

ערערה ערערה

התחדשות מרכז העיירה
تجديد مركز البلدة

בדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית
دراسة قابلية تنفيذ التجديد الحضري

דוח סיכום בדיקת היתכנות
אפריל 2024

01 סקירת מצב קיים

סקירה סטטוטורית ברמת העיירה
תוכניות מאושרות ותוכניות מקודמות
מאפייני הבינוי הקיים ומערך הדרכים
ניתוח וסקירה פיזית
שמאות וניתוח חברתי
מיפוי בעלויות ומתחמים משפחתיים
חזון מטרות ויעדי התכנית

02 התכנון המוצע

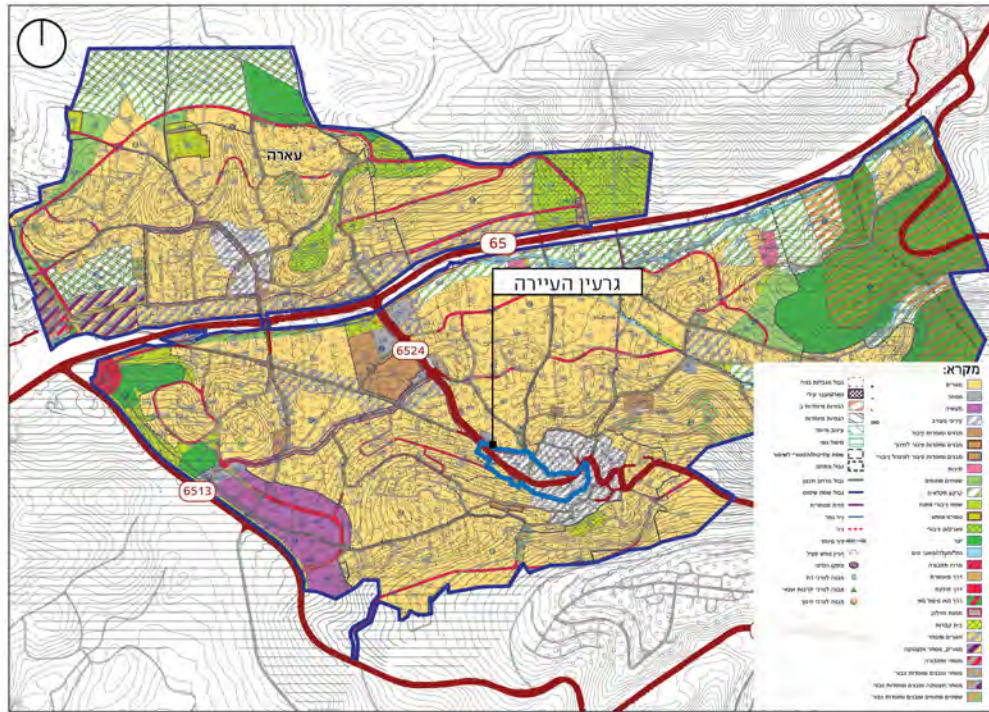
בחירת חלופת תכנון מועדפת:
השוואת פרמטרים בין חלופות התכנון המוצעות
תשריט מוצע
אסטרטגיות וכלים
עקרונות התכנון
מנגנוני התחדשות מוצעים
סקר חברתי והיתכנות חברתית
סיכום פגישות פרטניות עם בעלי נכסים נבחרים
תנועה ותחבורה
פתרונות חניה מוצעות
שמאות ובדיקה כלכלית

