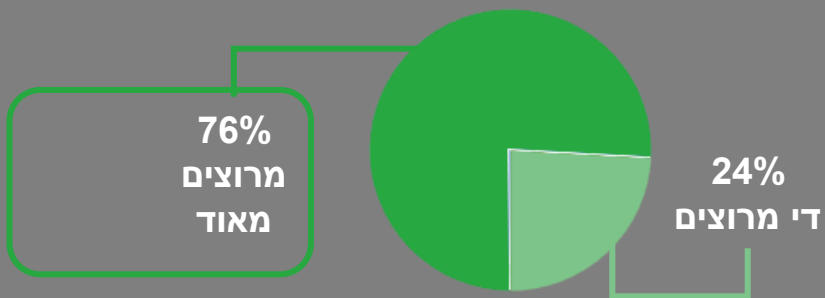
בכל הנושאים שנשאלו בשאלון נמצאה הסכמה על שביעות רצון מהתוכנית המוצעת:

שירותים ותוספת אוכלוסייה  
תוספת אוכלוסייה  
כמות חזיתות מסחריות  
כמות שימושים ציבוריים וקהילתיים  
היצע שירותי חינוך

מרחב ציבורי  
היצע מרחבים ציבוריים  
היצע שטחים פתוחים  
גובה בינוי

תנועה וקישוריות  
היצע שבילי הליכה  
היצע שבילי אופניים  
טיפול בצמתים  
נגישות לרכב פרטי  
הרחבה והסדרת הרחובות  
נגישות לתחבורה ציבורית

שביעות רצון כללית מהתוכנית המוצעת



כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## מתחם שרת

תיבת  
פניות

פניות באתר העירייה, במייל ובטלפון

שאלון

ללא משיבים

מפגש

התקיים ב-10.2.2020  
נכחו כ-60 תושבי המתחם, שכנים, בעלי נכסים במתחם ויזמים

### אמירות מרכזיות מתוך מפגש השיתוף <<

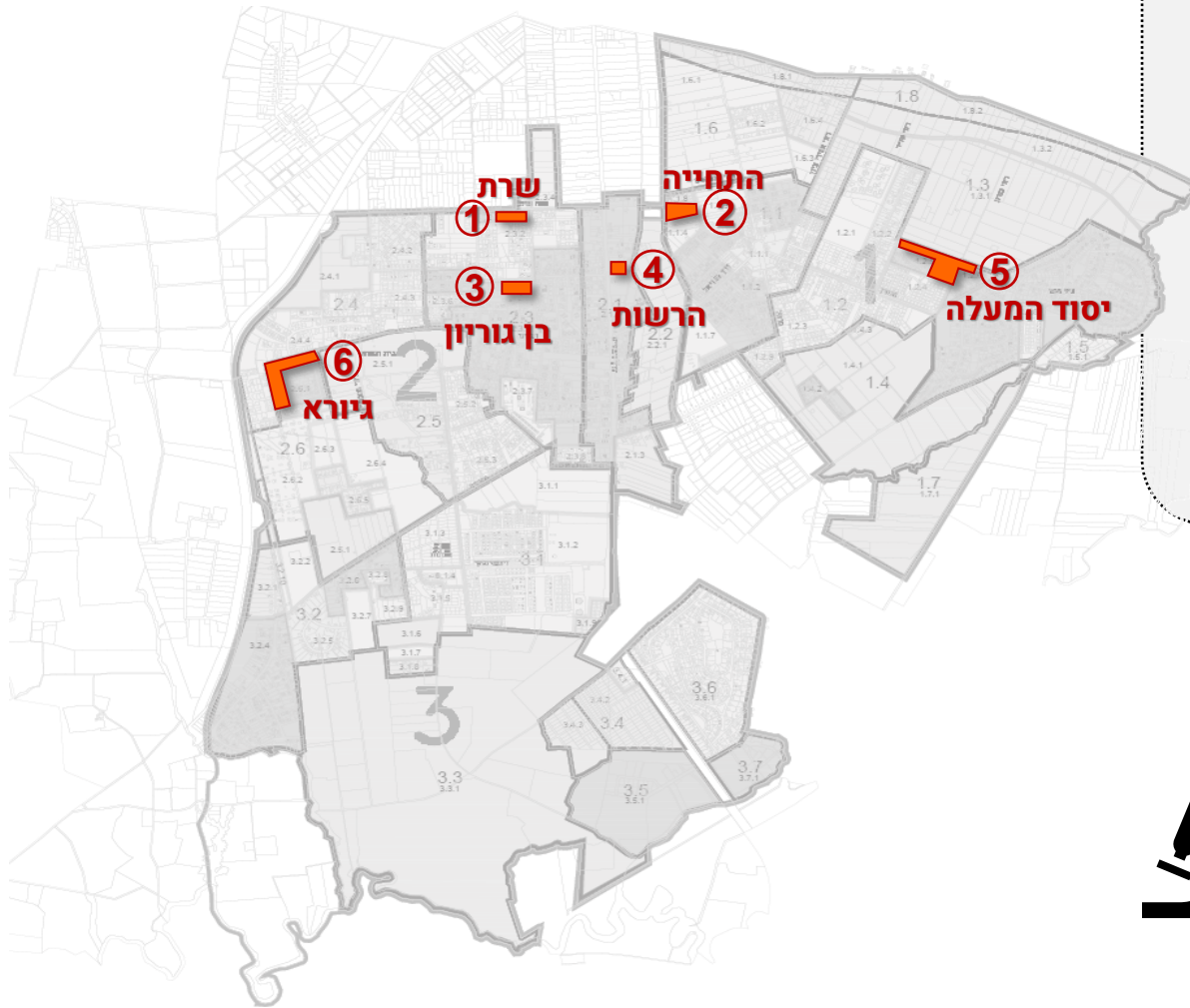
- שיפור תשתית הרחובות באזור התכנית – רוחב הדרכים, רכיבה והליכה
- רוצים לקדם את ההתחדשות – הסתייגות מחלופות המציעות ניווד זכויות בהבט של מורכבות וזמן קידום התכנית
- מבקשים לבחון עירוב שימושים ותוספת מסחר
- מבקשים לבחון שימור של העצים הוותיקים הקיימים



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

דמר

כלל התייחסויות הציבור  
ניתנות לעיון בנספח המלא  
המסכם את הליך השיתוף



## התחדשות עירונית = מהלך חברתי # כלכלי

לייצר כדאיות  
כלכלית // להוסיף  
יח"ד



לשמור על אופי המקום  
// איכות עירונית  
// רווחת מגורים  
להפחית יח"ד

תהליכי ההתחדשות מורכבים  
בתוך המרקם הוותיק של הוד השרון

## הדיון והשיח הציבורי הוביל לתשומות משמעותיות

שילוב יועצים שמאיים לבחינה 'בזמן אמת' ותיקוף התכנית



## בחינה תכנונית – שמאית

לעידוד התחדשות עירונית תואמת מדיניות



הפחתת יח"ד חדשות # הוספת איכויות עירוניות ציבוריות  
לצד ישימות כלכלית לעידוד התחדשות





## מילון מונחים :

**שיעור הרווחיות << היחס** בין ההוצאות בפרויקט לבין ההכנסות המתקבלות ממנו.

הוצאות	הכנסות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• עלויות תכנון ובניה</li> <li>• <b>תמורות לדיירים</b></li> <li>• אגרות והטלים</li> <li>• <b>היטל השבחה</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מכירת יחידות דיור</b></li> <li>• מכירת שטחי מסחר</li> </ul>



**תקן 21 <<** תקן מנחה **לקביעת הכדאיות הכלכלית** של הפרויקט. נקבע ע"י השמאי הממשלתי במשרד המשפטים. עפ"י הוראות תקן 21, כאשר שיעור הרווחיות המינימלי הינו 25%, אזי הפרויקט הינו כדאי ליזם המבקש לבצע פינוי בינוי. טיוטת התקן המוצעת משנה נתון זה וקובעת רווחיות של 20% בפינוי בינוי. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וכן בנקים מאשרים פרויקטים ברווחיות 20%.

**היטל השבחה <<** היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי מחושב לפי היחס בין הערכה שמאית של המצב הקיים לבין הערכה שמאית של הנכס בהתאם למצב המתוכנן לאחר סיום הבניה. היחס הכלכלי בין שני מצבי התכנון מהווה את ההשבחה שנוצרה בפרויקט, כאשר היטל ההשבחה מהווה מחצית משווי ההשבחה.

**תמורות דיירים <<** תמורות שמתחייב היזם לתת לדיירים במסגרת פרויקט ההתחדשות - התמורות הנהוגות כוללות את הרחבת הנכס הקיים, שיפור המיגון, מרפסת, חניה. תמא 38 קבעה תמורות של 12 מ"ר מיגון + 13 מ"ר שטח עיקרי לדירה. עמדת הרשות להתחדשות עירונית היא כי תמורה ראויה היא 12 מ"ר מ"ר + מ"ר + מרפסת.

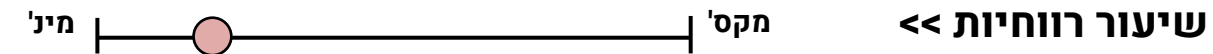
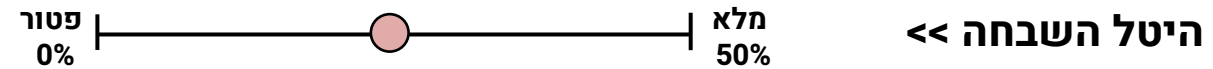
**מכפיל יח"ד <<** היחס בין מספר יחידות הדיור הנכנסות לפרויקט לבין מספר היחידות היוצאות בסיום הבניה.

**מדיניות <<** איכות עירונית למרקם הוותיק של הוד השרון =

הפחתת יח"ד חדשות (מכפילים מינימליים) # איכויות עירוניות ציבוריות #

ישימות כלכלית לעידוד התחדשות #

**מתודולוגיה <<** בכל מתחם נבחנו הפרויקטים שמאית בהנחות יסוד משתנות על מנת לאפשר את ישימות הפרויקטים מבחינה כלכלית אך למתן אותם ולצמצם את נפחם << ולהגיע למכפיל יח"ד המומלץ.



מכפיל יחידות דיור- צפיפות



# בחינה שמאית למתחמי החיזוק במסלול הריסה ובניה (מתחמי)

על מנת להבין את המשמעויות הכלכליות של תוספת / הפחתת יחידות דיור

נבחנו עלויות כלליות ליח"ד בהוד השרון \*

## הוצאות (שנתי)

15,000 ש"ח שנתי	הוצאה שוטפת ליח"ד (לאחר קיזוז ארנונה)
6,000 ש"ח שנתי	הוצאות תב"ר ליח"ד
21,000 ₪ בממוצע ליח"ד לשנה	סה"כ הוצאה <b>שנתית</b> ממוצעת ליח"ד

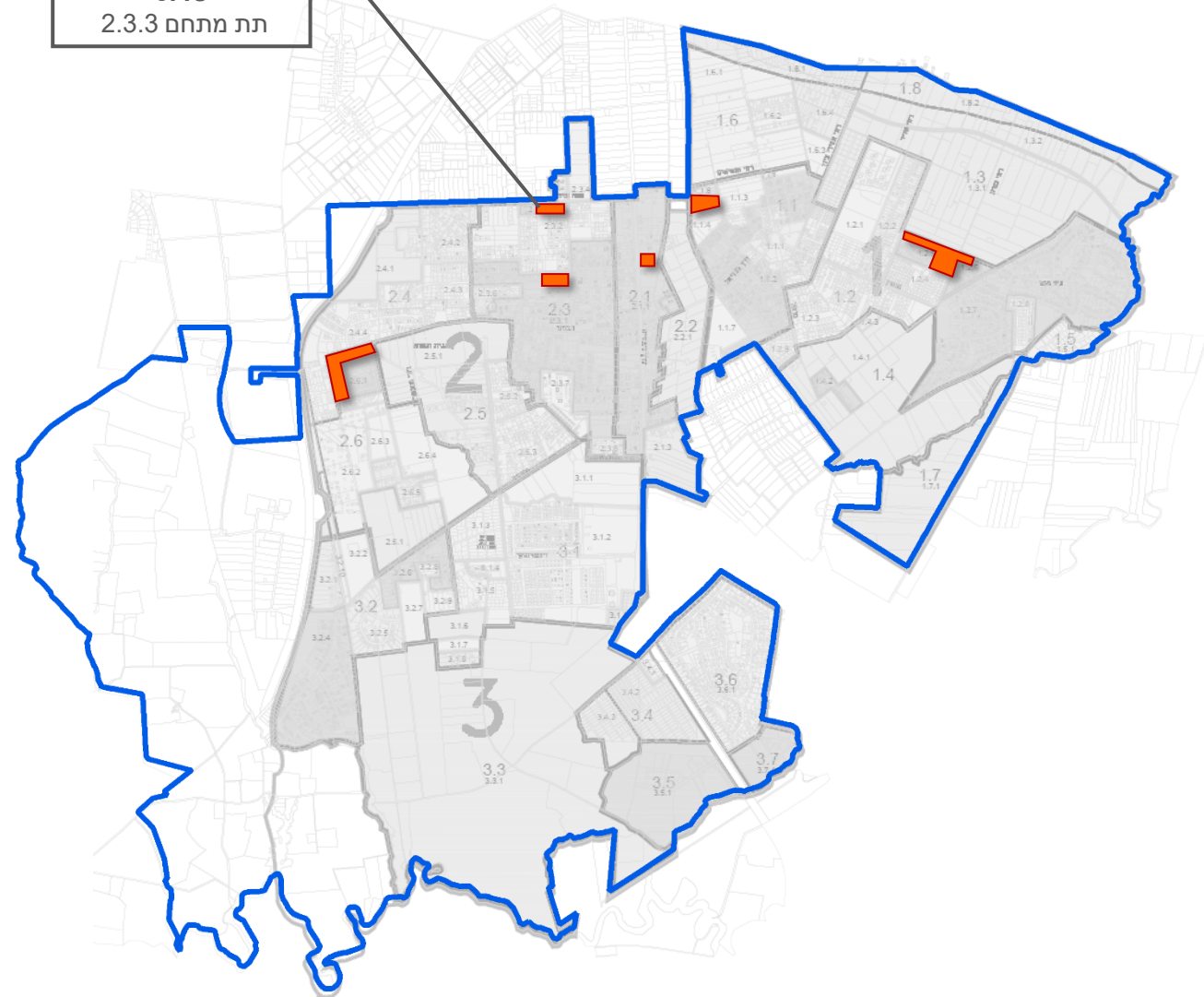
## הכנסות (חד פעמי)

כ- 300,000 ש"ח ליח"ד בבנייה חדשה	כ- 30,000 ש"ח ליח"ד בהתחדשות עירונית	הכנסה ממוצעת מהיטל השבחה ליח"ד - חד פעמי
-------------------------------------	--	---

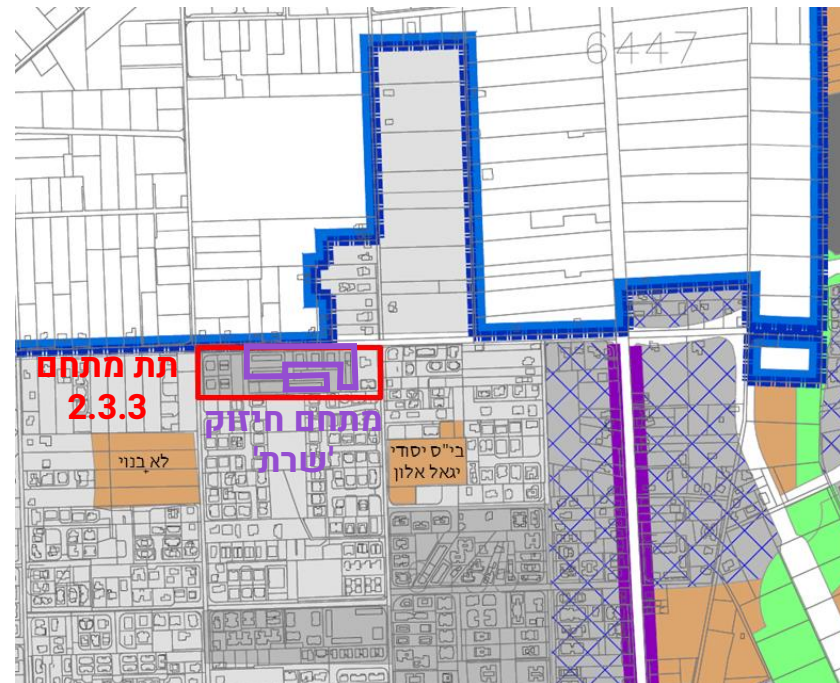
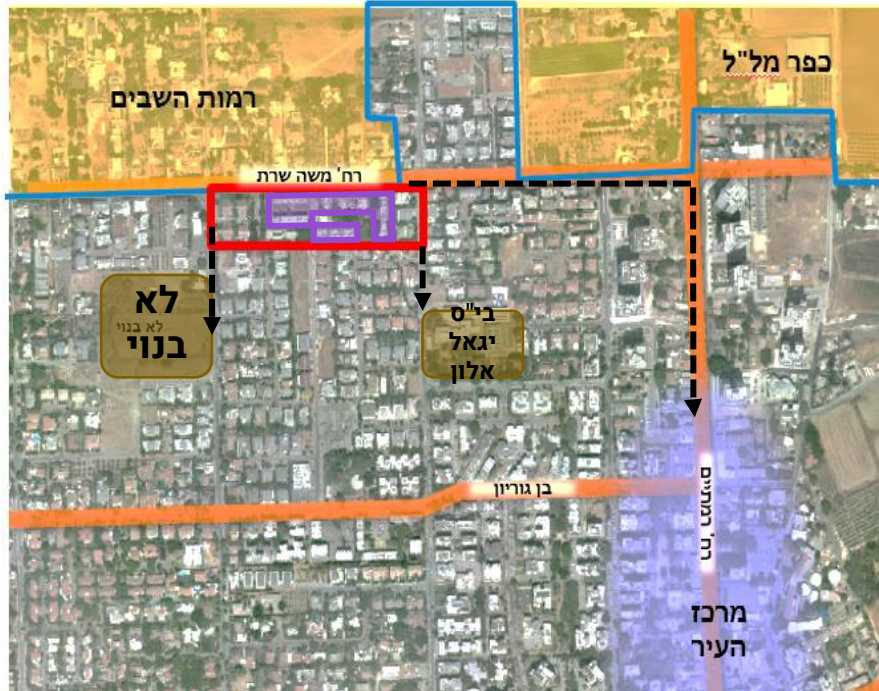
## מסקנות <<

- כל יח"ד חדשה תהיה גרעונית לאורך זמן
- הפחתת היטל השבחה לטובת צמצום יחידות דיור בהתחדשות עירונית תניב רווח לקופה הציבורית תוך שנה אחת.

