



# מדינות התחדשות עירונית למתחמי חיזוק – הר/1/38

אוגוסט 2020

ד"ר רונית דוידוביץ-מרטון | אדר' ליהי עין גדי-דוידוביץ



**תכנון ואדריכלות < dmr אדריכלות, תכנון, אנשים**

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



**תנועה < נורית כספית תנועה, תחבורה וחני הס**

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



**1. פתיחה**

**2. מדיניות מתחמי החיזוק – כללי**

- מהות מסמך המדיניות למתחמי החיזוק עמ' 4
- קווי יסוד למדיניות ונגזרות עמ' 7

**2.1 מדיניות התחדשות לששת מתמי החיזוק**

1. שרת עמ' 10
2. התחיה עמ' 13
3. בן גוריון עמ' 16
4. הרשות עמ' 19
5. יסוד המעלה עמ' 22
6. גיורא עמ' 25

**4. סיכום הליך שיתוף הציבור עמ' 30**

**3. סיכום הליך הבחינה השמאית עמ' 36**

מטרת מסמך המדיניות הוא להגדיר את מדיניות ההתחדשות העירונית עבור ששת "מתחמי החיזוק" כפי שהוגדרו בתכנית הר 38/1 בעיר-ולאפשר את התחדשותם בדפוסים מיטביים.

ששת המתחמים נבחנו מפורטות בהבטים שונים – אדריכליים, עירוניים, כלכליים, תנועתיים וחברתיים על מנת לקבוע את קווי היסוד למדיניות ההתחדשות עבורם.

כחלק מגיבוש המדיניות נערכה בדיקה תחבורתית, בחינה פרוגרמטית ובחינה שמאית לצד הליך שיתוף ציבור כלל עירוני ופרטני במתחמים השונים.

התהליך כלל עבודה של צוות רב תחומי מתוך ההכרה בחשיבות המהלך במטרה להטמיע באופן מיטבי את כלל השיקולים במדיניות המוצע כך שתהווה בסיס יציב להתחדשות המתחמים.

מסמך זה מיועד להוות כלי בידי העירייה והן עבור תושבי המתחמים והיזמים על מנת לצמצם את מידת חוסר הוודאות התכנונית ולאפשר תהליכי התחדשות עירונית שייצרו איכות עירונית טובה יותר לתושבי הוד השרון היום ובעתיד.

### ציר התקדמות התהליך

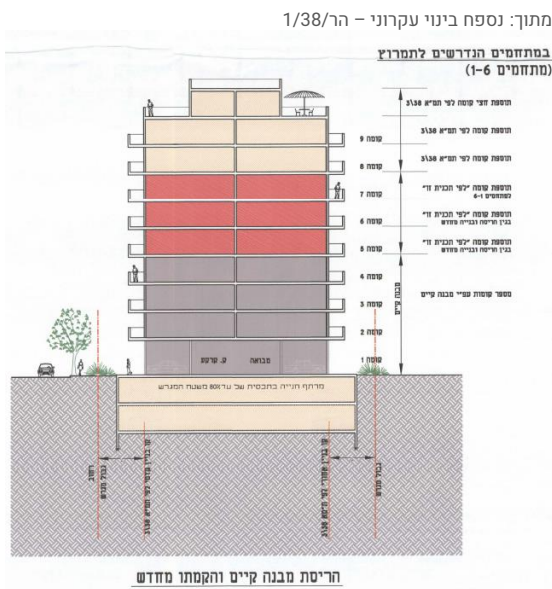


הר/1/38 ומתחמי החיזוק (2015)

בשנת 2015 אושרה בהוד השרון תכנית הר/1/38 מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38, מטרתה לעודד יישום פרויקטי תמ"א 38 במסלול של הריסה ובנייה (על פני חיזוק) זאת ע"י מתן זכויות לקומה נוספת על הקבוע בתמ"א ברחבי העיר (במסלול הריסה ובנייה). במסגרת התכנית אושרו 6 מתחמים - 'מתחמי החיזוק', בהם המצב הפיזי של הבניינים ירוד ונמצא צורך לעודד את חידושם. עבור מתחמים אלו נקבע תמריץ נוסף - תוספת של 3.5 קומות מעבר ל-2.5 שיתאפשרו במסגרת מימוש תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה - כלומר סה"כ תוספת של 6 קומות.

משמעויות מרכזיות של הר/1/38

- כתוצאה מאישור הר/1/38 גדלה משמעותית כמות הבקשות להיתרי בניה מתוקף תמ"א 38
- הר/1/38 לא התייחסה באופן ממוקד לכל מתחם, לא הגדירה צפיפויות, לא הניחה רף מינימום או מקסימום לתוספת יחידות הדיור הצפויה, ולא התייחסה להתחדשות המרחב הציבורי ואופיו של המרחב הסובב
- התקבלו בקשות רבות במתחמים החורגות מסל הזכויות המוגדרות בתכנית וחורגות מהקיבולת המתאימה לשכונת
- במקביל קודמה תכנית המתאר והגדירה מתחמי התחדשות עירונית המחייבים מדיניות
- הוועדה אישרה שני מסמכים המבהירים את סל הזכויות בששת המתחמים בהתאם לתיקוני תמ"א 38 (החלטות הוועדה המקומית מיום 5.7.2015 ו-5.11.2017)



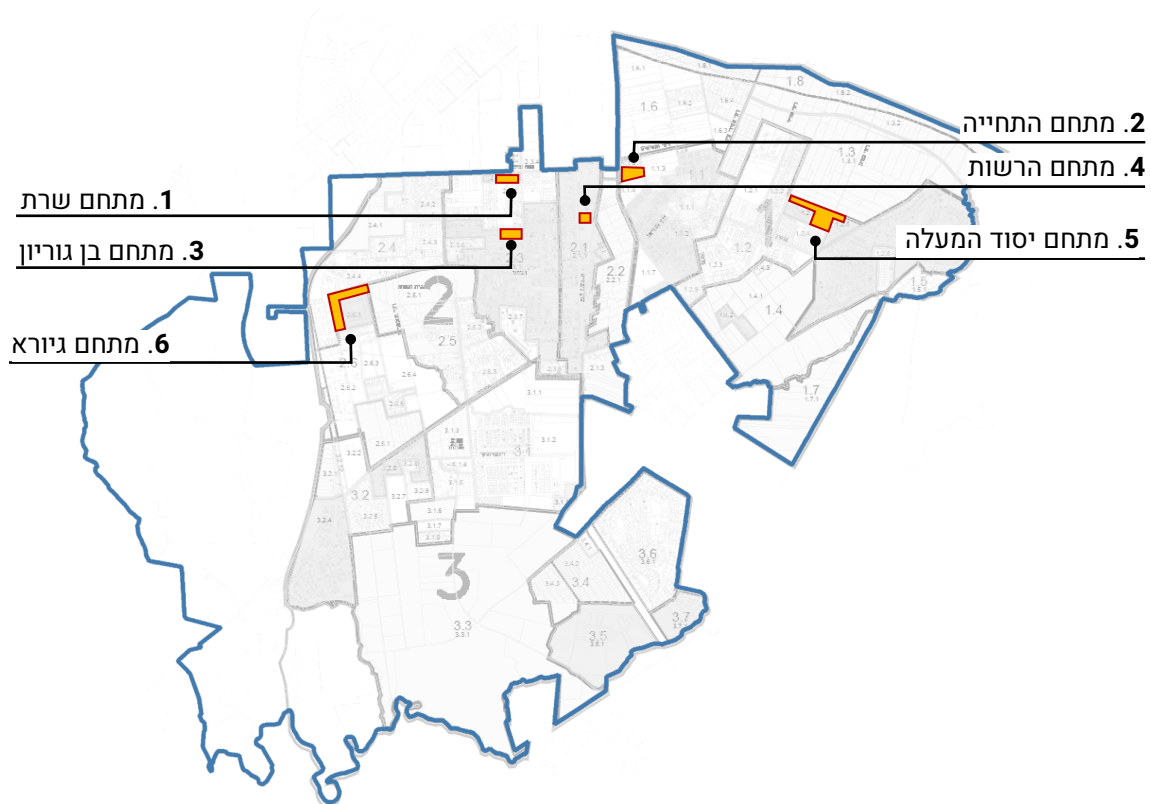
קיים צורך בהכנת מסמך מדיניות למתחמי החיזוק לצורך קבלת החלטות וקידום תהליכי ההתחדשות בדפוסים המתאימים