03 פוטנציאל מימוש וסיכום והמלצות

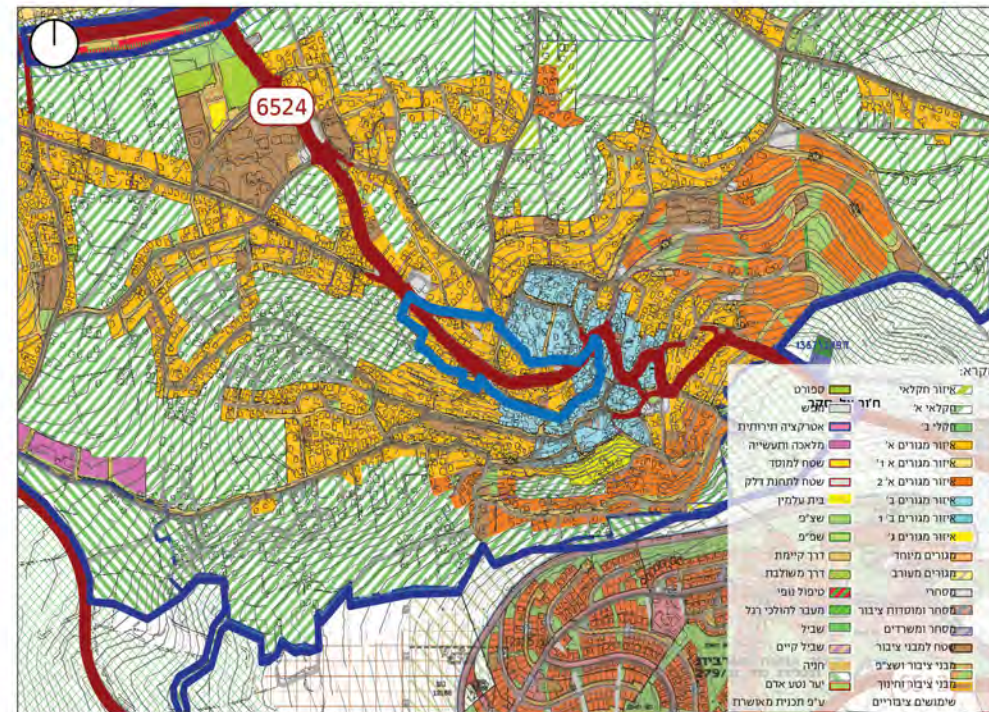
בדיקה כלכלית לפי מתחמי מימוש
תובנות צוות התכנון וסיכום בדיקת ההיתכנות

פרק 01 - סקירת מצב קיים

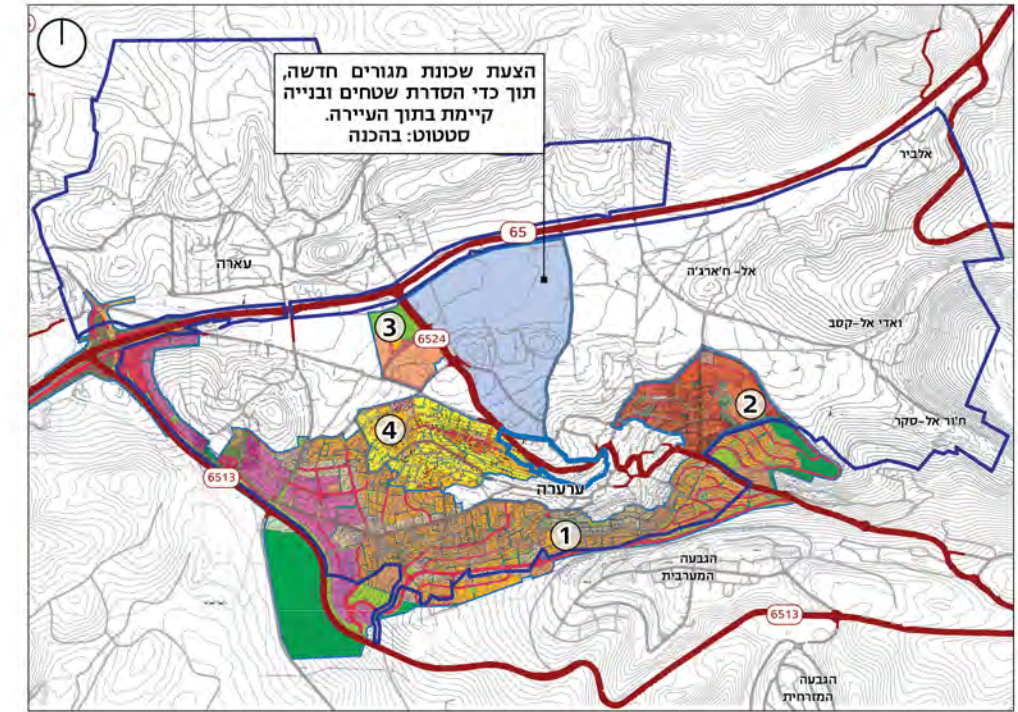
דוח סיכום בדיקת ההיתכנות



תכנית המתאר הכוללת 354-0207621



קומפילצית תכניות מצב מאושר



תכניות בסביבת מרחב התכנון

סטטוס: אישור להפקדה
 התכנית מגדירה צפי פיתוח וגדילות אוכלוסייה ל-2 שלבי יעד:
 2035 - כ- 35,000 תושבים | 9,164 יח"ד
 2060 - כ- 50,000 תושבים | 16,600 יח"ד
 תחום התכנון נמצא במתחם תכנון מס' 1. המתחם מוגדר כאזור להתחדשות עירונית, מוצע בתחומו, בינוי נמוך (3-5 קומות), עם חזית מסחרית לאורך רחוב אל-קודס החוצה את מרחב התכנון. שטח העיירה מוגדר ברובו למגורים.