**שרת**  
 תת מתחם 2.3.3



## חלק מתת מתחם 2.3.3 להתחדשות עירונית



- בקירבה למרכז העיר, ממערב לרמתיים
- מתחם 'גבול' - ממוקם בגבול הצפוני של העיר וגובל עם יישוב כפרי - 'רמות השבים'
- שונה פיסית מהמרחב הסובב אותו - מתחם שיכונים המוקף בצמודי קרקע
- תכנית המתאר הר/2050 מגדירה עיבוי מתון יחסית (בנייה עד 6 קומות + ק.קרקע + גג) בסביבה של בתים צמודי קרקע



רחוב שרת - מבני שיכון 'רכבות'



מבנה מסחרי



רחוב שרת - מבני שיכון



רחוב שרת – מבט כללי

## הבזקים מהאפיון

- מתחם שיכונים מוקף בצמודי קרקע
- מתחם הבנוי בתכנית וצפיפות גבוהה יחסית
- ממוקם על רחוב שרת - רח' מאסף המאפשר חנייה משני צדיו
- נגישות רכב מוגבלת - מקושר לרח' שטיין וביאליק באמצעות שבילים פנימיים - מחברים בין כניסות המבנים
- שטחי ציבור צמודים <<

סה"כ שב"צ צמוד 1,008 מ"ר < בית כנסת פעיל ומועדון נוער הממוקמים על שב"צ ושצ"פ;

סה"כ שצ"פ צמוד 3,164 מ"ר < גינה מזרחית (1.5 דונם) - עם גישה לחנייה פנימית; גינה מערבית (1.2 דונם) - בפועל משמשת בחלקה כחנייה

שטח מסחרי צמוד כ-152 מ"ר, מבנה מוזנח לא פעיל

כתובת: שרת

גוש < 6455 חלקה < 501-497, 494, 509

שטח: כ-8.56 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 150 יח"ד להתחדשות

מספר תושבים: כ-480 תושבים \*

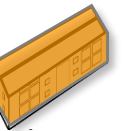
גודל דירות: 60 מ"ר ממוצע

טיפולוגית מבנים: 7 מבנים על 7 חלקות מגורים בשטח של כ-7.759 דונם, ה'כולאים' שטח לא מבונה

• 3 בניינים (48 יח"ד): בעלי 4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.



• 4 שיכונים 'רכבת' (102 יח"ד): מבני שיכון טוריים, 3 קומות, 8-10 יח"ד בקומה, מספר כניסות נפרדות לאורך הבניין





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם שרת

במתחם 150 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה #4		בדיקה #3		בדיקה #2		בדיקה #1	
0%	היטל השבחה	25%	היטל השבחה	25%	היטל השבחה	50%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי	20.4%	רווח יזמי	25.9%	רווח יזמי	15%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים	12 מ"ר	תמורות לדיירים	12 מ"ר	תמורות לדיירים	25 מ"ר	תמורות לדיירים
2.54	מכפיל יח"ד	2.67	מכפיל יח"ד	3	מכפיל יח"ד	3.5	מכפיל יח"ד

**381 יח"ד**  
 תוספת 231 יח"ד ~  
 תוספת 762 תושבים

**401 יח"ד**  
 תוספת 251 יח"ד ~  
 תוספת 828 תושבים

**450 יח"ד**  
 תוספת 300 יח"ד ~  
 תוספת 990 תושבים

**525 יח"ד**  
 תוספת 375 יח"ד ~  
 תוספת 1237 תושבים

הפחתה של 20 יח"ד

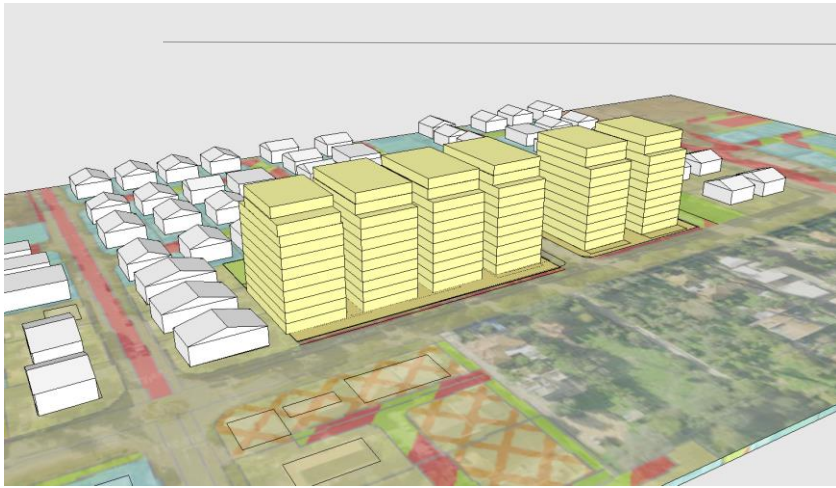
הפחתה של 49 יח"ד

הפחתה של 75 יח"ד

הפחתה של 124 יח"ד



# מבחינה שמאית להבטים תכנוניים - מתחם שרת - נפחי בניה



מצב מוצע <<  
 6 מבנים על רח' שרת  
 שטח קומה ~ 650 מ"ר << 6 יח"ד בקומה  
 כל קומה בפרויקט << סה"כ כ- 36 יחידות דיור

קרקע חשלימה

ק+8+גג

300 יח"ד במתחם  
 תוספת 150 יח"ד ~  
 תוספת 495 תושבים

מכפיל 2.67

ק+12+גג

401 יח"ד  
 תוספת 251 יח"ד ~  
 תוספת 828 תושבים

מכפיל 3.5

ק+15+גג

525 יח"ד  
 תוספת 375 יח"ד ~  
 תוספת 1237 תושבים

הפחתה של 81 יח"ד  $\triangle$   
 = הפחתה של כ- 2.5 קומות

הפחתה של 124 יח"ד  $\triangle$   
 = הפחתה של כ- 3.5 קומות

# מבחינה שמאית להבטים תכנוניים - מתחם שרת - משמעויות פרוגרמטיות

חינוך

 קרקע משלימה

 מכפיל 2.67

 מכפיל 3.5

נגזרות 495 תושבים	נגזרות 762 תושבים	נגזרות 1237 תושבים	סוג מוסד
1	1	2	מעון יום 0-3
1	1	2	גני ילדים
2	3	5	בית ספר יסודי
2	3	5	בית ספר על יסודי
			* בבי"ס אלון אין התכנות לתוספת כיתות

קרקע משלימה

300 יח"ד במתחם  
תוספת 150 יח"ד ~  
תוספת 495 תושבים

מכפיל 2.67

401 יח"ד  
תוספת 251 יח"ד ~  
תוספת 828 תושבים

מכפיל 3.5

525 יח"ד  
תוספת 375 יח"ד ~  
תוספת 1237 תושבים

מסלול קידום <

חלופה 1 – בנייה מלאה במתחם על פי מכפיל יח"ד מעודכן

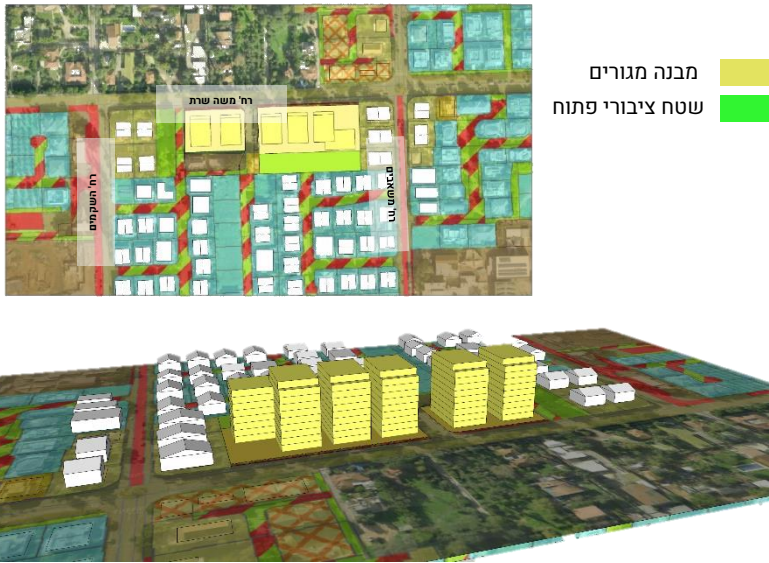
- יש לקדם תב"ע על כל מתחם החיזוק והמגרשים הציבוריים הצמודים אליו
- מימוש מלוא הזכויות (תמ"א 38+הר/1/38) בשטח המתחם על פי המכפיל שנקבע בבחינה השמאית

חלופה 2 – קרקע משלימה/ניוד זכויות

- יש לקדם תב"ע על כל מתחם החיזוק והמגרשים הציבוריים הסמוכים אליו
- מימוש יח"ד במתחם < 300 יח"ד
- שימוש בקרקע משלימה < מחוץ למתחם - בכדי לאפשר יצירת איכות עירונית ומיצוי זכויות ללא העמסת יתר

עיצוב עירוני ומרחב ציבורי <<

- הבינוי יפנה לרחוב שרת וייצר חזית עירונית עם מבני מגורים וריכוזם בעורף המתחם
- התכנית תשמור על היקף השטחים הציבוריים הקיימים במתחם הליכה בין המתחם לבין המרחב הסובב
- ניתן לשלב מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע
- התוכנית תבצע הרחבה של רחוב משה שרת
- החניה במתחם תבוסס על פתרון חניה תת קרקעי עם גישה מרח' שרת



לטיפול העירייה

נספח תנועתי <<

- הרחבת רח' משה שרת - עפ"י הר/2050 מוגדר כמאסף עם זכות דרך 23 מ'. לכן, ימומשו ההפקעות לדרך לאורך הרחוב, לשם שיפורו: חניות, מדרכות, עצים ועוד.
- קידום תכנית להרחבת צומת משה שרת-רמתיים (רמת שירות כיום - E)
- פיתוח שבילי אופניים על צירים מובילים (שרת + משאבים)
- בדיקת קיבולת כיכרות על רח' שרת במפגש עם רחובות השקמים ומשאבים

מכפיל 3 << 300 יח"ד << 990 תושבים  
מכפיל 2.67 << 251 יח"ד << 828 תושבים

נספח פרוגרמתי <<



תרבות וקהילה

שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

תשתית קהילתית הקיימת בשכונה תישמר ותטופח.

צורך בפיתוח היצע שירותים נוסף יבחן בהתאם לצרכים עתידיים.



שטח ציבורי פתוח

שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

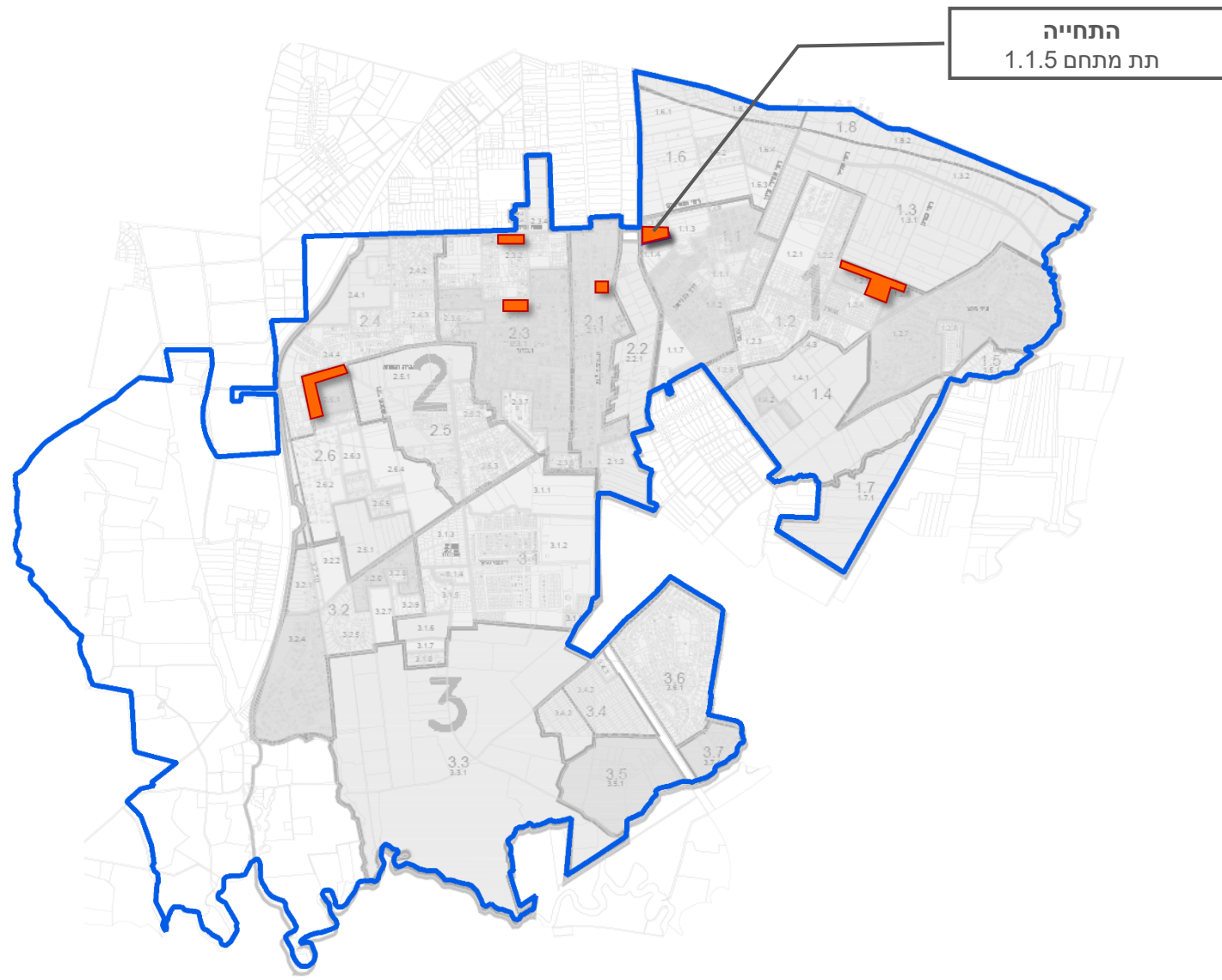
שימור וטיפול מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום.