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

## מטרת מסמך המדיניות

המסמך יישמש ככלי עבודה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לצורך קבלת החלטות והגדרת אופן יישום ההתחדשות העירונית במתחמי החיזוק, תוך בחינת הפתרונות התכנוניים בדגש על היבטים הבאים:

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



## הנושאים בהם עוסק המסמך

כמות יחידות דיור	<b>צפיפות</b>
הגדרות לאופן קידום הפרויקט	<b>מסלול קידום</b>
הנחיות לממשק עם המרחב הסובב וטיפול במרחב הציבורי – אופי הבניה, קומות וכו'	<b>עיצוב עירוני</b>
בתי ספר, גני ילדים שירותי קהילה	<b>פרוגרמה</b>
עומסי תנועה, חניה ופתרונות נדרשים לטיפול העירייה	<b>תנועה וקישוריות</b>



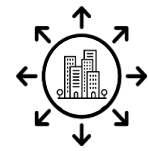
## מדיניות התחדשות מתחמי החיזוק

איכות עירונית למרקם הוותיק של הוד השרון =

התחדשות עירונית מוקפדת ועדינה

- הפחתת יח"ד חדשות (מכפילים מינימליים)
- הוספת איכויות עירוניות ציבוריות
- ישימות כלכלית לעידוד התחדשות

**התחדשות בראיה מתחמית <** התחדשות עירונית מחייבת לצאת מרמת הבניין למרחב העירוני ולהתקדם על בסיס זמינות תשתיות (מבני ציבור, כבישים, חניה וכד') ואיכויות עירוניות כמכלול. על כן תינתן עדיפות להתחדשות מתחמית שתקדם הסדרה, שיפור והתחדשות של כלל סביבת החיים, ותוסיף איכויות עדכניות ורלבנטיות למרחב הציבורי.



ראייה כוללת

**ההתחדשות פרטנית ומותאמת לסביבתה <** כל מתחם נבחן בקפידה וכמקרה פרטי. ניתנו המלצות לעיצוב עירוני ולהסדרה פרטנית תוך צמצום פגיעה בקיים; יצירת ממשק מתאים ורגיש עם הרקמה הקיימת, המשפר את האיכות העירונית הכוללת מאפשר הליכה, תנועה נגישות וקישוריות.



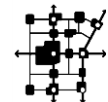
התחדשות מותאמת

**אוכלוסייה ומגורים <** הוגדרו מכפילים מינימליים המאפשרים את קיום הפרויקטים ויינתנו המשמעויות הפרוגרמטיות לתוספת האוכלוסייה. יחידות הדיור בכל מתחם נקבעו על פי בחינה שמאית מפורטת שתאפשר הוספת מינימום יחידות.



אוכלוסייה ומגורים

**תנועה וקישוריות <** התחדשות המתחמים תעודד הליכה נוחה ובטוחה, גישה תאפשר איכות חיים לתושבים, יכולת תנועה והתניידות בטוחה ויעילה



קישוריות

**ניהול תהליך ההתחדשות ושיתוף הציבור <** במסגרת גיבוש המדיניות נערך הליך שיתוף ציבור נרחב שהשפיע רבות על מתווה ההתחדשות המוצע ואפשר וויסות של הליכי ההתחדשות על בסיס סנכרון בין כלל השחקנים במרחב העירוני למינוף התהליך.



ניהול התהליך

**חברה וקהילה <** תהליכי התחדשות הם מהלך חברתי - כלכלי ולכן העירייה פועלת לליווי התהליכים באופן מיטבי.



חברה וקהילה

## קווי יסוד – משמעויות

**מסלול קידום מתחמי <<** 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 אינו חלק ממסמך זה ויקודם רק במקומות שאינם פוגעים במימוש 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. בתום 36 חודשים מתאריך 26.07.20 תבחן הוועדה את מתן הפטור החלקי. (\*ההפחתה לא תחול על בניין בודד בפרויקט הריסה ובניה 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.

**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 בפרויקט יוקצה מקום חניה אחד. לשימושים אחרים יוגדרו חניות על פי תקן. חשוב לציין כי הגדרה זו נלקחה בחשבון בבחינה השמאית לקביעת המכפילים ואחוזי הרווח.

**פרוגרמה לשטחי ציבור <<** התחשיב הפרוגרמתי עודכן על פי הצפיפות הסופית של כל מתחם והוא מתאר את צרכי הציבור העתידיים לתוספת האוכלוסייה במתחמים. **מתפקידה של הרשות המקומית לדאוג לצרכי הציבור** ומטלות ציבוריות שהוגדרו למתחמים ומושתת על היזם יצינו באופן מפורש במסמך המדיניות.

**תנועה <<** 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.

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



**ירמל**

**מדינות התחדשות עירונית**  
**למתחמי חיזוק – הר/1/38**

## תעודת זהות

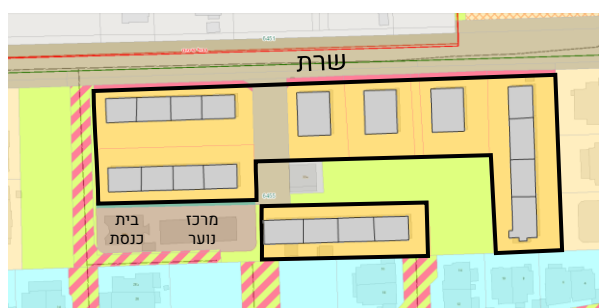
שרת	כתובת
6455	גוש
509,494,497-501	חלקה
כ- 8.59 דונם	שטח
150 יח"ד	מס' יחידות דיור להתחדשות
60 מ"ר	גודל דירות ממוצע
<b>טיפולוגיית מבנים</b>	
7 מבנים: מבני מגורים ה'כולאים' שטח לא מבונה, 3 בניינים בעלי 4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת; 4 שיכוני 'רכבת' מבני שיכון טוריים, 3 קומות, 8-10 יח"ד בקומה, מספר כניסות נפרדות לאורך הבניין	

## הקשר עירוני

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

## תבנות מהאפיון

- מתחם שיכוניים 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



ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי



רחוב שרת - מבני שיכון רכבות



מבנה מסחרי



רחוב שרת - מבני שיכון

## מצב מוצע



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

150	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
2.67	מכפיל
401	יחידות דיור לאחר התחדשות
251	תוספת יחידות דיור חדשות
828	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)