***נלקח מתכנית המתאר הכוללת 354-0207621 -**
 תחום התכנון מוגדר כאזור שמיועד למגורים, בחלקו המערבי מגורים א' ובחלקו המזרחי מגורים ב', עם אחוז מזערי של שטח ציבורי פתוח ומבונה. על פי תכנית ענ/124 (1996) רק שתי חלקות (0.6 ד') מיועדות למבני ציבור. שטח העיירה ברובו מיועד לחקלאות ושטחי המגורים ממוקדים בעיקר סביב הצירים המרכזיים.

1. תכנית תמ"ל 1061:
סטטוס: לפני מתן תוקף-פורסמה להגשה | תאריך: 15/11/2021
 תכנית בשטח של כ- 2,100 ד', המציעה הרחבה דרומית, וכוללת תוספת של שטחי מסחר, תעסוקה ותעשייה המוסף ל- 3,750 יח"ד מעבר לקיימות (סה"כ 4,422') בצפיפות ממוצעת של 6.5 יח"ד/ד'

2. תכנית ענ/205 - שכונת מגורים מזרחית:
סטטוס: התכנית פורסמה לאישור | תאריך: 03/01/1991
 תכנית בשטח של כ- 313.5 ד', הקובעת שטחים וגבולות לשימוש בקרקע. בשטח השכונה ממזרח למרכז הוותיק, על מנת לפתח שכונת מגורים חדשה.

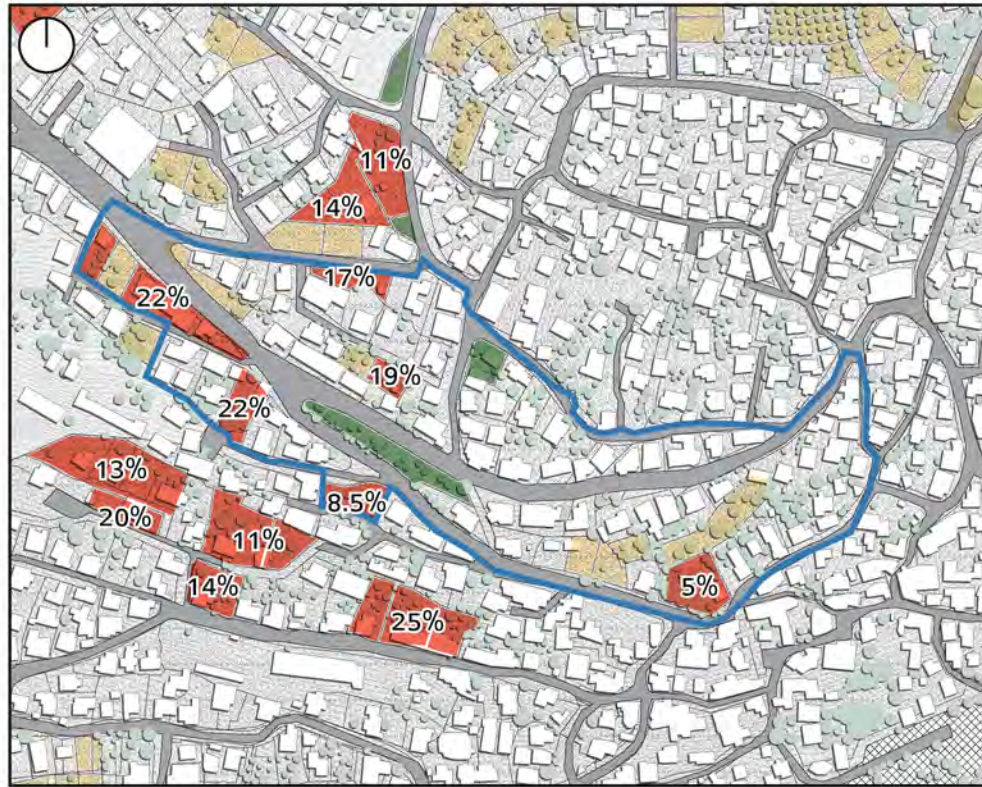
3. תכנית ענ/304:
סטטוס: התכנית פורסמה לאישור | תאריך: 23/06/2005
 תכנית בשטח של כ- 135 ד', המציעה שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים- מבנה חדש לעירייה