מכפיל 2.67

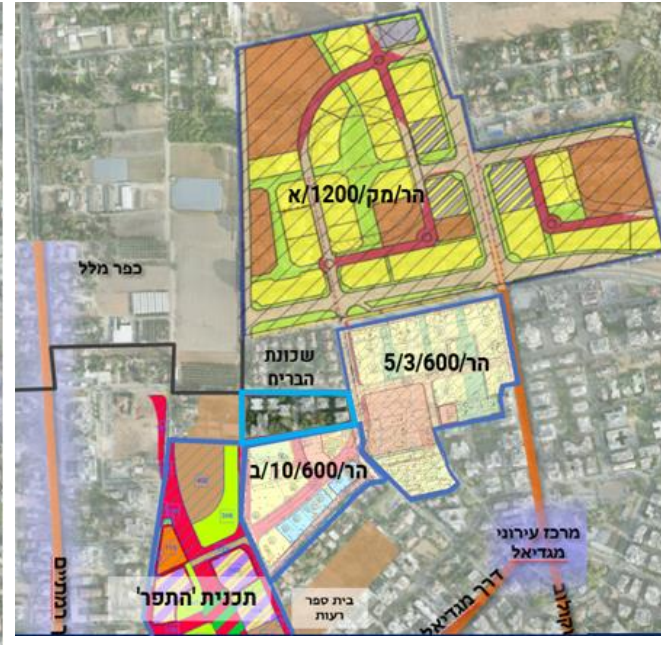
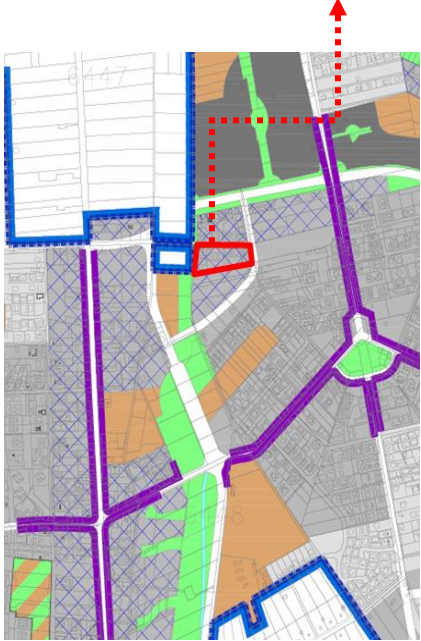
מכפיל 3

חינוך

נגזרות 762 תושבים	נגזרות 990 תושבים	סוג מוסד
1	1	מעון יום 0-3
1	2	גני ילדים
3	4	בית ספר יסודי
3	4	בית ספר על יסודי
בבי"ס אלון אין התכנות לתוספת כיתות		



1.1.5 מהווה את תת מתחם



- בקרבה לשני מרכזים עירוניים - דרך רמתיים ומגדיאל
- בסמיכות יחסית לרחובות ונתיבים ראשיים בעיר
- מצוי במרחב עירוני העומד בפני שינוי; סמוך לתכניות חדשות משמעותיות - לקראת פיתוח אינטנסיבי
- בצמידות לכפר מלל ובצמידות לשכונת הבריח - צמודי קרקע
- בין וותיק לבין חדש - המתחם ממוקם בין מרכז העיר ההיסטורי לבין איזור המיועד לפיתוח



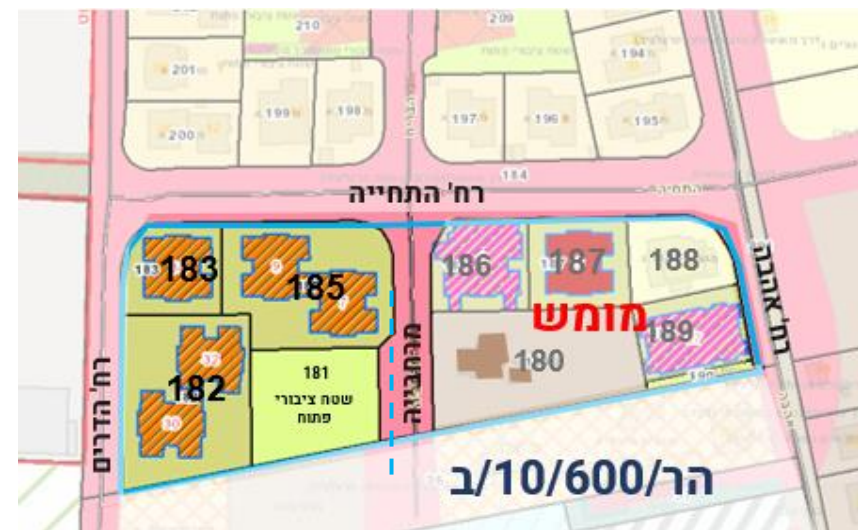
רחוב התחייה/מרחביה - בניין שעבר חיזוק



רחוב התחייה - מבני שיכון (כיוון מערב)



גינה ציבורית - באזור המערבי של המתחם



- מקרא:
- מבנה לחיזוק בשלב הוצאת היתר במתחם לחיזוק
  - מגורים
  - מבנה שעבר חיזוק במתחם לחיזוק
  - שטח ציבורי פתוח
  - מבנה המיועד לחיזוק במסגרת מתחמים לחיזוק
  - שטח למבני ציבור

### הבזקים מהאפיון

- מתחם החיזוק מחולק לשני חלקים –**  
החלק המזרחי מומש ועבר חיזוק והחלק המערבי טרם מומש.
- החלק המערבי בלבד נותר למימוש**  
התחדשות עירונית
- בתוך המתחם –** שטחי ציבור בקנה מידה שכונתי ואינטימי < שצ"פ כ-1 דונם, שב"צ כ-1.7 דונם
- מחוץ למתחם –** תכניות פיתוח חדשות המוסיפות שטחים משמעותיים לצורכי ציבור ונותנות מענה כולל

כתובת: התחייה

גוש < 6407

חלקה < 189, 185-187, 184, 181-183

שטח: כ- 6.98 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 108 יח"ד, 68 טרם חודשו

מספר תושבים: כ- 346 תושבים \*

גודל דירות: 55-100 מ"ר (טווח רחב)

טיפולוגיית מבנים: 6 מבנים

• **2 מבנים א-רגולריים** (68 יח"ד): בעלי ק+ 3- 4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.



• **4 בנייני קומות** (40 יח"ד): מבני שיכון, 3- 4 קומות, בעלי כניסה אחת. 3 מבני קומות בתהליך / סיימו חיזוק. במבנה שטרם חוזק: ק+3 קומות





# מבחינה שמאית להיבטים טכנוניים - מתחם התחיה

במתחם 68 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה #4	
0%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.75</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #3	
25%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.88</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #2	
25%	היטל השבחה
21.45%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #1	
50%	היטל השבחה
21.5%	רווח יזמי
25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3.5</b>	מכפיל יח"ד

187 יח"ד  
 תוספת 119 יח"ד ~  
 תוספת 393 תושבים

196 יח"ד  
 תוספת 128 יח"ד ~  
 תוספת 422 תושבים

204 יח"ד  
 תוספת 136 יח"ד ~  
 תוספת 449 תושבים

238 יח"ד  
 תוספת 170 יח"ד ~  
 תוספת 561 תושבים

הפחתה של 9 יח"ד

הפחתה של 8 יח"ד

הפחתה של 34 יח"ד

הפחתה של 42 יח"ד

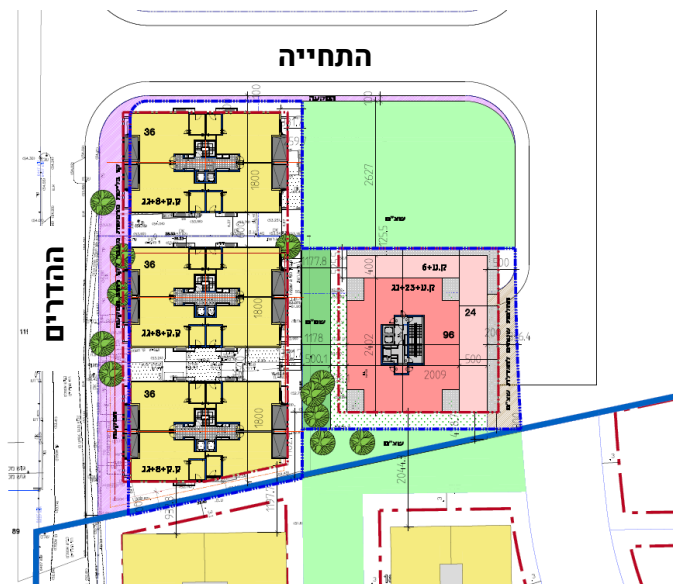




# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם התחיה - נפחי בניה

מצב מוצע <<

סה"כ 4 מבנים << 3 בניה מרקמית - 4 יח"ד בקומה 1  
1 גבוה - מגדל - 5 יח"ד בקומה  
כל קומה בפרויקט << סה"כ כ- 17 יחידות דיור



מרקמי < ק+8+גג

מגדל < ק+17+גג

מרקמי < ק+8+גג


מגדל < ק+25+גג

2.88 חנפיל

196 יח"ד  
 תוספת 128 יח"ד ~  
 תוספת 422 תושבים

3.5 חנפיל

238 יח"ד  
 תוספת 170 יח"ד ~  
 תוספת 561 תושבים


הפחתה של 42 יח"ד   
 = הפחתה של כ 2.5 קומות מכלל המבנים  
 או לחילופין הפחתת 8.5 קומות מהמגדל



# מבחינה שמאית להבטים תכנוניים - מתחם התחיה - משמעויות פרוגרמטיות

חינוך

 מכפיל 2.88

 מכפיל 3.5

נגזרות 422 תושבים	נגזרות 561 תושבים	סוג מוסד
1	1	מעון יום 0-3
1	1	גני ילדים
2	2	בית ספר יסודי
2	2	בית ספר על יסודי

מכפיל 2.88

196 יח"ד

תוספת 128 יח"ד ~

תוספת 422 תושבים

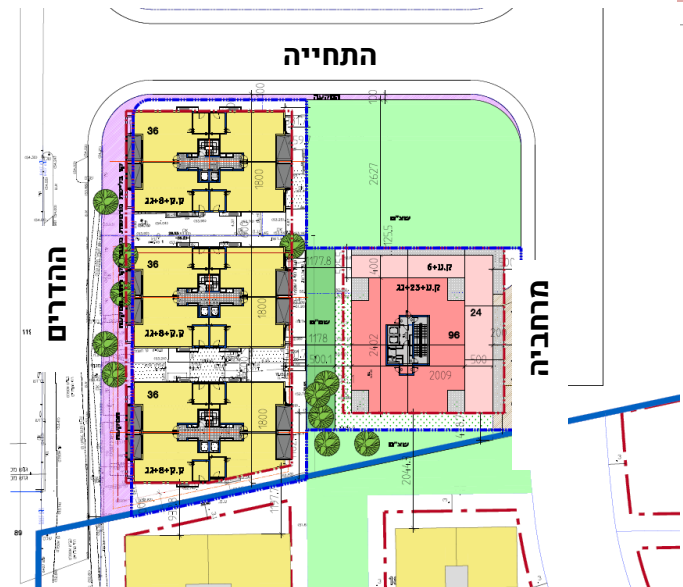
מכפיל 3.5

238 יח"ד

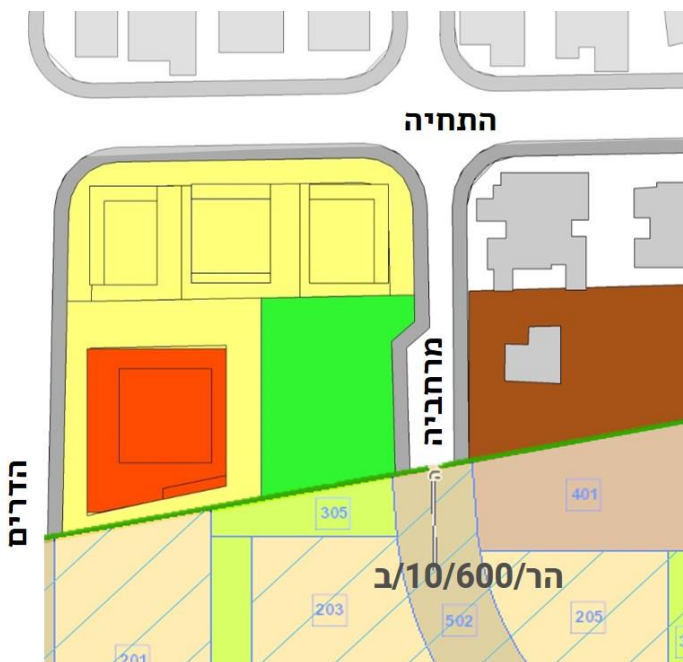
תוספת 170 יח"ד ~

תוספת 561 תושבים

## מכפיל 2.88



דוגמא להעמדה <  
בניה מרקמית לאורך רח' ההדרים



דוגמא להעמדה <  
בניה מרקמית לאורך רח' התחיה

## מסלול קידום &lt;&lt;

מוצע לקדם תב"ע משותפת על 3 החלקות שנותרו למימוש – בחלק המערבי של המתחם. (מחייב)

## עיצוב עירוני &lt;&lt;

- יש לשים דגש על חיבור למרקם הקיים < הבינוי ישמר בניה מרקמית לאורך רח' התחיה / ההדרים וירכז את ייתרת הזכויות במבנה גבוה שימוקם בעורף המתחם בחלקו הדרומי בסמיכות לשכונה החדשה. מוצע לאפשר ולבחון העמדות המתיישבות עם עקרונות המדיניות.
- יש לשמור על היקף השטח הציבורי הפתוח המוגדר במתחם
- התוכנית תבצע הרחבה של רחובות הדרים, התחיה ומרחביה והסדרתם

## נספח תנועתי &lt;&lt;

מכפיל 3 << תוספת 136 יח"ד << 449 תושבים  
מכפיל 2.88 << תוספת 128 יח"ד << 422 תושבים

- התוכנית תבצע הרחבה של רחוב ההדרים ל 16 מ'
- הרחבה והסדרת מדרכות ברח' התחיה, הדרים ואהבה
- בחינת קיבולת כיכרות ברח' הנשיאים במפגש עם רחובות ההדרים והאהבה
- קידום תכנית לרמזור ברח' סוקולוב פינת שד' הנשיאים

## נספח פרוגרמתי &lt;&lt;



תרבות וקהילה

שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

תשתית קהילתית הקיימת בשכונה תישמר ותטופח. צורך בפיתוח היצע שירותים נוסף יבחן בהתאם לצרכים עתידיים.



שטח ציבורי פתוח

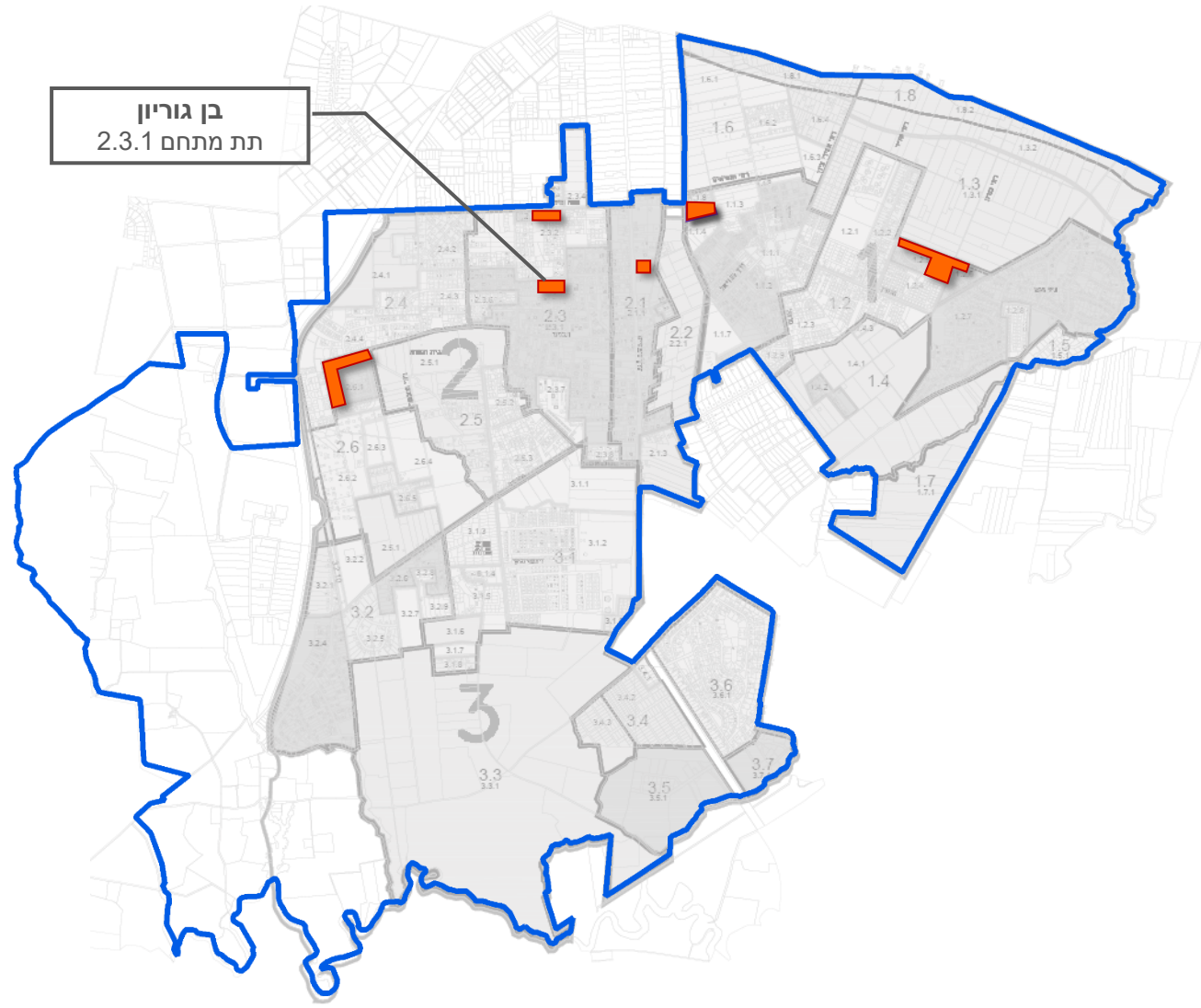
שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