## מסלול לקידום

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

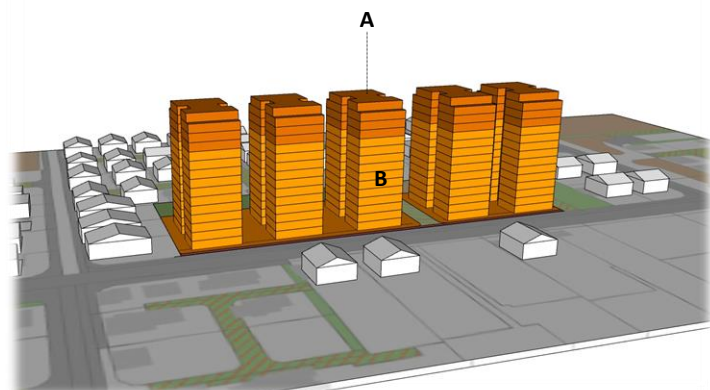
- יש לקדם תב"ע על כל מתחם החיזוק והמגרשים הציבוריים הצמודים אליו
- מימוש מלוא הזכויות (תמ"א 38+הר/1/38) בשטח המתחם על פי המכפיל שנקבע בבחינה השמאית

### 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

- הבינוי יפנה לרחוב שרת וייצר חזית עירונית עם מבני מגורים
- התכנית תשמור על היקף השטחים הציבוריים הקיימים במתחם וריכוזם בעורף המתחם
- התכנית תאפשר השלמת גריד הרחובות ליצירת רצף המעודד 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



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

סה"כ יחד	יח"ד בבניין	יח"ד בקומה	קומות	מס' בנינים	
405	81	6	13.5	5	חלופה A
300	60	6	10	5	חלופה B

## 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

## תרבות וקהילה

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

## שטח ציבורי פתוח

- שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

## נגזרת פרוגרמתית

סוג מוסד	תוספת נדרשת
מעון יום 0-3	0
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	1
בית ספר על יסודי	1

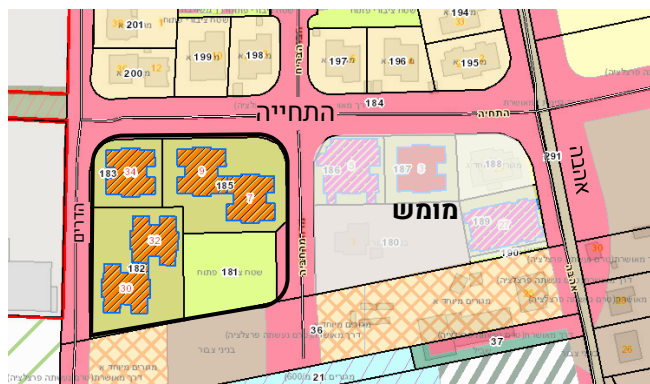
## תעודת זהות

כתובת	התחייה
גוש	6407
חלקה	767;554
שטח	כ- 6.98 דונם
מס' יחידות דיור להתחדשות	68 יח"ד
גודל דירות ממוצע	55-100 מ"ר
טיפולוגיית מבנים	6 מבנים: 2 מבנים א-רגולריים בעלי ק+3-4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת; 4 מבני שיכון, 3-4 קומות, בעלי כניסה אחת. 3 מבני קומות בתהליך / סיימו חיזוק. במבנה שטרם חוזק: ק+3 קומות
הקשר עירוני	

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

## תבנות 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



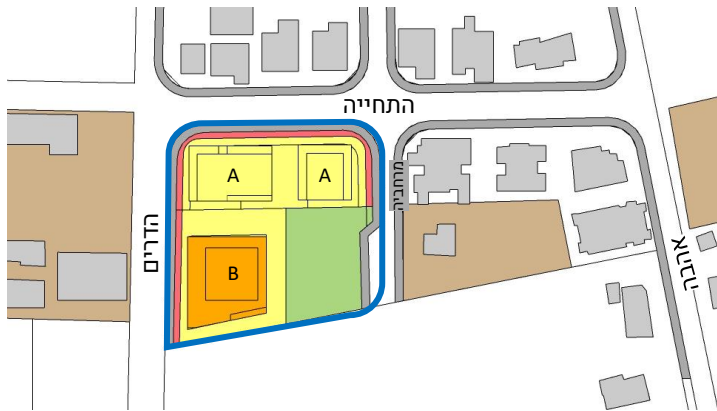
ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי



## מצב מוצע



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

68	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
2.88	מכפיל
196	יחידות דיור לאחר התחדשות
128	תוספת יחידות דיור חדשות
422	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)

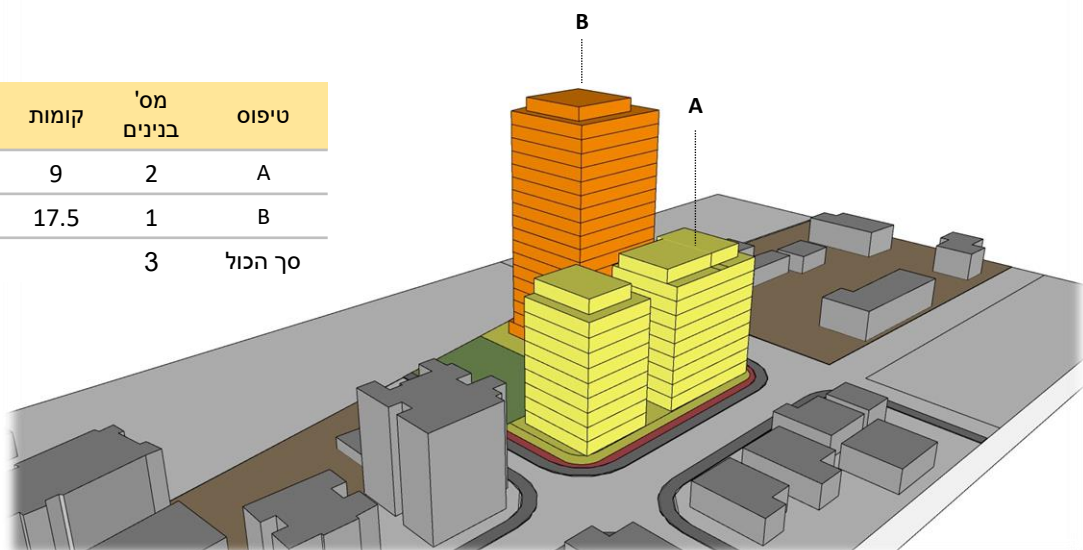
## מסלול לקידום

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

## עיצוב עירוני

- 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

סה"כ יחד	יח"ד בבניין	יח"ד בקומה	קומות	מס' בנינים	טיפוס
90	45	5	9	2	A
105	105	6	17.5	1	B
195				3	סך הכול



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

### נספח תנועתי

- 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

### תרבות וקהילה

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

### שטח ציבורי פתוח

- שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

### נגזרת פרוגרמתית

סוג מוסד	תוספת נדרשת
מעון יום 0-3	1
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	2
בית ספר על יסודי	2

## תעודת זהות

כתובת	בן גוריון/ המשאבים
גוש	6455
חלקה	767;554
שטח	כ- 9.88 דונם
מס' יחידות דיור להתחדשות	124 יח"ד
גודל דירות ממוצע	40-100 מ"ר
טיפולוגיית מבנים	8 מבנים: 5 בניינים בעלי 3-4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת; 3 שיכוני 'רכבת מבני שיכון טוריים, 3 קומות, מספר כניסות נפרדות לאורך הבניין