4. תכנית 354-1090737/ תכנית המאמץ הממוקד:
סטטוס: התכנית בשלב תנאי סף | תאריך: 25/04/2023
 תכנית בשטח של כ- 342 ד', שמטרתה הסדרת שטח בתוך העיירה. התכנית מציעה 1,606 יח"ד בצפיפות של 6 יח"ד/ד'

השוואה ברמת העיירה בין נתוני מצב קיים, מצב מאושר ותכנית המתאר המוצעת:

נתון	מצב קיים	קומפילציית מצב מאושר	תכנית המתאר הכוללת
מס' יח"ד	6,046 ⁽¹⁾ יח"ד	10,733 יח"ד	כ- 16,600 (תוספת של כ- 5,867 יח"ד)
שטח המיועד למגורים	2,306 דונם	2,306 דונם	2,618.5 דונם
אחוז מגורים	23.5%	23.5%	53.5%
צפיפות ברוטו	0.7 יח"ד / דונם	1.2 יח"ד / דונם	1.8 יח"ד / דונם
צפיפות נטו	2.6 יח"ד / דונם	7 יח"ד / דונם	6.4 יח"ד / דונם

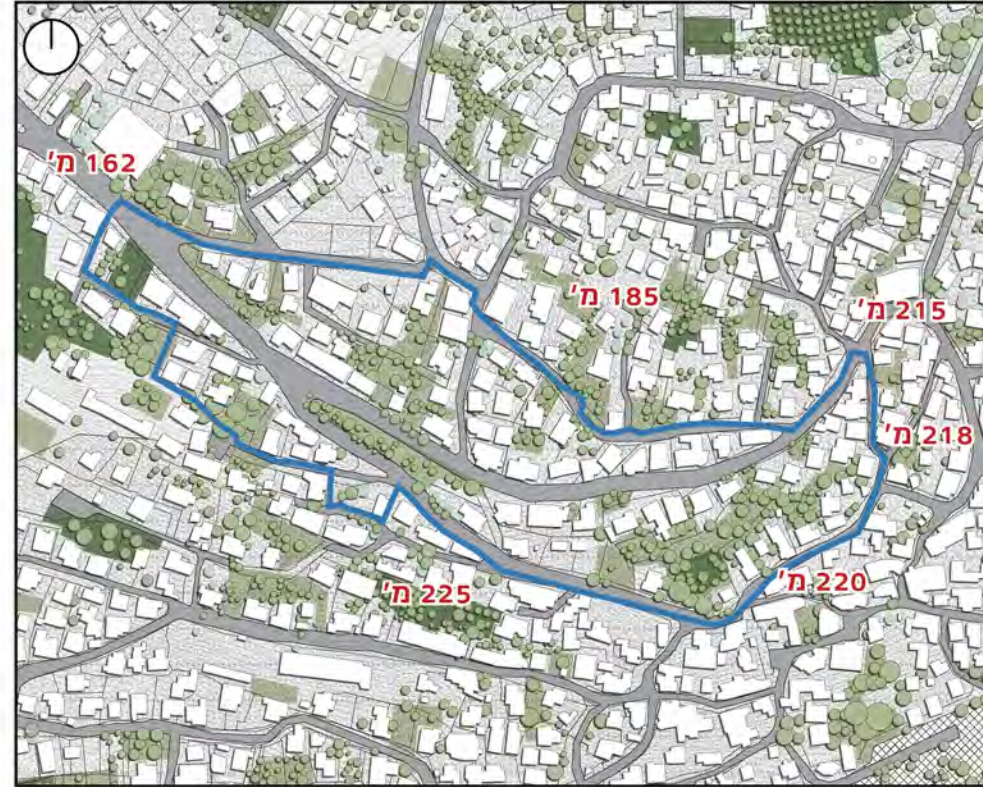
(1) מס' משקי בית הינו הערכה וחושב לפי האוכלוסייה וגודל משק בית ממוצע (26,000 נפשות ו- 4.3)



מיפוי מרקם הבינוי ושטחים פוטנציאליים לפיתוח

תחום התכנון מאופיין בצפיפות נמוכה יחסית לליבות ערים ערביות אחרות. **יחס בנוי-פנוי בתחום התכנון הוא 22.8% / 77.2%**. ישנם מספר חלקות פרטיות לא מבונות בתחום התכנון. ישנה הצטברות גבוהה של קרקעות בניצולת מאוד נמוכה (< 25% בנוי) בדופן המערבית לתחום התכנון.