מכפיל 2.88 מכפיל 3 

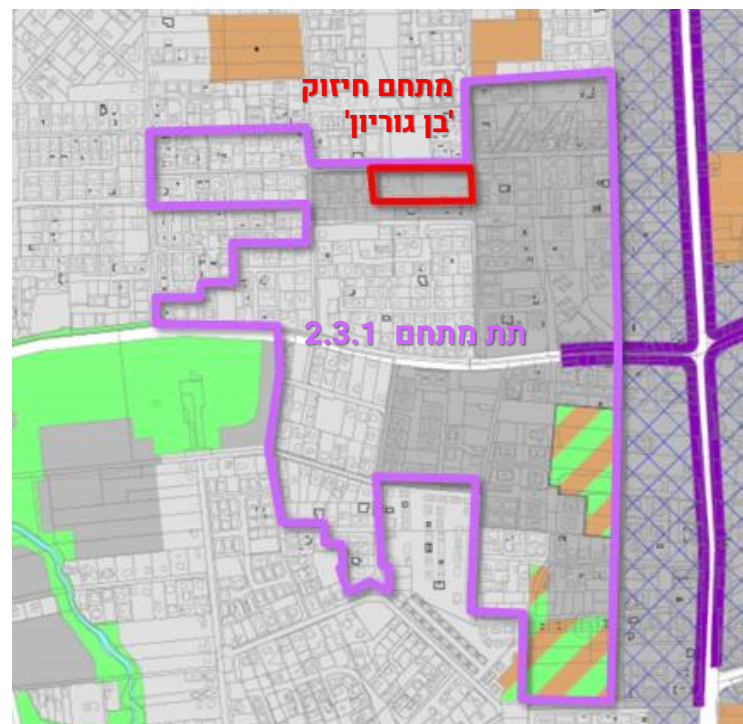
חינוך

נגזרות 422 תושבים	נגזרות 449 תושבים	סוג מוסד
1	1	מעון יום 0-3
1	1	גני ילדים
2	2	בית ספר יסודי
2	2	בית ספר על יסודי



בן גוריון  
 תת מתחם 2.3.1

## חלק מתת מתחם 2.3.1 להתחדשות עירונית



- ממוקם במרחב העירוני הוותיק בין מרכז העיר לבין שכונותיה המערביות
- סמוך לדרך רמתיים - השדרה העירונית המובילה בעיר
- סמוך לרחובות ולנתיבי התחבורה הציבורית המרכזיים בעיר
- בתוך אזור מוטה התחדשות עירונית
- מצוי בסמיכות למרחב ציבורי הכולל מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר



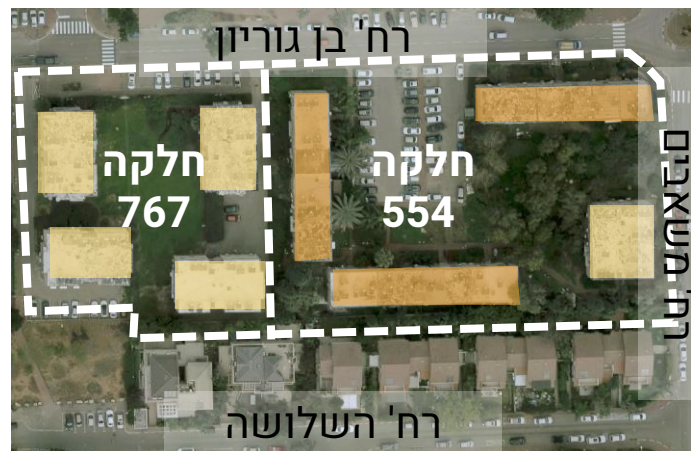
שטח ציבורי 'מעבר לכביש' - מול המתחם:  
גינה ומסחר



רחוב בן גוריון - 'רכבות' אזור מזרחי (חנייה פתוחה)



רחוב בן גוריון - מבני שיקון אזור מערבי



מקרא:

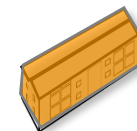
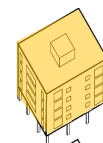
- |                 |              |                 |
|-----------------|--------------|-----------------|
| ציר ירוק עירוני | גבול המתחם   | מגורים          |
| שביל מוצע       | רחוב מאסף    | שטח ציבורי פתוח |
|                 | רחוב מקומי   | שטח למבני ציבור |
|                 | שביל אופניים | מסחר            |

### הבזקים מהאפיון

- המתחם מורכב משתי חלקות
- סמוך למבנה מסחרי
- קרבה לשטחים ירוקים מגוונים ברמות שונות של פיתוח - פוטנציאל ליצירת רשת הליכה בטוחה ומקשרת ביניהם
- בסמוך למסחר קיים
- סמוך לבי"ס יסודי יגאל אלון ולשני גני-ילדים

- כתובת: בן גוריון/המשאבים
- גוש < 6455 חלקה < חלקות 554 ו-767
- שטח: כ- 9.88 דונם
- מס' יח"ד קיימות במתחם: 124 יח"ד
- מספר תושבים: כ- 397 תושבים \*
- גודל דירות: 40-100 מ"ר (טווח רחב)
- טיפולוגית מבנים: 8 מבנים

- 5 בניינים (64 יח"ד): בעלי 3-4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.
- 3 שיכונים 'רכבת' (60 יח"ד): מבני שיכון טוריים, 3 קומות, מספר כניסות נפרדות לאורך הבניין.





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם בן גוריון

במתחם 124 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה #4	
0%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.54</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #3	
25%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.66</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #2	
25%	היטל השבחה
25.17%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #1	
50%	היטל השבחה
14.9%	רווח יזמי
25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3.3</b>	מכפיל יח"ד

**315 יח"ד**  
 תוספת 191 יח"ד ~  
 תוספת 630 תושבים

**330 יח"ד**  
 תוספת 206 יח"ד ~  
 תוספת 680 תושבים

**372 יח"ד**  
 תוספת 248 יח"ד ~  
 תוספת 818 תושבים

**409 יח"ד**  
 תוספת 285 יח"ד ~  
 תוספת 940 תושבים

הפחתה של 15 יח"ד

הפחתה של 42 יח"ד

הפחתה של 37 יח"ד

הפחתה של 79 יח"ד

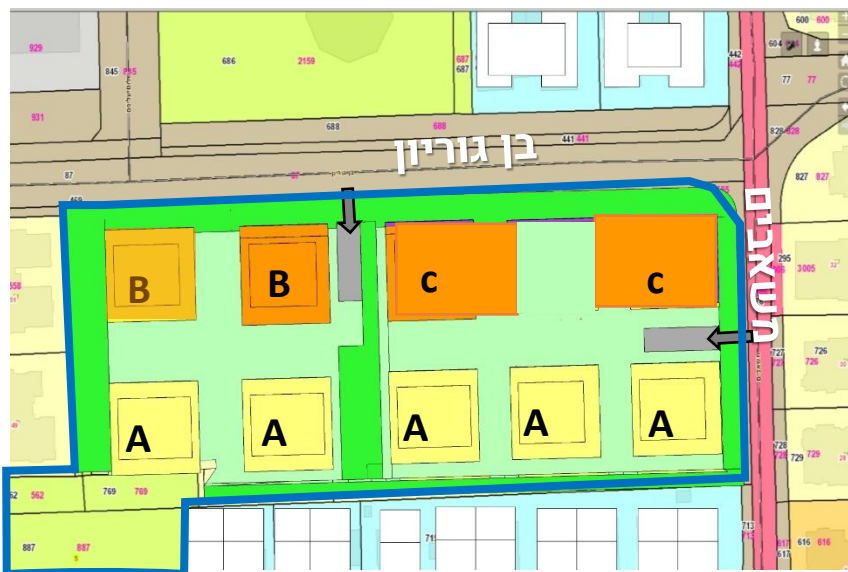




# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם בן גוריון - נפחי בניה

טיפוס	כמות בנינים	יח"ד בבניין	סה"כ
A	5	4	20
B	2	4	8
C	2	6	12
סה"כ	9		40

מצב מוצע <<



טיפוס	כמות בנינים	כמות קומות	טיפוס	כמות בנינים	כמות קומות
A	5	ק+8	A	5	ק+6
B	2	ק+11	B	2	ק+9
C	3	ק+11	C	3	ק+9

מכפיל 2.66

330 יח"ד  
 תוספת 206 יח"ד ~  
 תוספת 680 תושבים


מכפיל 3.33

409 יח"ד  
 תוספת 285 יח"ד ~  
 תוספת 940 תושבים

הפחתה של 79 יח"ד   
 הפחתה של כ- 2 קומות



 מכפיל 2.66

 מכפיל 3.3

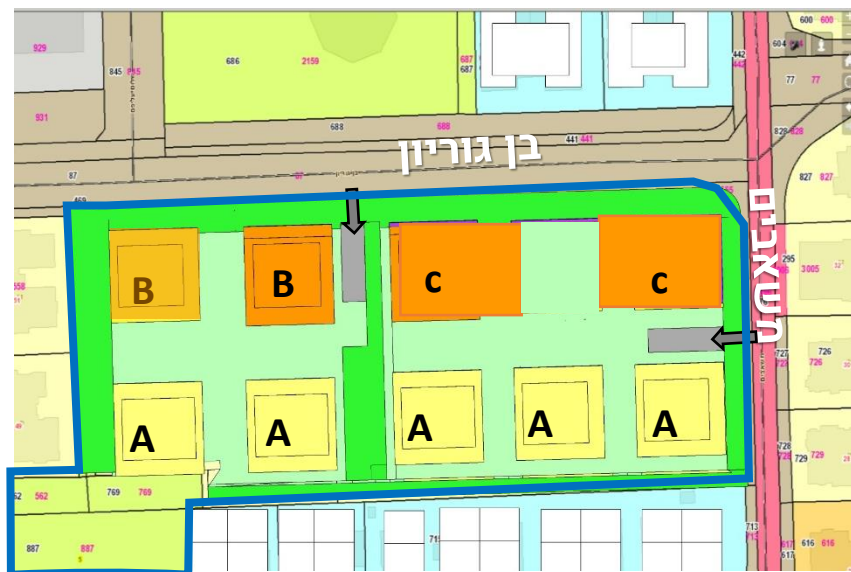
נגזרות 630 תושבים	נגזרות 940 תושבים	סוג מוסד
1	1	מעון יום 0-3
1	2	גני ילדים
3	4	בית ספר יסודי
3	4	בית ספר על יסודי

מכפיל 2.66

330 יח"ד  
 תוספת 206 יח"ד ~  
 תוספת 680 תושבים

מכפיל 3.3

409 יח"ד  
 תוספת 285 יח"ד ~  
 תוספת 940 תושבים



דוגמא להעמדה <

כמות קומות טיפוסיות*	כמות בנינים	טיפוס
ק+6+גג	5	A
ק+9+גג	2	B
ק+9+גג	3	C

### מסלול לקידום <

יש לקדם תבע על כל חלקה (תת מתחם) או תב"ע כוללת למתחם כולו.

### עיצוב עירוני ומרחב ציבורי <

- דפוסי הבינוי יהיו מדורגים לכיוון צמודי הקרקע שברח' השלושה: הנמכת המבנים לכיוון רח' השלושה (מבני A) עד 7 קומות מבנים גבוהים לכיוון רח' בן גוריון (מבני B,C) עד 10 קומות
- ניתן לתכנן קומת קרקע מסחרית / ציבורית לכיוון רח' בן גוריון.
- יוסדרו מעברים ציבוריים בזיקות מעבר לחורשה שבעורף המתחם
- יתוכנן פתרון חניה משולב למתחם כולו עם כניסה ויציאה משותפים
- תבוצע הרחבת רח' בן גוריון ומשאבים בתחום התכנית

מכפיל 3 << 248 יח"ד << 818 תושבים  
מכפיל 2.66 << 206 יח"ד << 680 תושבים

## נספח תנועתי &lt;&lt;

- תבוצע הרחבת רח' בן גוריון ומשאבים בתחום התכנית
- יש להותיר זיקת מעבר כדי לאפשר הסדרת שביל אופניים בבן גוריון
- תבוצע בדיקת הצדק לרמזור בצומת משאבים-בן גוריון

## נספח פרוגרמתי &lt;&lt;

חינוך

מכפיל 3

מכפיל 2.54

סוג מוסד	מכפיל 3	מכפיל 2.54
מעון יום 0-3	1	1
גני ילדים	2	1
בית ספר יסודי	4	3
בית ספר על יסודי	4	3

שטח ציבורי פתוח



שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

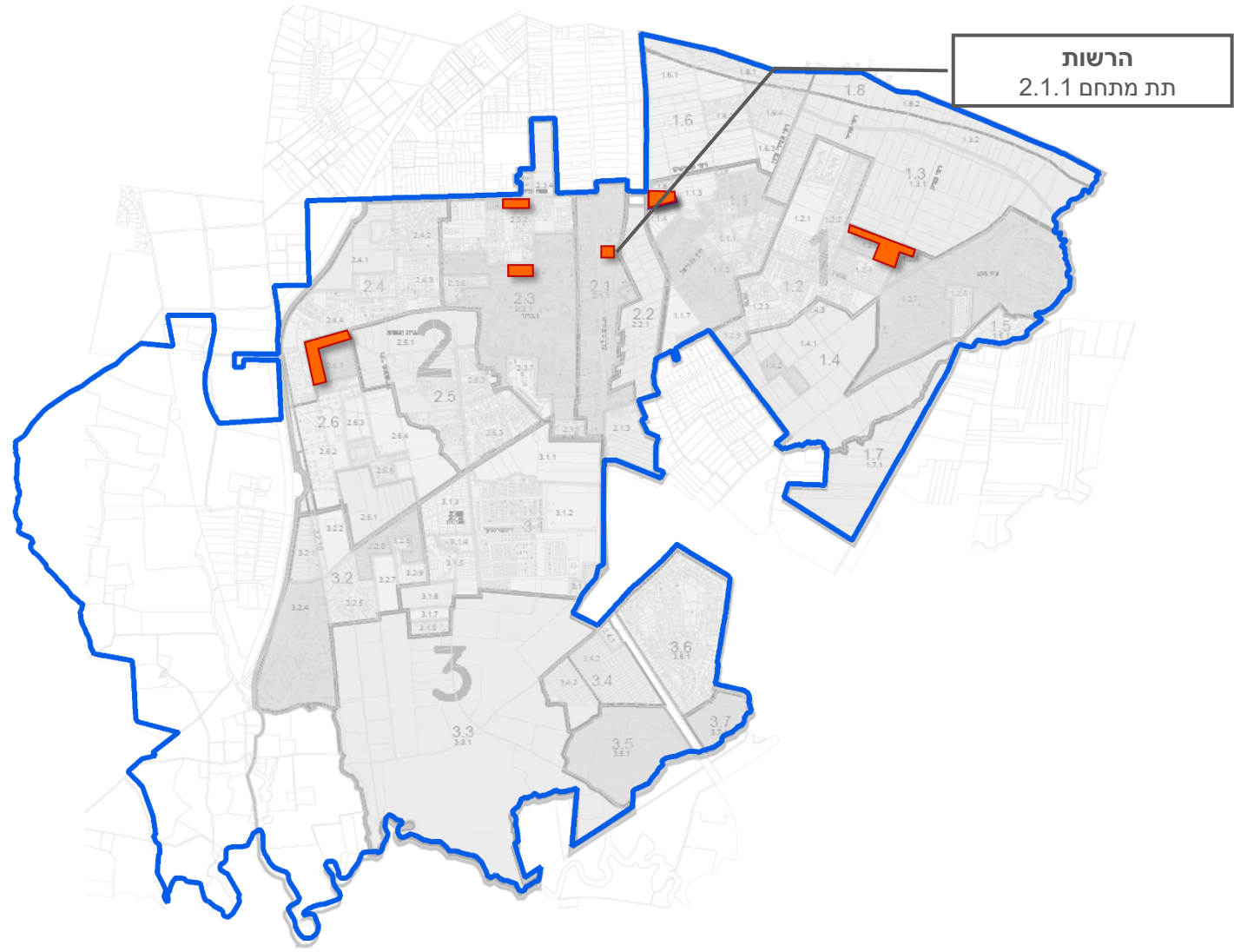
שימור וטיפול מלוא היקפה של  
התשתית הירוקה הקיימת במקום  
טיפול החורשה בעורף המתחם