## הקשר עירוני

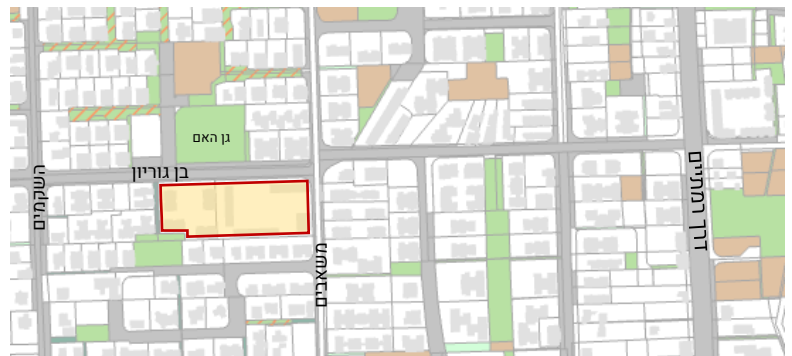
- ממוקם במרחב העירוני הוותיק בין מרכז העיר לבין שכונותיה המערביות
- סמוך לדרך רמתיים - השדרה העירונית המובילה בעיר
- סמוך לרחובות ולנתיבי התחבורה הציבורית המרכזיים בעיר
- בתוך אזור מוטה התחדשות עירונית
- מצוי בסמיכות למרחב ציבורי הכולל מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר

## תבנות מהאפיון

- המתחם מורכב משתי חלקות בלבד
- 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



ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי



שטח ציבורי מול המתחם כולל: גינה ומסחר



'רכבות' אזור מזרחי (חנייה פתוחה)

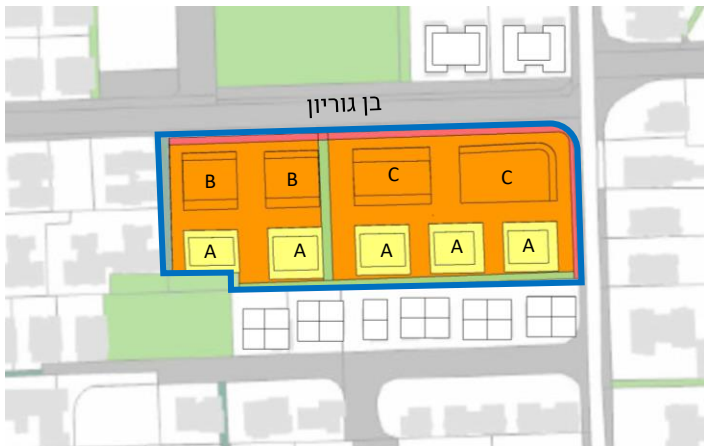


מבני שיכון אזור מערבי



## מצב מוצע

124	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
2.66	מכפיל
330	יחידות דיור לאחר התחדשות
206	תוספת יחידות דיור חדשות
680	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)



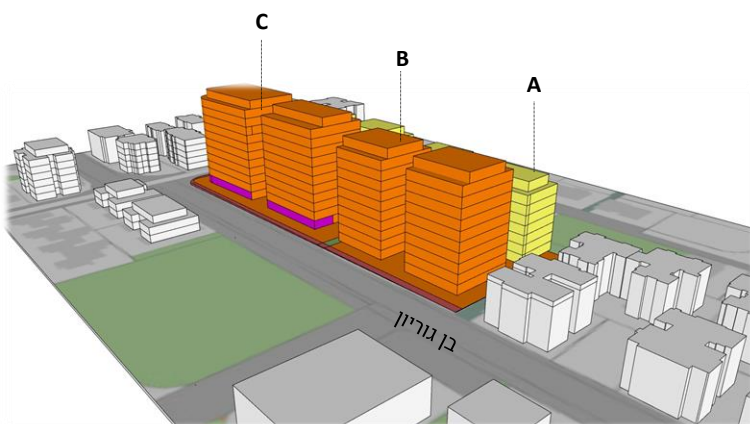
תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

## מסלול לקידום

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

## עיצוב עירוני

- 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



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

ס"כ יחד	סה"כ יח"ד בבניין	יח"ד בקומה	קומות	מס' בנינים	טיפוס
140	28	4	7	5	A
72	36	4	9	2	B
120	60	6	10	2	C
332				9	סך הכול

### נספח תנועתי

- 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

### תרבות וקהילה

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

### שטח ציבורי פתוח

- שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

### נגזרת פרוגרמטית

סוג מוסד	תוספת נדרשת
מעון יום 0-3	1
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	3
בית ספר על יסודי	3

## תעודת זהות

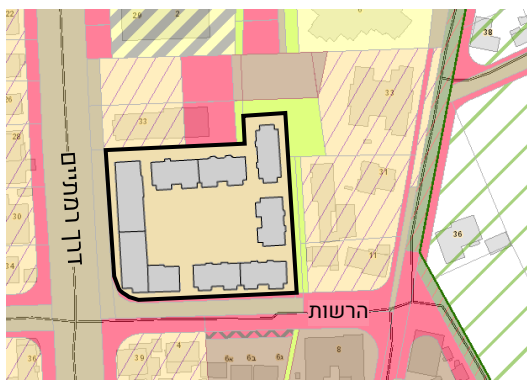
כתובת	הרשות / דרך רמתיים
גוש	6455
חלקה	620
שטח	כ- 4.39 דונם
מס' יחידות דיור להתחדשות	68 יח"ד
גודל דירות ממוצע	70 מ"ר
טיפולוגיית מבנים	5 מבנים: שיכוני 'רכבת': מבני שיכון טוריים, 3 / 3.5 / ק.ע+3 קומות, מס' כניסות נפרדות לאורך כל בניין. כולל חזית פעילה במבנה היושב על פינת רח' הרשות ודרך רמתיים.

## הקשר עירוני

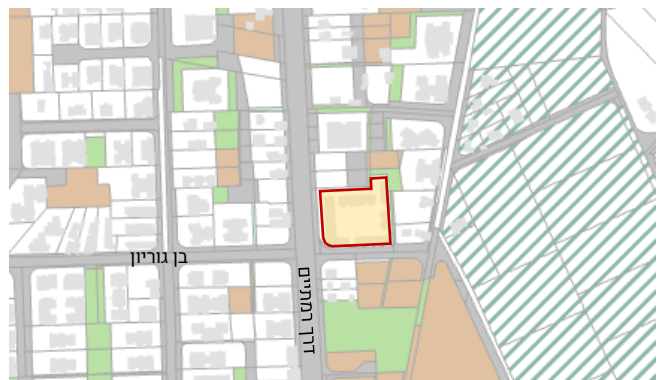
- נמצא במרכז העיר, על דרך רמתיים השדרה העירונית המובילה בעיר < מיקום אסטרטגי במרחב העירוני בסמיכות למשרדי העירייה ומגוון מבני ציבור ברמה העירונית
- כולל חזית מסחרית לדרך רמתיים – שעתידי להפוך לציר אינטנסיבי ולכלול הסעת המונים
- בתוך אזור מוטה התחדשות עירונית וריבוי תוכניות; בליבו של מרקם עירוני אינטנסיבי המאפשר חזית מסחרית, בנייה עד 6 קומות 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.