תרבות וקהילה

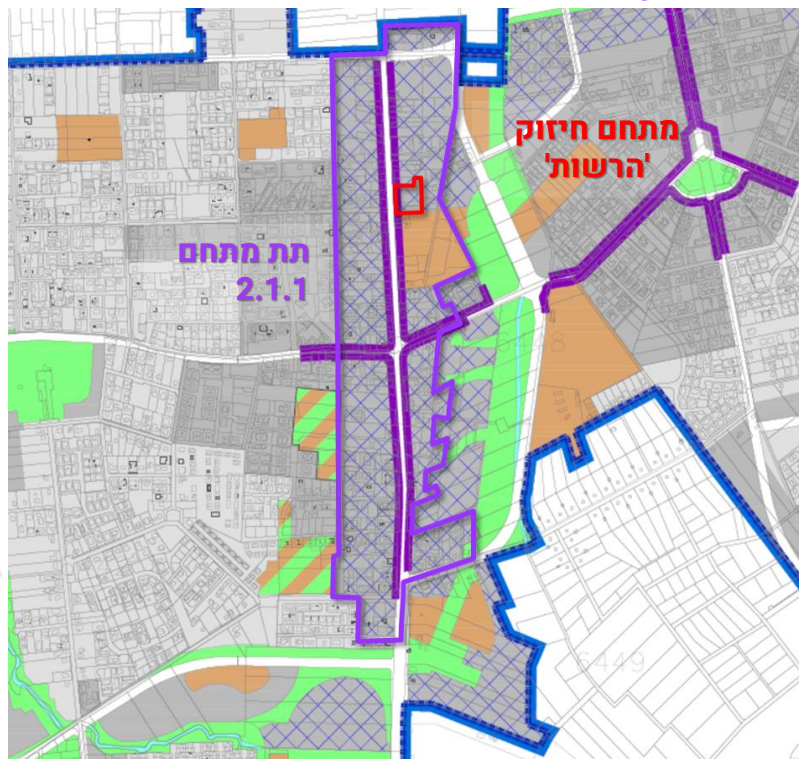
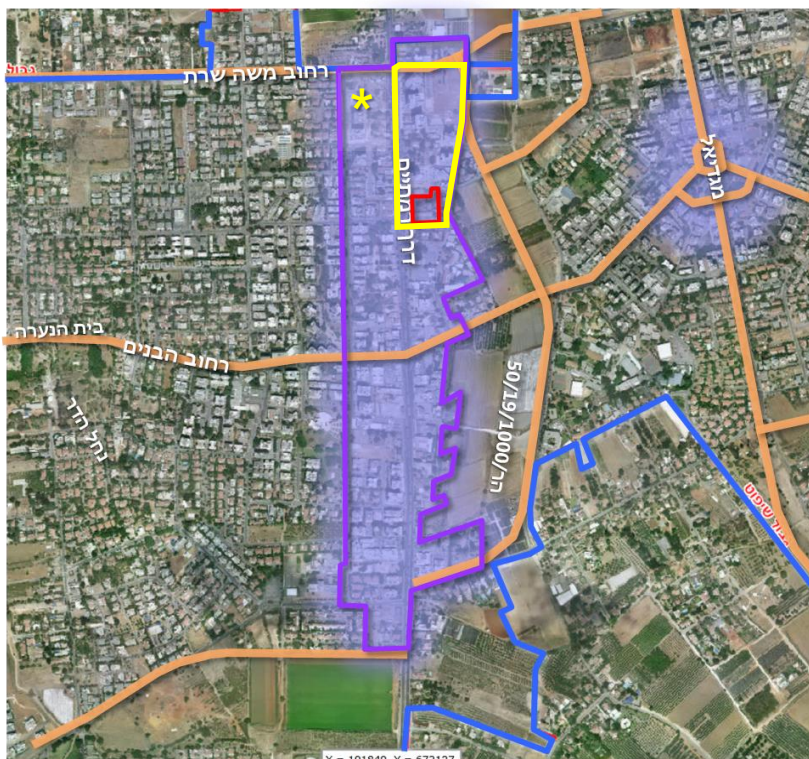


שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

תשתית קהילתית הקיימת  
בשכונה תישמר ותטופח.  
צורך בפיתוח היצע שירותים  
נוסף יבחן בהתאם לצרכים  
עתידיים.



## חלק מתת מתחם 2.1.1 להתחדשות עירונית



חזיתות מסחריות לצומת מרכזית בעיר – הרשות/רמתיים



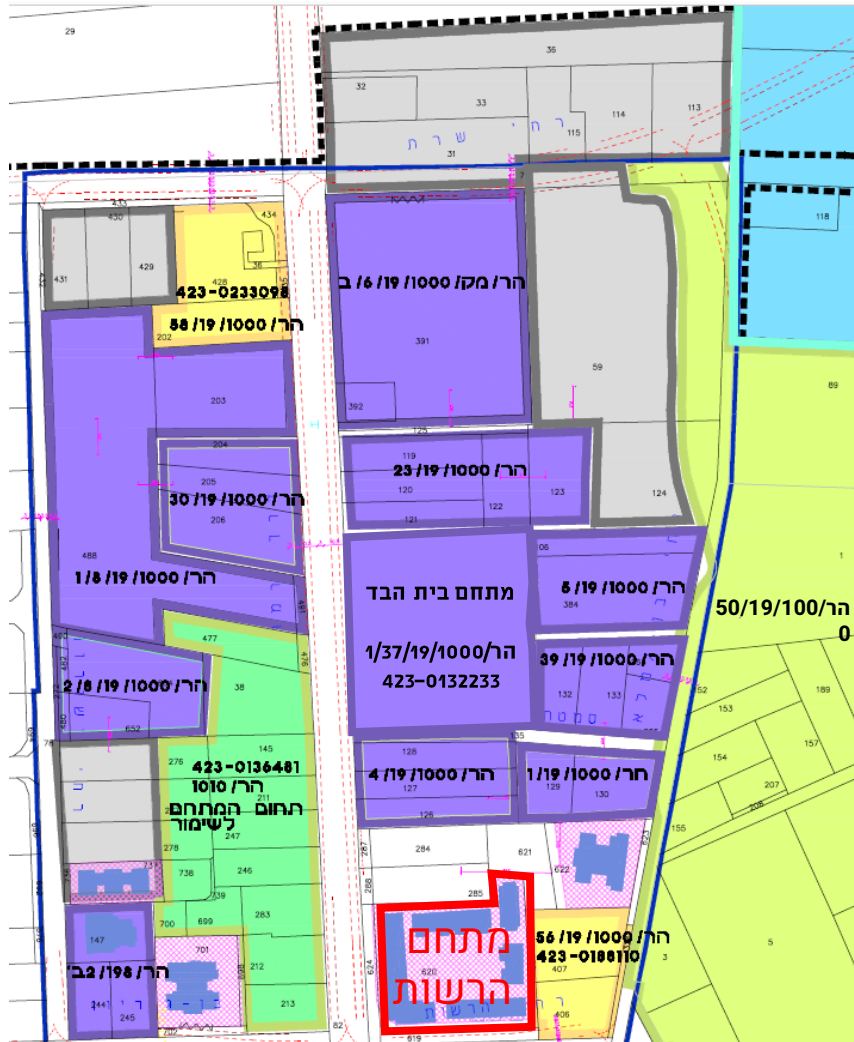
שביל הליכה לצד בניין השיכון – רח' הרשות



כניסה לחנייה פנימית למתחם – רח' הרשות

- נמצא במרכז העיר, על דרך רמתיים השדרה העירונית המובילה בעיר < מיקום אסטרטגי במרחב העירוני.
- בתוך אזור מוטה התחדשות עירונית וריבוי תוכניות
- כולל חזית מסחרית לדרך רמתיים – שעתידה להפוך לציר אינטנסיבי ולכלול הסעת המונים
- בסמיכות למשרדי העירייה ומגוון מבני ציבור ברמה העירונית
- בליבו של מרקם עירוני אינטנסיבי צומח: אזור המאפשר חזית מסחרית, בנייה עד 6 קומות (+ק.קרקע וגג) ושילוב מגדלים בגובה 16-30 קומות (לפי נספח תבנית הבנייה הר/2050)
- מתחם הרשות עתיד להפוך לחלק ממתחם מגורים רחב יותר\* – בין הרחובות הרשות – התלמיד – בן גמלא – דרך רמתיים.

תכנית אב למרכז העיר הוד-השרון הר/1000/19  
מצב סטטוטורי של תכניות במרחב מתחם 19



- מקרא :**
- תכניות בתוקף
  - תכנית בהפקדה
  - החלטת המחוזית להפקדה בתנאים
  - אחרי דיון בטכנונית ולפני דיון בטכנונית
  - לפני דיון בטכנונית (בתכנון)
  - נותנים לתכנון בעתיד
  - נותנים לתכנון נשחק עם דרום השרון
  - גבול התיכנון
  - תחום שיפוט הוד השרון
  - שטח של בית קיים לכל הכנת תכנית
  - בית קיים ונשאר
- \*** הוגש לדעה המחוזית עיפי תיקון 43

**חלק ממתחם 19 - מרכז העיר - מחייב ראייה כוללת**

ממוקם בסמיכות לעתודות קרקע משמעותיות לפיתוח הכוללות שב"צים ושצ"פים

**תכניות סמוכות:**

- הר/19/1000/1
- הר/19/1000/4
- הר/19/1000/6 ב
- הר/19/1000/23
- הר/19/1000/5
- הר/1000/19/39
- 423-0188110
- 423-0132233
- 423-0136481 - שימור 'המושבה'
- הר/50/19/1000 - 'התפר'

ממזרח מתוכנן פארק עירוני (150 מ') ומתחם תעסוקה ומגורים חדש - תכנית 'התפר'

**תכנית שימור 'המושבה':**

- סטטוס: לפני הפקדה
- סה"כ שטח בתכנית: 12,200 דונם
- יח"ד: כ-120 יח"ד
- עירוני מעורב: כ-6.5 דונם
- מבנים ומוסדות ציבור: כ-2 דונם



תכנית שימור 'המושבה'





### הבזקים מהאפיון

- יושב על **דרך רמתיים** – הציר העירוני ההיסטורי על בסיסו התפתחה העיר, מיועד להתחדשות אינטנסיבית משולבת שימור ותנועה ציבורית
- למתחם **חזית מסחרית** כחלק מרחוב רמתיים – הממשיכה לרחוב הרשות
- מצפון** < שצ"פ של כ-3 דונם - בפועל משמש כחנייה; **מדרום** < גן הגיבורים' שטח פתוח ירוק
- מתחם 'הרשות' יהפוך להיות חלק **ממתחם מגורים רחב יותר** (מסומן) - שצפוי לכלול כ-900 יח"ד ובמרכזו שצ"פ, שב"צ וחניה ציבורית
- תלמידי המתחם לומדים בבי"ס 'רעות'
- חנייה אחת משותפת ללא דרכים ורחובות בתוך המתחם

כתובת: הרשות / דרך רמתיים

גוש < 6455 חלקה < 620

שטח: כ-4.39 דונם

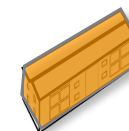
מס' יח"ד קיימות במתחם: 68 יח"ד

מספר תושבים: כ-218 תושבים \*

גודל דירות: 70 מ"ר בממוצע

טיפולוגית מבנים: 5 מבנים

• **5 שיכוני 'רכבת'**: מבני שיכון טוריים, 3 / 3.5 / ע+3 קומות, מס' כניסות נפרדות לאורך כל בניין.



• כולל חזית פעילה במבנה היושב על פינת רח' הרשות ודרך רמתיים.





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם הרשות

במתחם \*50 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות. \*בנוסף ישנן 13 יחידות מסחריות בקומת הקרקע

בדיקה #4	
0%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.74</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #3	
25%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.92</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #2	
25%	היטל השבחה
21.8%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #1	
50%	היטל השבחה
11.4%	רווח יזמי
25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3.66</b>	מכפיל יח"ד

137 יח"ד  
 תוספת 87 יח"ד ~  
 תוספת 287 תושבים

146 יח"ד  
 תוספת 96 יח"ד ~  
 תוספת 317 תושבים

150 יח"ד  
 תוספת 100 יח"ד ~  
 תוספת 330 תושבים

183 יח"ד  
 תוספת 133 יח"ד ~  
 תוספת 439 תושבים

הפחתה של 9 יח"ד

הפחתה של 4 יח"ד

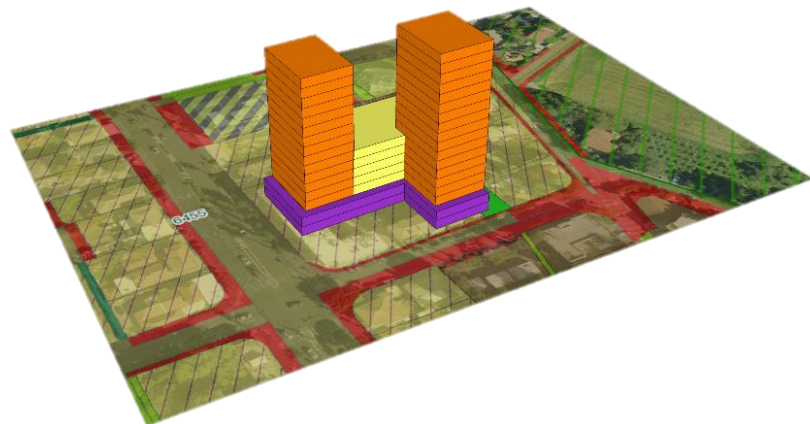
הפחתה של 33 יח"ד

הפחתה של 37 יח"ד





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם הרשות- נפחי בניה

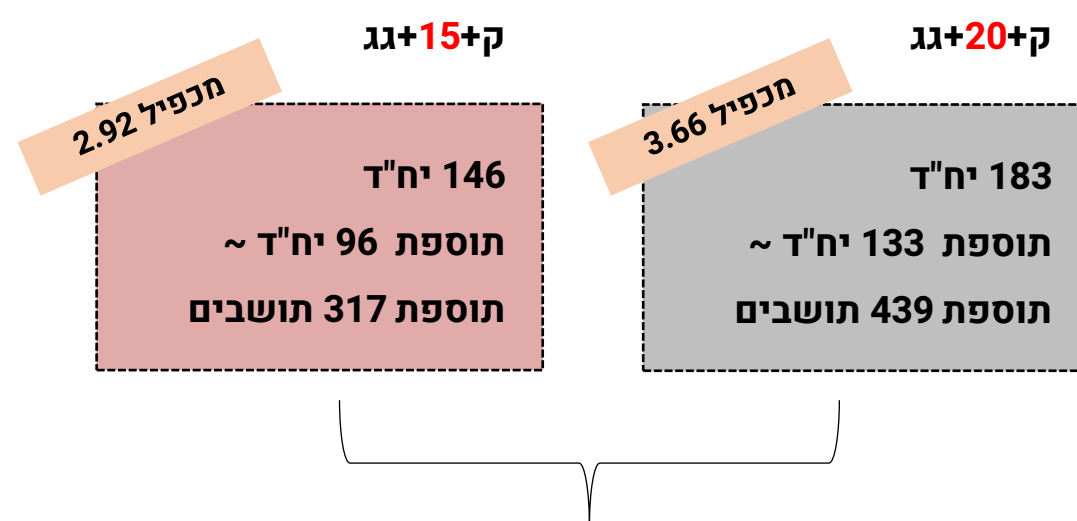


מצב מוצע <<

קומות מסחר / משרדים

קומות מסד

2 מגדלים - 4 יח"ד - סה"כ 8 יח"ד בקומה המגדל




הפחתה של 37 יח"ד =

הפחתה של כ-4.5 קומות או יצירת נפחיות שונה



# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם הרשות - משמעויות פרוגרמטיות