## תובנות 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
- חנייה אחת משותפת ללא דרכים ורחובות בתוך המתחם



ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי

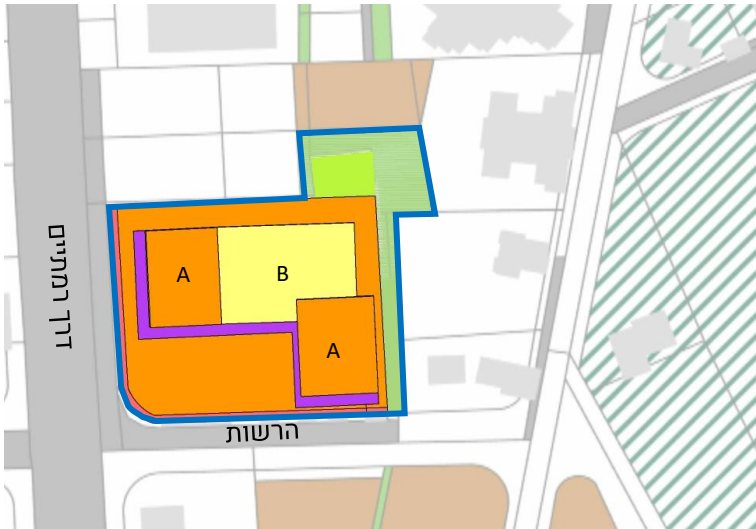


חזית מסחרית לצומת הרשות/רמתיים



כניסה לחניה פנימית מרחוב הרשות

מצב מוצע



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

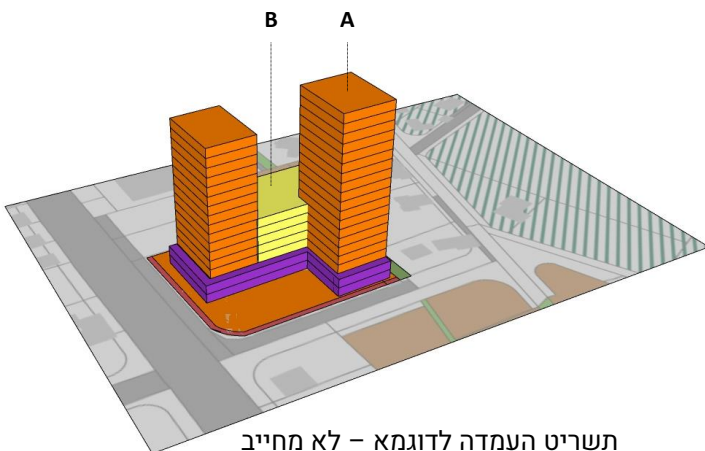
50 (+13) יחידות (מסחריות)	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
2.92	מכפיל
146	יחידות דיור לאחר התחדשות
96	תוספת יחידות דיור חדשות
317	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)

מסלול לקידום

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

עיצוב 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 ואצירה יהיו בתחום המגרשים ויגובשו במסגרת תכנית מפורטת לצמצום הפרעה



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

טיפוס	מס' בנינים	קומות	יח"ד בקומה	יח"ד בבניין	סה"כ יחיד
A	2	16	4	64	128
B	1	5	4	20	20
סך הכול	3				148

+ 2 קומות מסד ביעוד מסחר / תעסוקה

## 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

## תרבות וקהילה

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

## שטח ציבורי פתוח

- שימור וטיפוח מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

## נגזרת פרוגרמטית

סוג מוסד	תוספת נדרשת
מעון יום 0-3	0
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	1
בית ספר על יסודי	1

## תעודת זהות

כתובת	יסוד המעלה / הגלבוש / הכנרת
גוש	6410
חלקה	256-26286-288, 293, 283, 4
שטח	כ- 17.83 דונם
מס' יחידות דיור להתחדשות	208 יח"ד (160 יח"ד - טרם עברו חיזוק)
גודל דירות ממוצע	65-110 מ"ר
טיפולוגיית מבנים	9 מבנים: טיפוס א: ק+3+גג, 8 יח"ד בקומה, סך הכול 24 יח"ד; טיפוס ב: ק+3, 4 יח"ד בקומה, סך הכול 12 יח"ד; טיפוס ג: ק+3+גג, 4 יח"ד בקומה, סך הכול 12 יח"ד

## הקשר עירוני

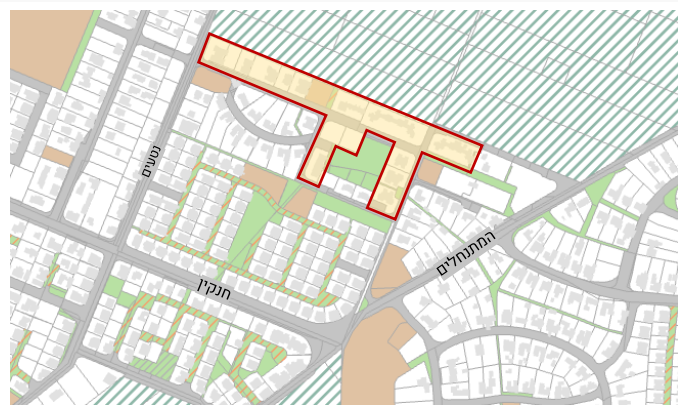
- קירבה למרכז מגדיאל הסמוך ולמרכז העיר - אזור מוטה שימור
- צמוד דופן לעתודת פיתוח משמעותית של העיר (הר/1202)
- נמצא בסמיכות, ללא קישור, לצירי תנועה בין עירוניים בקנה מידה אזורי: כביש 531 וכביש 40
- תכנית המתאר העירונית הר/2050 מגדירה במתחם עיבוי מתון יחסית (עד 6 קומות + ק.קרקע + גג) בסביבת צמודי קרקע

## תבנות מהאפיון

- במתחם מערך עדין של שבילי הולכי רגל, שטחים ירוקים ומוסדות חינוך. המתחם צמוד דופן לפארק עירוני מתוכנן בהר/2050 ושטחי ציבור בתכנית חדשה הר/1202- רח' כנרת עתיד לחבר את המתחם לאזורים אלו.
- למתחם 2 כניסות: מרח' ששת הימים ונטעים ורשת הכבישים פנימיים וצרים המאפשרים תנועה איטית המתאימה למרקם הוותיק; רח' יסוד המעלה הינו ציר מרכזי החסום משני צידיו לתנועת כלי רכב - תנועה מוגבלת וקיימת מצוקת חנייה
- 4 מבנים עברו/בתהליך חיזוק ו-4 נוספים עומדים בפני בקשות מתקדמות; מצפון מתוכננת שכונה אינטנסיבית



ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי

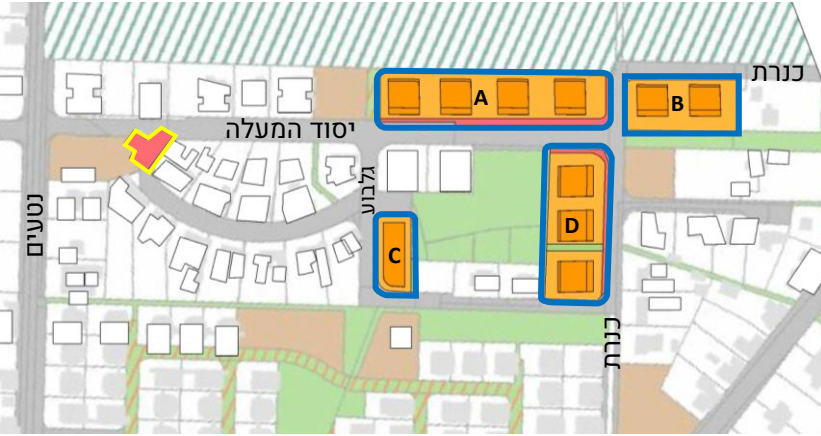


גינת משחקים מרכז השכונה הותיקה



מבני שיכון רח' יסוד המעלה

## מצב מוצע



108	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
2.96	מכפיל
320	יחידות דיור לאחר התחדשות
212	תוספת יחידות דיור חדשות
700	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)

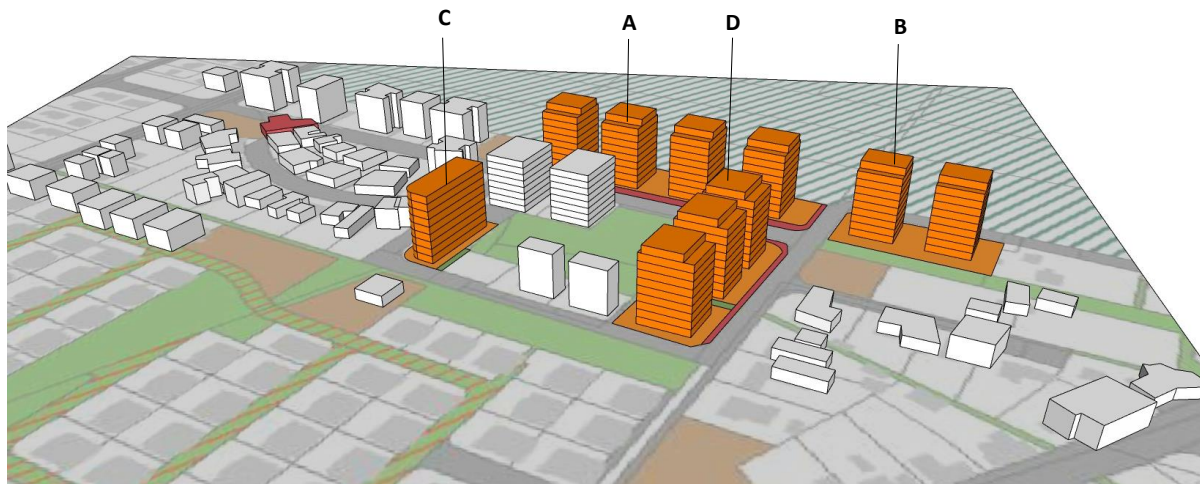
## מסלול לקידום

- 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

מתחם	יח"ד נכנס	יח"ד יוצא	מס' בנינים	קומות	יח"ד בקומה
A	36	107	4	7	4
B	24	71	2	9	4
C	12	36	1	9	4
D	36	107	3	9	4
סך הכול	108	321	10		



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

### 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

### תרבות וקהילה

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

### שטח ציבורי פתוח

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

### נגזרת פרוגרמטית

סוג מוסד	תוספת נדרשת
מעון יום 0-3	0
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	1
בית ספר על יסודי	1

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



## תעודת זהות

כתובת	הבנים / סאלד הנרייטה/ירושלמי
גוש	6443
חלקה	249-253 ,245-246 ,163-168 ,187-186
שטח	כ-15.03 דונם
מס' יחידות דיור להתחדשות	128 יח"ד (מתחם צפוני 80 יח"ד; מתחם דרומי 48 יח"ד)
גודל דירות ממוצע	כ-85 מ"ר
טיפולוגיית מבנים	12 מבנים, שיכוני רכבת (8 מבנים מתחם צפוני; 4 מבנים מתחם דרומי): מבני שיכון טוריים, 2 קומות, מספר כניסות נפרדות (2-3) לאורך הבניין

## הקשר עירוני

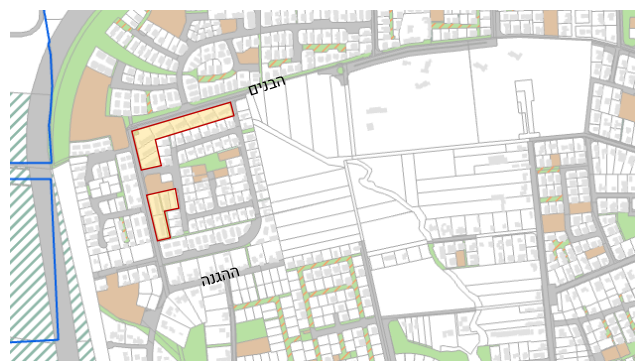
- חלק משכונה בעלת גבולות מובהקים > שתי חזיתות השכונה הם צירי תנועה עירוניים (רח' הבנים והנרייטה סאלד)
- בתוך אזור המיועד לעבור שינוי עירוני – עקב פיתוח חדש
- אזור נגיש על בסיס ציר אחד למרכז העיר – רח' הבנים – כחלק מכלל מערב הוד השרון
- סמוך לכביש 4, אך לא מקושר ומושפע ממנו
- בדפנות השכונה מוגדר בינוי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

## תבנות מהאפיון

- מתחם החיזוק ממוקם בתת מתחם להתחדשות עירונית המאופיין כשכונה מובהקת עם חיי קהילה וחברה
- 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.
- רחובות רחבים בדפנות השכונה הכוללים חנייה (ברח' הבנים עומס יתר), וטבעת רחובות פנימיים, צרים עם חניה מוגבלת.



ייעודי קרקע בסביבת המתחם



הקשר עירוני ומרחב ציבורי



גינת משחקים במרכז השכונה



מבני שיכון רח' הבנים

## מצב מוצע

128	יחידות דיור מיועדות להתחדשות
3.14	מכפיל
402 (מתחם צפוני 251 יח"ד; מתחם דרומי 151 יח"ד)	יחידות דיור לאחר התחדשות
274	תוספת יחידות דיור חדשות
904	תוספת תושבים צפויה (משק בית 3.3)

## 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



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

מתחם	מס' בנינים	קומות	יח"ד בקומה	יח"ד בבנין סה"כ יחד
צפוני	8	8	4	32
דרומי	4	9.5	4	38
סך הכול	12			408

מתחם דרומי

מתחם צפוני



תשריט העמדה לדוגמא - לא מחייב

## 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

## תרבות וקהילה

- קידום תכנית התחדשות לציר הציבורי המרכזי בשכונה שיקשר בין הכניסה הראשית, מבני הציבור והשצ"פים
- חידוש ושדרוג המרכז הקהילתי
- פיתוח מרחב ציבורי ברחוב כנרת-יסוד המעלה

## שטח ציבורי פתוח

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

## נגזרת פרוגרמטית

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

**מדינות התחדשות עירונית**  
**למתחמי חיזוק – הר/1/38**

**נספחים**



רן וולף, תכנון אורבני וניהול פרויקטים בע"מ

# **מדינות התחדשות עירונית**

## **שתוף ציבור**

### **למתחמי חיזוק – הר/1/38**

## כללי

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקיים תהליך שיתוף הציבור נרחב על מנת לאפשר לציבור להתייחס לתוכנית המוצעת ולעדכן את המסמך לאור הידע הציבורי שנאסף. המתדולוגיה לשיתוף הציבור נדרשה להתמודד עם שני אתגרים מרכזיים: שפה מקצועית אשר אינה נגישה לאוכלוסייה הרחבה וחוסר אמון במערכת לאור ההיסטוריה הקיימת, ולכן התמקדה בהנגשת ידע מקצועי, במגוון סוגי תקשורת ופלטפורמות ובהגדרת לוחות זמנים לתהליך.