חינוך

 מכפיל 2.92

 מכפיל 3.66

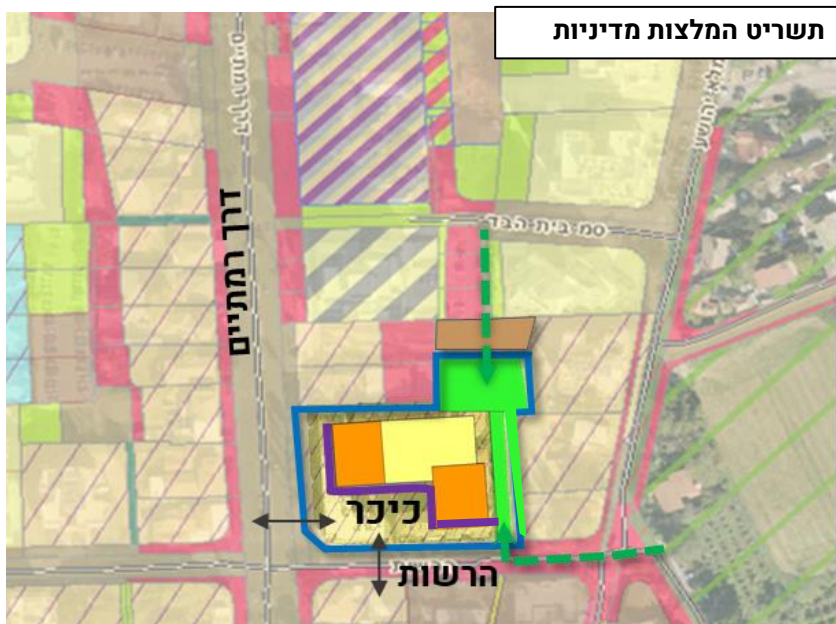
נגזרות תושבים 287	נגזרות תושבים 439	סוג מוסד
0	1	מעון יום 0-3
1	1	גני ילדים
1	2	בית ספר יסודי
1	2	בית ספר על יסודי

**מכפיל 2.92**

146 יח"ד  
 תוספת 96 יח"ד ~  
 תוספת 317 תושבים

**מכפיל 3.66**

183 יח"ד  
 תוספת 133 יח"ד ~  
 תוספת 439 תושבים



— שטח ציבורי פתוח  
— שטח למבני ציבור  
 גבול תב"ע מוצע  
— שביל מוצע  
— חזית ציבורית/ מסחרית פעילה

■ מבנה נמוך- ק+6  
■ מבנה גבוה  
■ מבני ציבור  
■ שטח ציבורי פתוח  
■ חזית ציבורית/ מסחרית פעילה

### מסלול לקידום <<

מוצע לקדם תבע על כל המתחם כולל השצ"פ הצמוד. (מחייב)

### מרחב ציבורי ועיצוב עירוני <<

- הבינוי ייצור כיכר עירונית על דרך רמתיים, עם חזית מסחרית פעילה וקישוריות לשטח הפתוח שמצפון
- יש לחדש את השטח הציבורי הפתוח הסמוך כחלק מהמתחם
- התכנית תתאים להנחיות העיצוב העירוני כחלק מפיתוח דרך רמתיים
- התכנית תאפשר תוספת שטחים למסחר/משרדים בקומות המבנה
- התכנית תאפשר השלמת מערכת המעברים והרחובות - ליצירת מרחב נוח לשהייה, הליכה ורכיבת אופניים
- התכנית תבצע הרחבת זכות הדרך - ברחוב הרשות ותאפשר הסדרה של צומת הרשות - רמתיים
- הסדרי פריקה, טעינה ועצירה יהיו בתחום המגרשים ויגובשו במסגרת תכנית מפורטת לצמצום הפרעה

מכפיל 3 << 100 יח"ד << 330 תושבים  
מכפיל 2.92 << 96 יח"ד << 317 תושבים

נספח תנועתי <<

- התכנית תבצע הרחבת זכות הדרך - ברחוב הרשות ותאפשר הסדרה של צומת הרשות - רמתיים
- הסדרי פריקה, טעינה ועצירה יהיו בתחום המגרשים ובתת הקרקע ויגובשו במסגרת תכנית מפורטת לצמצום הפרעה

נספח פרוגרמתי <<

מכפיל 2.92	מכפיל 3	חינוך
נגזרות 317 תושבים	נגזרות 330 תושבים	סוג מוסד
0	1	מעון יום 0-3
1	1	גני ילדים
1	2	בית ספר יסודי
1	2	בית ספר על יסודי



תרבות וקהילה

שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

תשתית קהילתית הקיימת בשכונה תישמר ותטופח.

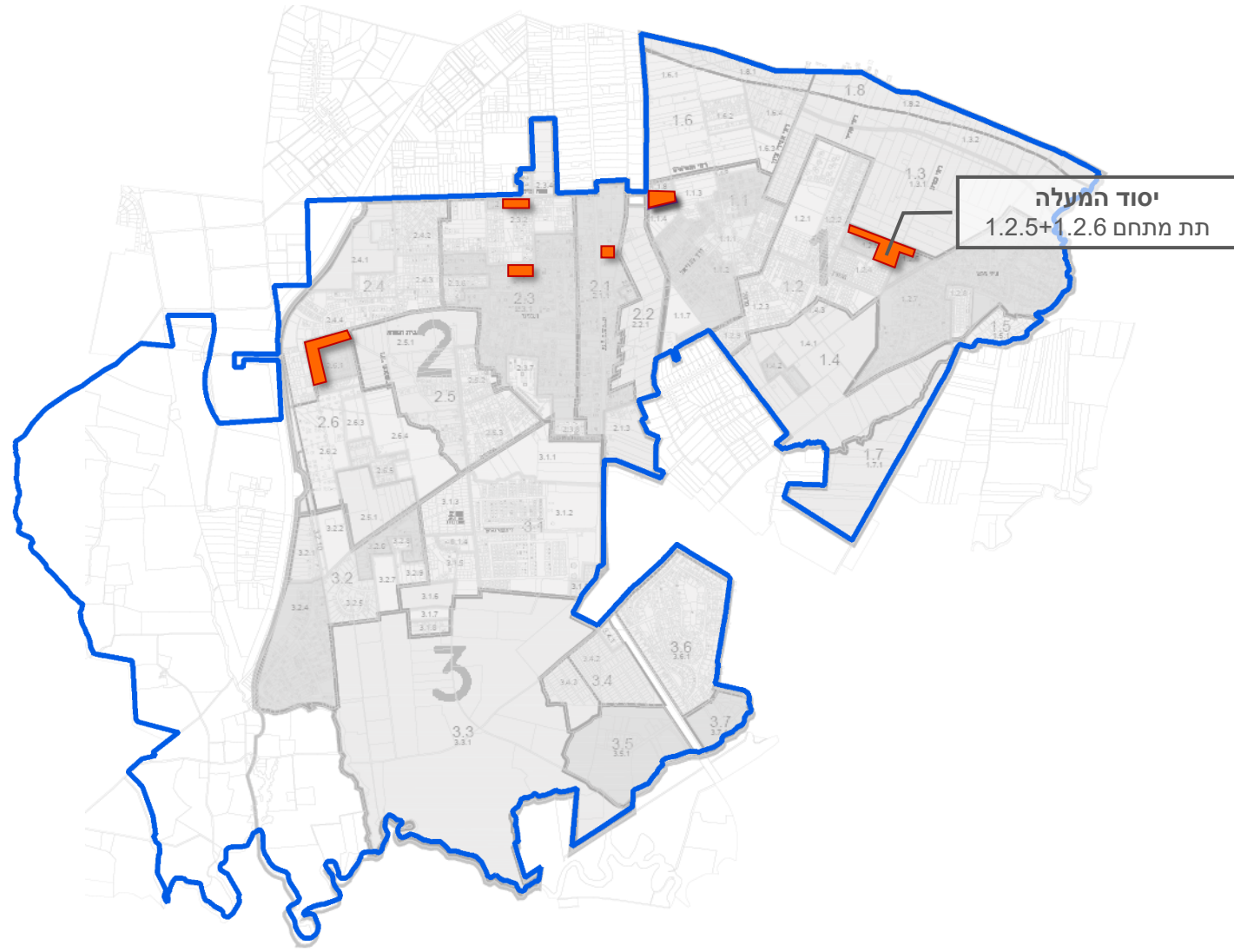
צורך בפיתוח היצע שירותים נוסף יבחן בהתאם לצרכים עתידיים.



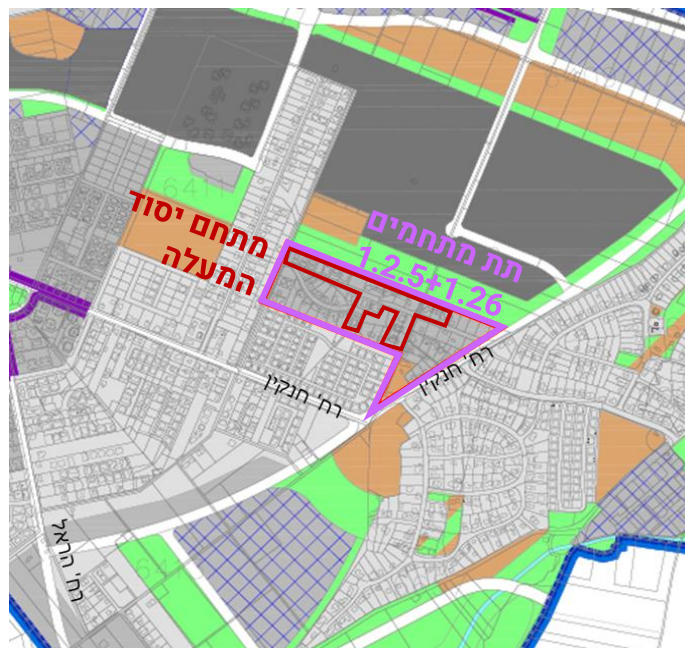
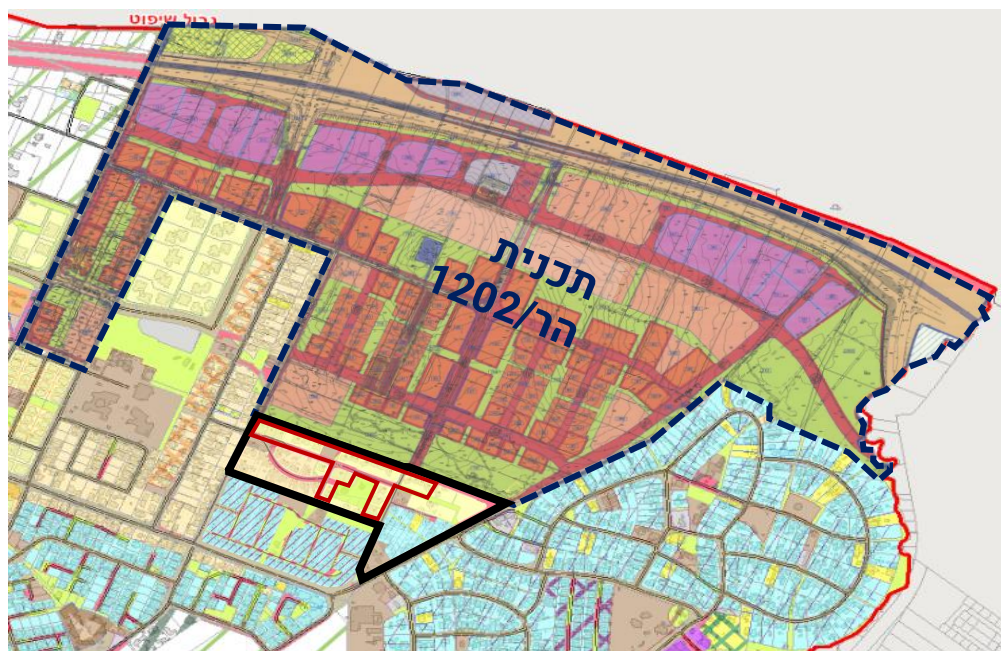
שטח ציבורי פתוח

שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום.



חלק מתת מתחם 1.2.5 + 1.2.6 להתחדשות עירונית



- קירבה למרכז מגדיאל הסמוך ולמרכז העיר - אזור מוטה שימור
- צמוד דופן לעתודת פיתוח משמעותית של העיר (הר/1202) - כיום שטח חקלאי - שינוי מהפכני. התכנית מוסיפה 4,217 יח"ד; שצ"פ 235 דונם; שב"צ 230 דונם
- סמיכות, ללא קישור, לצירי תנועה בין עירוניים בקנה מידה אזורי: 40,531
- תכנית המתאר העירונית הר/2050 מגדירה במתחם עיבוי מתון יחסית (עד 6 קומות + קרקע + גג) בסביבת צמודי קרקע



גינת משחקים - מרכז השכונה הוותיקה



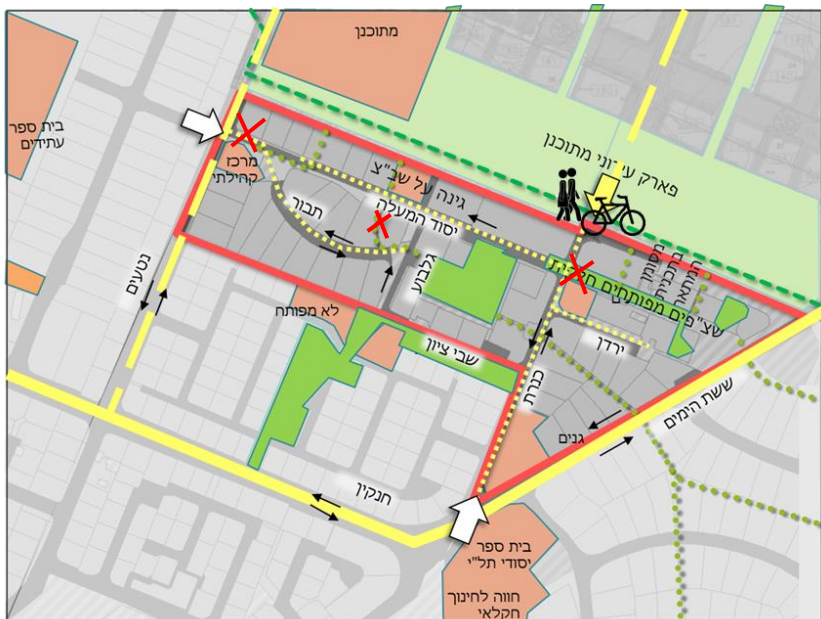
מבני שיכון רח' יסוד המעלה

מקרא

מתחם  
חיזוק

מרחב  
התייחסות

מבנה שעבר  
חיזוק במ"ת



מקרא  
שטח ציבורי פתוח  
שטח למבני ציבור  
מרחב התייחסות

## הבזקים מהאפיון

- מרחב התייחסות כולל כ- 6.2 דונם שב"צים; ו- 7.19 דונם שב"צים (מצב מתוכנן)
- בתוך המתחם – מערך עדין של שבילי הולכי רגל, שטחים ירוקים ומוסדות חינוך
- מחוץ למתחם - צמידות דופן לפארק עירוני מתוכנן בהר/2050 (חלק מהרשת העירונית הירוקה) ושטחי ציבור בתכנית חדשה הר/1202- רח' כנרת עתיד לחבר את המתחם לאזורים אלו
- רשת הכבישים- פנימיים וצרים, מאפשרים תנועה איטית המתאימה למרקם הוותיק
- למתחם 2 כניסות: מרח' ששת הימים ונטעים
- רח' יסוד המעלה הינו ציר מרכזי חסום משני צידיו לתנועת כלי רכב – תנועה מוגבלת
- כבר היום קיימת מצוקת חנייה
- מצפון מתוכננת שכונה אינטנסיבית
- 4 מבנים עברו/בתהליך חיזוק ו-4 נוספים עומדים בפני בקשות מתקדמות (ראו תשריט)

כתובת: יסוד המעלה / הגלובע / הכנרת

גוש < 6410 חלקה < 286-288, 293, 283, 256-264

שטח: כ- 17.83 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 208 יח"ד (160 יח"ד - טרם עברו חיזוק)

מספר תושבים: כ- 666 \* (כ- 512 במבנים שטרם חוזקו)

גודל דירות: 65-110 מ"ר (טווח רחב)

טיפולוגית מבנים: 15 מבנים

• 2 מבני H מחוברים (48 יח"ד): בעלי 3 קומות, 8

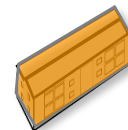
יח"ד בקומה, מספר כניסות.



• 2 שיכוני 'רכבת' (24 יח"ד): מבני שיכון טוריים,

ע+2 - 3 קומות, 4 - 6 יח"ד בקומה, מס' כניסות

לאורך הבניין.



• 11 מבני H (136 יח"ד): ע+3 - 4 קומות, 4 יח"ד

בקומה





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם יסוד המעלה

במתחם 108 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות.

בדיקה #4	
0%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
2.8	מכפיל יח"ד

בדיקה #3	
25%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
2.96	מכפיל יח"ד

בדיקה #2	
25%	היטל השבחה
22%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
3	מכפיל יח"ד

בדיקה #1	
50%	היטל השבחה
21.1%	רווח יזמי
25 מ"ר	תמורות לדיירים
4.75	מכפיל יח"ד

302 יח"ד  
 תוספת 194 יח"ד ~  
 תוספת 640 תושבים

320 יח"ד  
 תוספת 212 יח"ד ~  
 תוספת 700 תושבים

324 יח"ד  
 תוספת 216 יח"ד ~  
 תוספת 713 תושבים

513 יח"ד  
 תוספת 405 יח"ד ~  
 תוספת 1336 תושבים

הפחתה של 18 יח"ד

הפחתה של 4 יח"ד

הפחתה של 189 יח"ד

הפחתה של 193 יח"ד



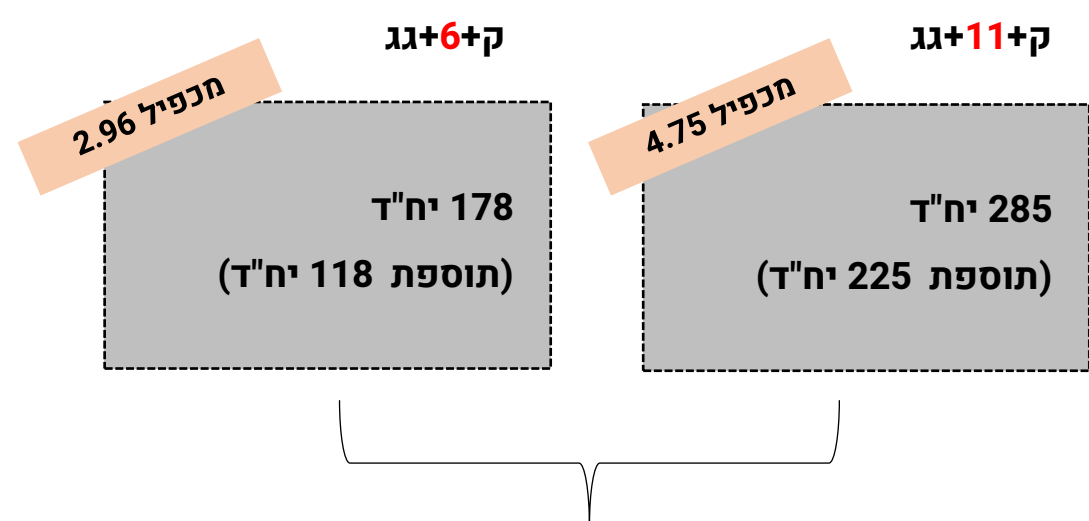


# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם יסוד המעלה - נפחי בניה

מצב מוצע << לדוגמא >> (יסוד המעלה 19-39)

נכנס << 60 יח"ד

מוצע - 6 מבנים - 4 יח"ד בקומה סה"כ 24 יח"ד בקומה



הפחתה של 107 יח"ד =  
 הפחתה של כ-4.5 קומות



# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם יסוד המעלה - משמעויות פרוגרמטיות

חינוך

 מכפיל 2.96

 מכפיל 4.75

נגזרות 700 תושבים	נגזרות 1336 תושבים	סוג מוסד
1	2	מעון יום 0-3
1	2	גני ילדים
3	5	בית ספר יסודי
3	5	בית ספר על יסודי

מכפיל 2.96

320 יח"ד

תוספת 212 יח"ד ~

תוספת 700 תושבים

מכפיל 4.75

513 יח"ד

תוספת 405 יח"ד ~

תוספת 1336 תושבים



סטטוס: בקשות פעילות

סטטוס: מומש

סטטוס: מיועד להתחדשות מתחמית - תבע

### מסלול לקידום <<

המתחם יתפתח בצורה הדרגתית כמתחם או על פי תתי המתחמים שסומנו תוך הקפדה על תיאום תכנוני ואיזונים בין המרכיבים השונים במתחם

### עיצוב עירוני <<

- שימור רשת שבילי ההליכה הקיימת במתחם תוך יצירת זיקות מעבר
- יש לבצע הרחבת רחובות כנרת, יסוד המעלה ונטעים.
- ההתחדשות תאפשר פתרונות חניה משותפים.

מכפיל 3 << 216 יח"ד << 713 תושבים  
מכפיל 2.96 << 212 יח"ד << 700 תושבים

### נספח מרחב ציבורי <<

#### שטחים פתוחים:

- חידוש הגינה המרכזית ורישות בשבילי הליכה תוך שימור רשת שבילי ההליכה הקיימת במתחם
- טיפוח הרחובות: תיקון מדרכות, ספסלים, תאורה ונוי

#### מבני ציבור:

- חידוש ושדרוג המרכז הקהילתי
- פיתוח מרחב ציבורי ברחוב כנרת-יסוד המעלה

### נספח תנועתי <<

- הסדרת חיבור רחוב יסוד המעלה ורח' נטעים – תוך פינוי המבנה ברח' התבור 10.
- רחוב הירדן יוסדר כמעבר הולכי רגל באופן נגיש ובטוח
- יש צורך לבצע בה"ת ובהתאם לתוצאותיה להתקדם ולבצע במידת הצורך הרחבת רחובות כנרת, ששת הימים, חנקין, יסוד המעלה ונטעים.
- יבחנו פתרונות לחניה ציבורית בסמיכות למתחם

### נספח פרוגרמתי <<



#### תרבות וקהילה

##### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

תשתית קהילתית הקיימת בשכונה תישמר ותטופח.

צורך בפיתוח היצע שירותים נוסף יבחן בהתאם לצרכים עתידיים.



#### שטח ציבורי פתוח

##### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום.

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- במתחם זה חלק מהמענה יינתן בשכונת 1202

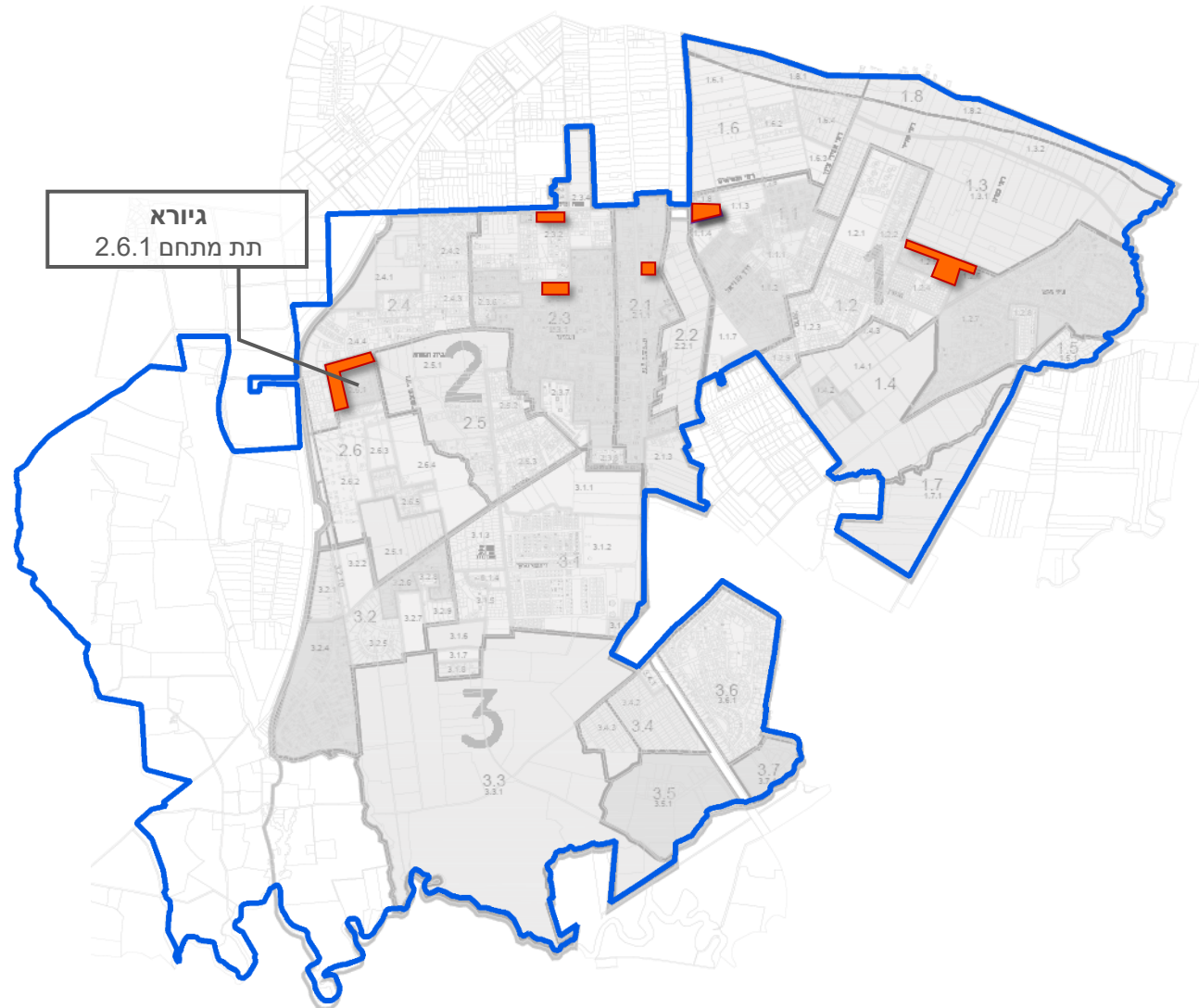
71

#### מכפיל 2.8

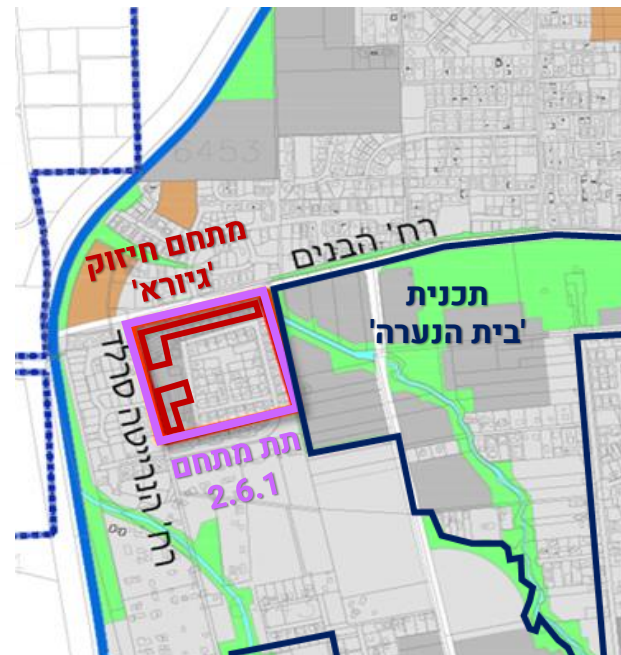
#### מכפיל 3

#### חינוך

נגזרות 700 תושבים	נגזרות 713 תושבים	סוג מוסד
1	1	מעון יום 0-3
2	2	גני ילדים
4	4	בית ספר יסודי
4	4	בית ספר על יסודי



## חלק מתת מתחם 2.6.1 להתחדשות עירונית



- חלק משכונה, בעלת גבולות מובהקים > שתי חזיתות השכונה הם צירי תנועה עירוניים (רח' הבנים והנרייטה סאלד)
- בתוך אזור המיועד לעבור שינוי עירוני - עקב פיתוח חדש
- נגישה על בסיס ציר אחד למרכז העיר - רח' הבנים - כחלק מכלל מערב הוד השרון
- סמוך לכביש 4, אך לא מקושר ומושפע ממנו
- בדפנות השכונה מוגדר בינוי גבוה על פי תכנית המתאר
- צמוד לתכנית מתחם בית הנערה - טוביל לתוספת משמעותית של שטחים ציבוריים פתוחים בסמיכות לשכונה



צמוד קרקע רח' הבלי



גינת משחקים - מרכז השכונה

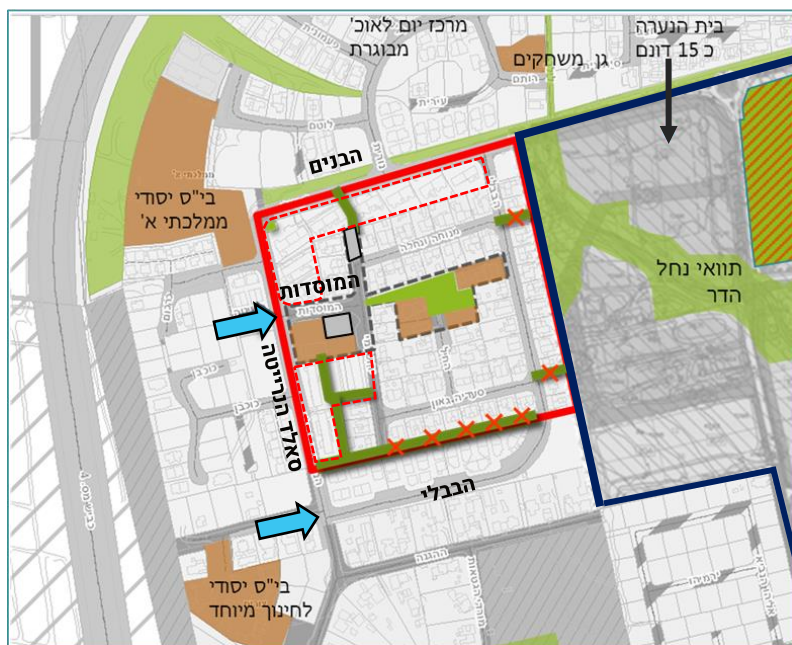


מבני שיכון רח' הבנים



מקרא:

- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבני ציבור
- גבול המתחם



### הבזקים מהאפיון

- ממוקם בתת מתחם להתחדשות עירונית המאופיינת כשכונה מובהקת עם חיי קהילה וחברה
- השכונה מורכבת משיכוני הרכבת וצמודי קרקע
- בשכונה כ-5.3 דונם שב"צים וכ-5 דונם שצ"פים (לפי מצב מתוכנן)
- השכונה נשענת על ציר מרכזי אורכי של מוסדות ציבור - התואם חיי קהילה שכונתיים
- בשכונה רשת שבילים ושצ"פים לינאריים - המחברת את מרכזה אל הדפנות והחוצה. מרבית השבילים חסומים או לא מטופחים.
- מסחר - כ-1 דונם
- 2 כניסות - רח' בבלי וכניסה ראשית מרח' המוסדות
- רחובות רחבים בדפנות השכונה הכוללים חנייה (ברח' הבנים עומס יתר), וטבעת רחובות פנימיים, צרים עם חניה מוגבלת.

כתובת: הבנים / סאלד הנרייטה/ירושלמי

גוש < 6443  
 חלקה < 249-253, 245-246, 163-168, 187-186

שטח: כ-15.03 דונם

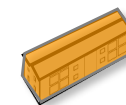
מס' יח"ד קיימות במתחם: 128 יח"ד \*

מספר תושבים: כ-410 תושבים

גודל דירות: כ-85 מ"ר

טיפולוגיית מבנים: 12 מבנים

• שיכוני רכבת: מבני שיכון טוריים, 2 קומות, מספר כניסות נפרדות (2-3) לאורך הבניין





# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם גיורא

במתחם 128 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות.

בדיקה #4	
0%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.93</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #3	
25%	היטל השבחה
20%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>3.14</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #2	
25%	היטל השבחה
26.3%	רווח יזמי
12 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>4</b>	מכפיל יח"ד

בדיקה #1	
50%	היטל השבחה
15.1%	רווח יזמי
25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>4.25</b>	מכפיל יח"ד

**375 יח"ד**  
 תוספת 247 יח"ד ~  
 תוספת 815 תושבים

**402 יח"ד**  
 תוספת 274 יח"ד ~  
 תוספת 904 תושבים

**512 יח"ד**  
 תוספת 384 יח"ד ~  
 תוספת 1267 תושבים

**544 יח"ד**  
 תוספת 416 יח"ד ~  
 תוספת 1373 תושבים

← הפחתה של 27 יח"ד

← הפחתה של 110 יח"ד

← הפחתה של 32 יח"ד

▲ הפחתה של 142 יח"ד



# מבחינה שמאית להיבטים תכנוניים - מתחם גיורא - נפחי בניה



סך יח"ד לפי 3.14	סך יח"ד לפי 4.25	מצב קיים מס' יח"ד	סך מבנים	אזור
251	340	80	8	צפוני
151	204	48	4	דרומי
402	544	128		סה"כ

מצב מוצע <<  
12 מבנים 4 יח"ד בקומה סה"כ 48 יח"ד בקומה

**ק+9**  
מכפיל 3.14


402 יח"ד  
~ תוספת 274 יח"ד  
תוספת 904 תושבים

**ק+12**  
מכפיל 4.75

544 יח"ד  
~ תוספת 416 יח"ד  
תוספת 1373 תושבים

הפחתה של 142 יח"ד =  
הפחתה של 3 קומות



 מכפיל 3.14

 מכפיל 4.75

נגזרות 904 תושבים	נגזרות 1373 תושבים	סוג מוסד
1	2	מעון יום 0-3
2	2	גני ילדים
4	5	בית ספר יסודי
4	5	בית ספר על יסודי

**מכפיל 3.14**  
 402 יח"ד  
 תוספת 274 יח"ד ~  
 תוספת 904 תושבים

**מכפיל 4.75**  
 544 יח"ד  
 תוספת 416 יח"ד ~  
 תוספת 1373 תושבים



### מסלול לקידום <<

- מוצע לקדם תב"ע על המתחם כולו או חלוקה לתתי מתחמים - בכפוף לאישור העירייה - ללא שאריות של מבנים בודדים

### עיצוב עירוני <<

- יבחנו חלופות בינוי בדגש על בניה מרקמית
- ניתן לבחון שילוב והחלפת שטחים בין המגרש הציבורי והמגורים ופיתוח של מרכז קהילתי חדש למתחם
- התכנית תבצע הרחבת רחובות הבנים, הנרייטה סאלד והמוסדות

מכפיל 4 << 384 יח"ד << 1267 תושבים  
מכפיל 3.14 << 274 יח"ד << 904 תושבים

- נספח תנועתי <<
- הרחבת רחובות הבנים, הנרייטה סאלד והמוסדות
- הרחבת צומת הבנים-רמתיים למניעת כשל תחבורתי
- הסדרת שבילי אופניים על רחובות הנרייטה סאלד והמוסדות
- הסדרת כיכרות בצמתים: המוסדות-הנרייטה סאלד, המוסדות-ירושלמי
- הסדרת מעבר הולכי רגל < בלבד מרחוב הבנים לחיבור עם רחוב הבבלי, ואפשרות מעבר כלי רכב לבניינים 1+3 ברחוב הבבלי בלבד

## נספח פרוגרמתי &lt;&lt;

חינוך

מכפיל 3.14 מכפיל 4 

סוג מוסד	מכפיל 4 נגזרות 1267 תושבים	מכפיל 3.14 נגזרות 904 תושבים
מעון יום 0-3	2	1
גני ילדים	3	2
בית ספר יסודי	6	4
בית ספר על יסודי	6	4



תרבות וקהילה

שטח נדרש לאור מאפייני  
המתחם

תשתית קהילתית הקיימת בשכונה  
תישמר ותטופח.