## תהליך שיתוף הציבור כלל:

- (1) הפנינג וכנס מקצועי לציבור הרחב במטרה לחשוף את התהליך לקהלים חדשים ולהנגיש מידע מקצועי באופן חוויתי ובהיר
- (2) מפגשי שיתוף ציבור בכל אחד מששת המתחמים
- (3) שאלון אינטרנטי
- (4) תיבת פניות באתר העירייה
- (5) מפגשים פרונטליים בעירייה ומענה אישי

## ממצאי התהליך נותחו וחולקו לקטגוריות הבאות:

- (1) סוגיות עירוניות רחבות
- (2) סוגיות בסמכות מסמך המדיניות רחביות לששת המתחמים
- (3) סוגיות בסמכות מסמך המדיניות הייחודיות לכל מתחם
- (4) סוגיות שאינן בסמכות מסמך המדיניות

## התהליך במספרים:

תיבת פניות באתר  
העירייה  
כ-50 פניות



שאלון מקוון באתר  
העירייה  
120 משיבים  
ומשיבות



6 מפגשי שיתוף  
ציבור  
400 משתתפים  
ומשתתפות



קרדיט: סטודיו Oa

## ממצאים עיקריים

### סוגיות עירוניות רחבות:

- (1) תנועה, תחבורה וחניה - עומסים תחבורתיים ומצוקת חניה הקיימים כבר היום ברחבי העיר, היעדר תשתיות לרכיבת אופניים, היעדר שבילי הליכה או תשתית רעועה, צורך בשדרוג מערך התחבורה הציבורית, היעדר קישוריות לתחנת הרכבת בשבילי אופניים ובשבילי הליכה, היעדר קישוריות לכביש 4
- (2) גובה הבינוי ושמירה על מרקם קהילתי - התייחסויות רבות ביקשו להימנע מבניה גבוהה אשר משרה אווירה עירונית סואנת ובקשות לשמירה והוספת ריאות ירוקות, גנים ופארקים.
- (3) תוספת האוכלוסייה – התייחסויות רבות ביקרו את המדיניות המגדילה את האוכלוסייה ואף מכפילה אותה ללא בחינת התשתיות הקיימות לקליטת האוכלוסייה או התאמה למרקם העירוני.

### סוגיות רחביות לששת המתחמים:

- (1) היתכנות כלכלית לצורך וודאות והנעת תהליכי ההתחדשות
- (2) הגדרת לוחות זמנים וזירוז התהליך
- (3) ביטול התלות בין המתחמים
- (4) וודאות תכנונית עם פקיעת תמ"א 38
- (5) מענה וסיוע של העירייה מול היזמים
- (6) פתרונות לצפיפות במסגרות החינוכיות
- (7) תמהיל דירות ודיור בר השגה

## ממצאים עיקריים מתחם יסוד המעלה

מפגש שיתוף ציבור: כ-70 משתתפים ומשתתפות

- (1) הסדרת חניות תת קרקעיות
- (2) פינוי מבנה ברח' התבור 10 על מנת לאפשר קישוריות ממערב
- (3) הוספת כיכר בין צומת נטעים ליסוד המעלה
- (4) ביטול התלות בין הבניינים במתחם/הבהרה אילו בניינים מחויבים להתקדם ביחד/הוספת מבנים שכנים למתחם
- (5) סימון חניות בכחול לבן היום לטובת התושבים והתושבות
- (6) הוספת במפרים עם פתיחת רחוב יסוד המעלה
- (7) הסדרת שביל הליכה לרכבת כפר סבא

שאלון אינטרנטי: 28 משיבים ומשיבות

- (1) מעל ל-50% הביעו שביעות רצון מהתוכנית המוצעת בנושאים הבאים: היצע שבילי הליכה, טיפול בצמתים, נגישות לרכב הפרטי, הרחבה והסדרת הרחובות, היצע מרחבים ציבוריים, היצע שטחים פתוחים, היצע שימושים ציבוריים וקהילתיים והיצע שירותי חינוך.
- (2) מעל ל-50% הביעו חוסר שביעות רצון מגובה הבינוי המוצע, והסכימו כי היו רוצים לראות בינוי גבוה יותר.
- (3) בסוגיות הבאות לא הייתה הסכמה בין משיבי השאלון: היצע שבילי האופניים, כמות חזיתות מסחריות, תוספת האוכלוסייה המוצעת

## ממצאים עיקריים מתחם גיורא

מפגש שיתוף ציבור: כ-60 משתתפים ומשתתפות

- (1) הוספת יציאות נוספות לרחוב הבנים והמחתרות
- (2) הבהרה לגבי אופן ההפקעה ברחוב הבנים
- (3) חוסר שביעות רצון מגובה הבינוי המוצע
- (4) הוספת שצ"פים בשכונה

\*שאלון אינטרנטי: מתחת ל-10 משיבים לא נתנו ממצאי השאלון



## ממצאים עיקריים מתחם בן גוריון

מפגש שיתוף ציבור: כ-120 משתתפים ומשתתפות

- (1) הסגה על הוספת הרמזור המוצעת וחשש מעומסי תנועה
- (2) מענה תחבורתי רחב לאור פינוי בן גוריון 41
- (3) שינוי בן גוריון לחד סיטרי וקידום הרחובות שרת וגורדון
- (4) הקמת חניון תת קרקעי בין גן האם לבין טשרניחובסקי ושלוש עליכם
- (5) כניסות לחניון ברחוב בן גוריון ולא השלושה ומשאבים
- (6) פתרון לתוספת הכיתות המוצעת
- (7) הוספת מבנים שכנים למתחם ההתחדשות
- (8) מדרג גבהים חד יותר
- (9) הסגות על תוספת החזיתות המסחריות
- (10) הגבלת שימושים בחזיתות לשימושים שקטים
- (11) הוספת שצ"פים

### שאלון אינטרנטי: 44 משיבים ומשיבות

- (1) לא נמצאו נושאים בהם הייתה הסכמה על שביעות רצון מהתוכנית המוצעת
- (2) מעל ל-50% הסכימו כי היום רוצים לראות בתוכנית המוצעת יותר שטחים פתוחים ויותר נגישות לרכב פרטי.
- (3) מעל ל-50% הסכימו כי היום רוצים לראות פחות: גובה בינוי ופחות תוספת אוכלוסייה.
- (4) בסוגיות של היצע מרחבים ציבוריים וכמות חזיתות מסחריות לא הייתה הסכמה בין המשיבים.

## ממצאים עיקריים מתחם התחיה

מפגש שיתוף ציבור: כ-40 משתתפים ומשתתפות

- (1) קישוריות בין רחוב הנשיאים לכפר מלל
- (2) הרחבת שביל האופניים ברחוב הדרים בין תחיה למגדיאל וחיבור לשביל מהרכבת עד גני עם
- (3) מחסור במדרכות בתוכנית המוצעת
- (4) צמצום תנועת מכוניות ברחוב הדרים בין רח' התחיה למגדיאל, הרחבת המדרכה וסלילת שביל אופניים
- (5) הוספת תאורה ושדרוג המדרכה הקיימת ברחוב הדרים מהתחיה לכיון דרום (בין השדות)

\*שאלון אינטרנטי: מתחת ל-10 משיבים לא נותנו ממצאי השאלון

## ממצאים עיקריים מתחם הרשות

מפגש שיתוף ציבור: כ-40 משתתפים ומשתתפות

- (1) מענה תחבורתי לעוטף המתחם
- (2) פתרון יציאה נוסף למתחם
- (3) יציאה משתלבת לדרך רמתיים צפונה
- (4) בקשה לקבל את התוכנית הקיימת של היזם לאור שביעות רצון הדיירים ממנה

שאלון אינטרנטי: 31 משיבים ומשיבות

- (1) בכל הנושאים שנשאלו בשאלון נמצאה הסכמה על שביעות רצון מהתוכנית המוצעת.