צורך בפיתוח היצע שירותים נוסף  
יבחן בהתאם לצרכים עתידיים.

- קידום תכנית התחדשות לציר הציבורי המרכזי בשכונה שיקשר בין הכניסה הראשית, מבני הציבור והשצ"פים

- חידוש רשת השבילים השכונתית- כולל שבילי אופניים וכניסה משמעותית וירוקה לשכונה המשך הציר הציבורי לרשת השטחים הפתוחים, ציר הנחל ולפארק המתוכננים כחלק מתכנית 'בית הנערה



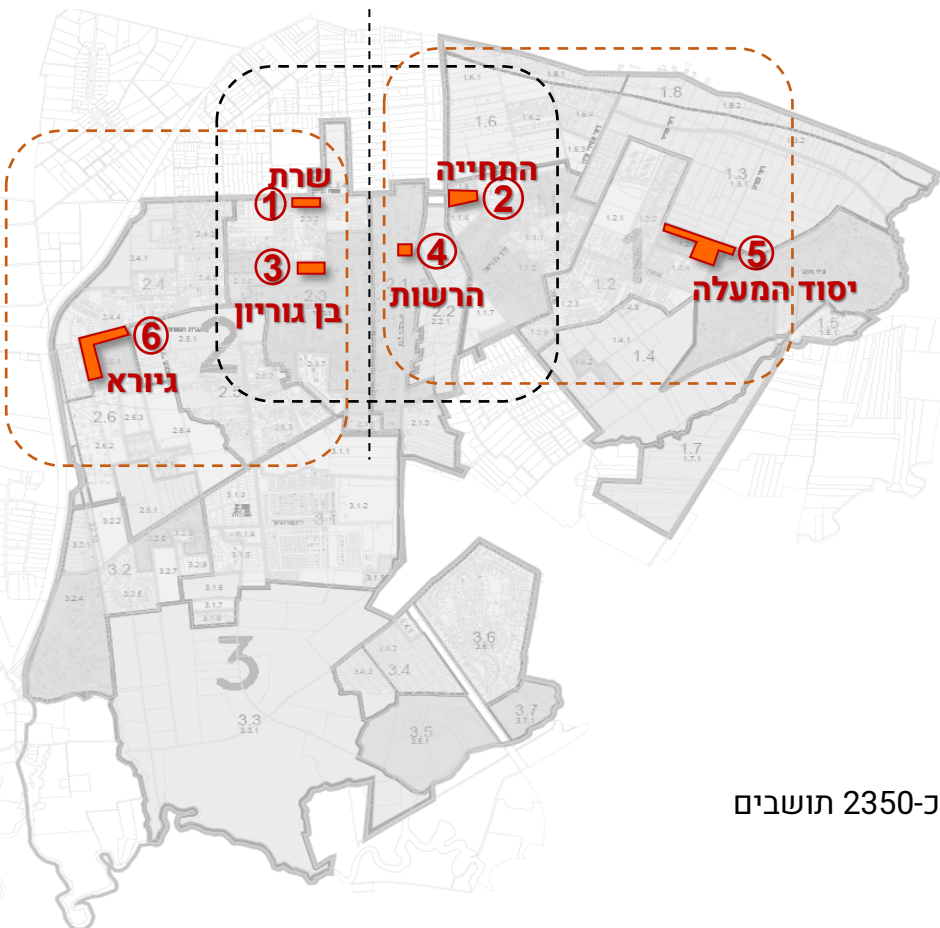
שטח ציבורי פתוח

שטח נדרש לאור מאפייני  
המתחם

שימור וטיפול מלא היקפה של  
התשתית הירוקה הקיימת  
במקום.



## סיכום < משמעויות למינימום יחידות דיור תוך שמירה על רווחיות למימוש ההתחדשות



הפרש	יח"ד יוצאות	מכפיל נמוך	יח"ד יוצאות	מכפיל גבוה	יח"ד נכנסות	
-124	401	2.67	525	3.5*	150	1. שרת
-42	196	2.88	238	3.5	68	2. התחיה
-79	330	2.66	409	3.3*	124	3. בן גוריון
-37	146	2.92	183	3.66*	50	4. הרשות
-193	320	2.96	513	4.75	108	5. יסוד המעלה
-141	402	3.14	543	4.24*	128	6. גיורא

2.87

3.82

מכפיל ממוצע

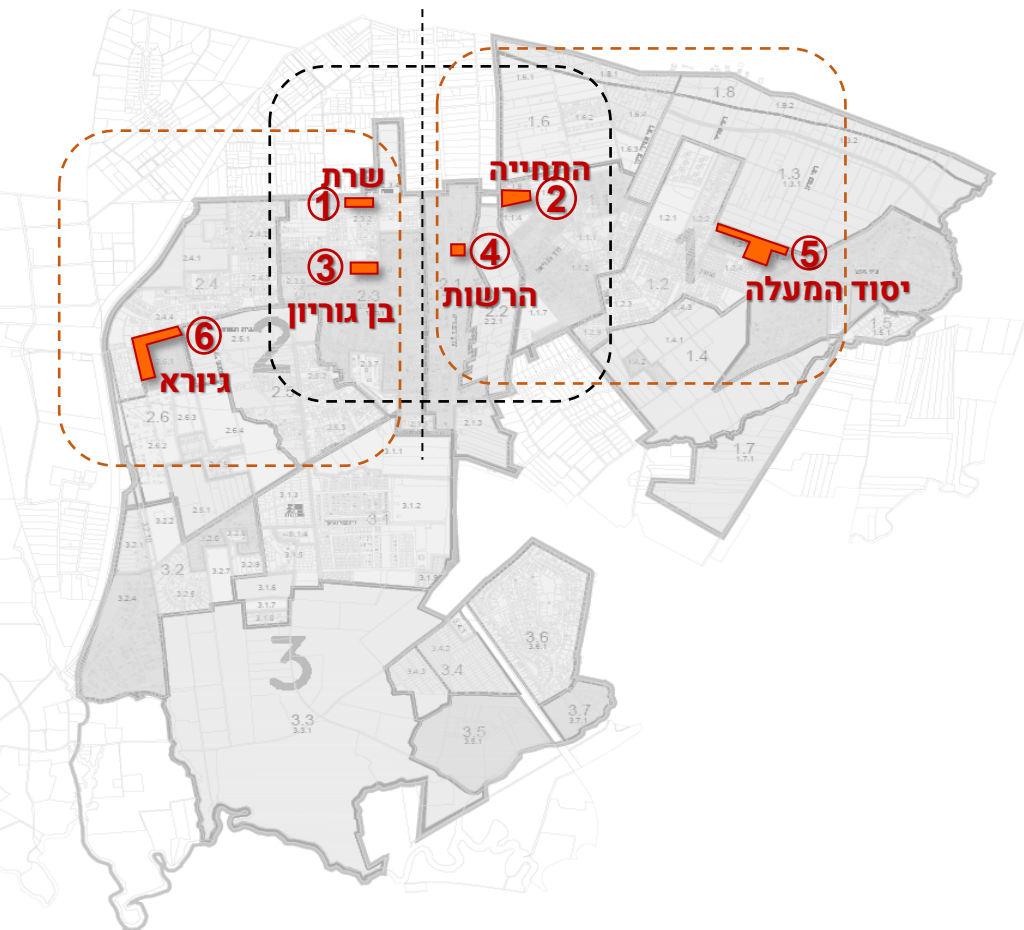
כ-2350 תושבים

-616	1697		2411		628	סה"כ יח"ד
------	------	--	------	--	-----	-----------

כ-5600 תושבים

כ-7950 תושבים

כ-2070 תושבים



הפרש	מכפיל נמוך	מכפיל גבוה	סוג מוסד
4	5	9	מעון יום 0-3
3	7	10	גני ילדים
7	16	23	בית ספר יסודי
7	16	23	בית ספר על יסודי

## \* התחדשות מתחמית <<

תכנית המדיניות תעודד התחדשות מתחמית במסלול הריסה ובניה במסגרת תב"ע. לכל מתחם הוגדר מסלול מועדף לקידום הפרויקט על בסיס מתחמים או תתי מתחמים. ה"מסלול הירוק" של קידום היתרים למבנים בודדים יהיה רלוונטי רק במקומות שאינם מסכלים הזדמנויות עירונית כפי שיוגדר במסמך. התחדשות המגורים תקדם הסדרה, שיפור והתחדשות של כלל סביבת החיים, ותוסיף איכויות עדכניות ורלבנטיות למרחב הציבורי.

## \* היטל השבחה במתחמי החיזוק <<

במתחמי החיזוק שיקודמו באופן מתחמי במסלול תב"ע תמליץ הרשות המקומית על היטל השבחה מופחת של 25%\*. זאת על מנת לעודד התחדשות בהיקפים מתאימים ומתונים התואמים את המדיניות העירונית. מכפילי יחידות הדיור יעודכנו בהתאם. \* ההפחתה לא תחול על בניין בודד בפרויקט הריסה ובנייה ותהיה בכפוף להחלטת המליאה ולאישורים הנדרשים.

\* **צפיפות <<** מכפיל יחידות הדיור נקבע בכל מתחם באופן דיפרנציאלי על בסיס תחשיב שמאי המושתת על הנחות היסוד שנקבעו ופורטו במסמך זה.

\* **שטח דירות ממוצע ונפח הבינוי <<** שטח דירה ממוצע בפרויקטי ההתחדשות במתחמי החיזוק יהיה 105 מ"ר. \*שטח פלדלת

זאת על מנת לצמצם את נפחי הבניה בהלימה להפחתת יחידות הדיור. במסמך יינתנו המלצות עיצוב עירוני לצמצום פגיעה בקיים ויצירת ממשק מתאים ורגיש עם הרקמה הקיימת.

**\* פרוגרמה לשטחי ציבור <<** התחשיב הפרוגרמתי עודכן על פי הצפיפות הסופית של כל מתחם והוא מתאר את צרכי הציבור העתידיים לתוספת האוכלוסייה במתחמים. מטלות שהוגדרו למתחמים ומושטות על היזם יצוינו באופן מפורש במסמך המדיניות.

**\* תנועה <<** מדיניות התחבורה המוצגת במסמך המדיניות אינה נפרדת ממדיניות התחבורה הכלל עירונית. חתכי הדרכים ורוחבן, מסלולים, כיכרות, מסלולי אופניים, תחבורה ציבורית, כל אלו יגזרו מתוך מדיניות עירונית כוללת ובהתאמה אליה. מסמך המדיניות יגדיר מטלות הנדרשות להרחבת דרכים או שיפורי תנועה צמודי דופן למתחמים בלבד. המלצות נוספות יצורפו כנספח וישולבו במדיניות התחבורה הכלל עירונית. התחדשות המתחמים תעודד הליכה נוחה ובטוחה ושימוש בתחבורה ציבורית. ותאפשר לתושבים יכולת תנועה והתניידות בטוחה ויעילה.

**\* חניה <<** הגדלת תקן החניה מורידה מרווחיות הפרויקטים ולכן מאטה את הליכי ההתחדשות. מוצע כי במתחמי החיזוק יקבע **תקן חניה של 1:1 כתקן מחייב**. כלומר לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד. לשימושים אחרים יוגדרו חניות על פי תקן. חשוב לציין כי הגדרה זו נלקחה בחשבון בבחינה השמאית לקביעת המכפילים ואחוזי הרווח.

**\* דין זכויות התכנית לאחר ביטול תמ"א 38 <<** זכויות הר 38/1 לא יבוטלו גם במידה של פקיעת תוקף תמא 38.

**\* מענה וסיוע לתושבים מול יזמים <<** מינהל ההנדסה בעיריית הוד השרון פועל להקמתו של אגף התחדשות עירונית שיוכל ללוות את תושבי המתחמים בתהליכי התחדשות.



## תל אביב

במסמך המדיניות המאושר << תא/מק/9112 - מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

תנאי סף לקידום תכנית חדשה להתחדשות עירונית הוא להיות תואמת לקבוע בתא/5000 ועליה להיות בסמכות הוועדה המקומית.

כל תכנית תידון בפורום ותיבחן מההיבטים העירוניים, תכנוניים והחברתיים-קהילתיים, תוך בחינת ההתאמה למדיניות השכונתית החלה במקום.

**רווחיות <<** הפונה/ יזם יידרש להציג תחשיב כלכלי ליוזמה שייבחן ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים לקראת הדיון בפורום מה"ע. וכן תסקיר חברתי.

**שטחים ותמורות <<** קביעת התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה: לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר בתחום התכנית המוצעת יתווספו 12 מ"ר ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת)

**כמות יחידות הדיור בפרויקט <<** תקבע על פי תמהיל יחידות דיור שיתאם את הצרכים השכונתיים והחברתיים של התכנית והממוצע השכונתי.

**היטל השבחה <<** קיים מסמך למדיניות עירונית לפטור מהיטל השבחה בתוכניות להתחדשות עירונית.

במדיניות העירונית המוצעת, תחילה יש לעבור את תנאי הסף כדלקמן:

- א- שווי ממוצע של יחידות התמורה אינו עולה ע"ס של 1.6 מיליון ₪
- ב- מס' יח"ד במצב הקיים גבוה מ-24

לאחר עמידה בתנאי הסף יש ניקוד המתחלק לשלושה מרכיבים:

1. גודל יחידת התמורה (ככל שהדירה גדולה הניקוד נמוך, דירות מעל 100 מ"ר ניקוד 0)
2. מס' יח"ד במצב קיים (ככל במס' יח"ד נמוך הניקוד נמוך)
3. אחוז הדיירים בפרויקט שזוהי דירתם היחידה (ככל שהפרויקט מורכב מבעלי זכויות שזוהי דירתם היחידה הניקוד גבוה יותר)



## כפר סבא

- **המכפיל מחושב** עפ"י דו"ח כלכלי שיוכן מעת לעת ע"י שמאי הועדה לאזורי העיר השונים וייקבע עפ"י ערכי קרקע ודו"ח כלכלי.
- המכפיל בשכונות נע בין 2.9 ל-3.3.
- **הפיצוי בשטחים** הינו 12 מ"ר לרוב ולא 25 מ"ר
- יש פרויקטים אשר בוחנים אפשרות **להיטל השבחה 0** בתמורה לשמירה על אופי הסביבה.



## רמת השרון

**פיצוי בשטחים 12 מ"ר**

**מכפיל של 3 ברחבי העיר**

**היטל השבחה 50%**

\*\* בשנת 2012 אושרה תב"ע מס' רש/991 שעסקה בפינוי בינוי במתחם יוספטל,

התב"ע קבלה הכרזה על מתחם פטור מהיטל השבחה והמכפיל עמד 3.6. מועד

המימוש בדרך של היתר בנייה בימים אלה ממש ועל כן מצרים ברמת השרון על

שעודדו הפטור מהיטל השבחה בעוד שכיום מאשרים ברחבי העיר פרויקטים במכפיל

3 עם היטל השבחה מלא (בשיעור 50%).