## ממצאים עיקריים מתחם שרת

מפגש שיתוף ציבור: כ-60 משתתפים ומשתתפות

- (1) הוספת שבילי אופניים ושבילים אופניים לרכבת
- (2) שדרוג רחוב הקשמים לאור מצבו הבטיחותי הירוד
- (3) הסגת מפני יישומות חלופה 2 המציעה ניווד זכויות או קרקע משלימה
- (4) שמירה על עצי הפיקוס
- (5) בקשה לשדרוג רחוב שרת בעזרת כספי מהיר לעיר
- (6) הוספת עירוב שימושים וקומת מסחר

\*שאלון אינטרנטי: מתחת ל-10 משיבים לא נותנו ממצאי השאלון

**מדינות התחדשות עירונית**  
**בחינה שמאית**  
**למתחמי חיזוק – הר/1/38**

בהמשך לתהליך שיתוף הציבור, נערכה בדיקה שמאית עדכנית על פי תקן שמאי מס' 21 במטרה לבחון את המכפיל הראוי לששת מתחמי החיזוק. הבדיקות נעשו בשתי חלופות: האחת - כאשר הרווח היזמי הינו 25%, והשנייה - כאשר הרווח היזמי הינו 20%. בכל אחת מהחלופות הללו נמצא המכפיל בשלוש תתי חלופות: כאשר היטל ההשבחה הינו בשיעור של 50%, כאשר היטל ההשבחה הינו בשיעור של 25% וכאשר היטל ההשבחה הינו אפס (פטור מלא מהיטל השבחה). כמו כן נבדקה התוצאה כאשר התמורה לדיירים הינה תוספת של 25 מ"ר לדירה ולחילופין תוספת של 12 מ"ר ובנוסף מרפסת של 12 מ"ר ומקום חניה.

**בבדיקת הרווח היזמי הובאו בחשבון הנחות העבודה הבאות:**

- תוספת של 28 מ"ר שטחי שירות לכל דירה קיימת ומוצעת לא כולל ממ"ד.
- תקן חניה שהובא בחשבון הינו מקום חניה אחד לכל דירה. החניה תת-קרקעית ושטח מקום חניה במרתף הינו 35 מ"ר

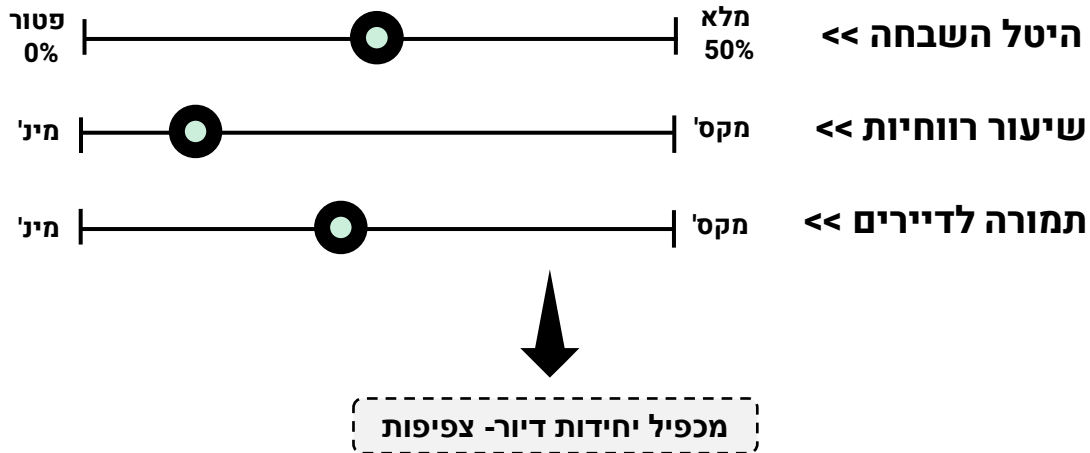
להלן מוצגות תוצאות הבדיקה בכל אחד מהמתחמים כאשר הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, תמורה לדיירים של 12 מ"ר לכל דירה ובנוסף מרפסת של 12 מ"ר ומקום חניה וכאשר היטל ההשבחה הינו בשיעור של 25%.

מתחם הרשות		מתחם שרת	
שיעור הרווחיות	20.2%	שיעור הרווחיות	20.4%
התמורה לדיירים	12 מ"ר	התמורה לדיירים	12 מ"ר
תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר	תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר
סה"כ דירות לפינוי	50	סה"כ דירות לפינוי	150
סה"כ דירות במתחם	146	סה"כ דירות במתחם	401
מקדם פינוי בינוי	2.92	מקדם פינוי בינוי	2.67
מתחם יסוד המעלה		מתחם התחיה	
שיעור הרווחיות	20.6%	שיעור הרווחיות	20.3%
התמורה לדיירים	12 מ"ר	התמורה לדיירים	12 מ"ר
תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר	תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר
סה"כ דירות לפינוי	108	סה"כ דירות לפינוי	68
סה"כ דירות במתחם	320	סה"כ דירות במתחם	196
מקדם פינוי בינוי	2.96	מקדם פינוי בינוי	2.88
מתחם גיורא		מתחם בן גוריון	
שיעור הרווחיות	20%	שיעור הרווחיות	20%
התמורה לדיירים	12 מ"ר	התמורה לדיירים	12 מ"ר
תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר	תמורה בשטח שרות לא כולל ממ"ד	28 מ"ר
סה"כ דירות לפינוי	128	סה"כ דירות לפינוי	124
סה"כ דירות במתחם	402	סה"כ דירות במתחם	330
מקדם פינוי בינוי	3.14	מקדם פינוי בינוי	2.66

## בחינה שמאית למתחמי החיזוק במסלול הריסה ובניה (מתחמי) – הסבר ומילון מונחים

**מדיניות <<** הבטחת איכות עירונית למרקם הוותיק של הוד השרון משמעה הפחתת יח"ד חדשות ושמירה על מכפילים מינימליים

**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.



### 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 השבחה 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 ממ"ד + מרפסת.

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

בחינה שמאית למתחמי החיזוק במסלול הריסה ובניה - משמעויות

במתחם 150 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם שרת
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20.4%	25.9%	15%	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
2.54	2.67	3	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	

במתחם 68 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם התחייה
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20%	21.45%	21.5%	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
2.75	2.88	3	3.5	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	

בחינה שמאית למתחמי החיזוק במסלול הריסה ובניה - משמעויות

במתחם 124 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם בן גוריון
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20%	25.17%	<b>14.9%</b>	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.54</b>	<b>2.66</b>	<b>3</b>	<b>3.3</b>	מכפיל יח"ד
315 יח"ד תוספת 191 יח"ד ~ תוספת 630 תושבים	330 יח"ד תוספת 260 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	

במתחם \*50 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות.

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם הרשות
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20%	21.8%	11.4%	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.74</b>	<b>2.92</b>	<b>3</b>	<b>3.06</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	

בחינה שמאית למתחמי החיזוק במסלול הריסה ובניה - משמעויות

במתחם 108 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם יסוד המעלה
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20%	22%	21.1%	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.8</b>	<b>2.96</b>	<b>3</b>	<b>4.75</b>	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	

במתחם 128 יח"ד פוטנציאליות להתחדשות.

בדיקה 4	בדיקה 3	בדיקה 2	בדיקה 1	מתחם גיורא
0%	25%	25%	50%	היטל השבחה
20%	20%	26.3%	15.1%	רווח יזמי
12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	25 מ"ר	תמורות לדיירים
<b>2.93</b>	<b>3.14</b>	<b>4</b>	<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	