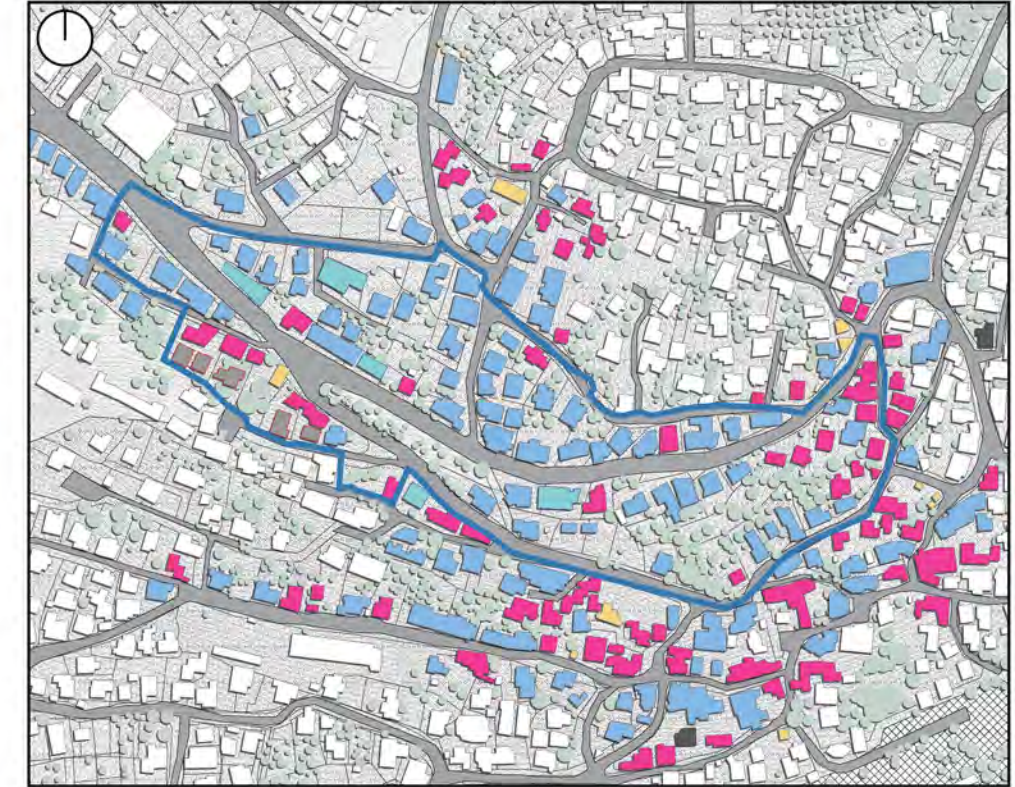
- מקרא:
- תחום התכנון | מרכז העיירה
 - שטח פרטי לא מבונה
 - שטח פרטי בניצול נמוכה (<25%)
 - שטח ציבורי פתוח



מיפוי נופי וטופוגרפי

המקום מרובה בשטחים ירוקים בעלי ערך נופי משמעותי. חלקם מוגדרים כשטחים ציבוריים פתוחים, וחלקם על קרקע פרטית בניצולת נמוכה. פער טופוגרפי מקצה המתחם המזרחי למערבי: כ- 56 מ' (שיפוע של 9.8%) פער טופוגרפי מקצה המתחם הדרומי לצפוני: כ- 40 מ' (שיפוע של 13.8%) שיפוע (ממוצע) רחוב אל-קודס: כ-10.5% השילוב בין הפער הטופוגרפי לריבוי השטחים הירוקים מייצר תצפיות נוף רבות ומעניק אופי ייחודי לעיירה.

- מקרא:
- תחום התכנון | מרכז העיירה
 - בוסתאן
 - שטחים ירוקים



ניתוח מצב פיזי לבניינים

במתחם התכנון 93 מבנים: 89 מתוכם משמשים למגורים. ע"פ סיור בעיירה וניתוח תצ"א נראה כי ישנם - 59 מבנים במצב טוב, 23 במצב בינוני, 5 מבנים חדשים/במהלך בנייה, מבנה אחד נטוש ו-5 מבנים שאין לגביהם מידע. מירבית הבניינים בתחום התכנון הינם במצב פיזי טוב. ישנה ריכוזיות של מבנים במצב בינוני בדופן הדרומית והמזרחית לתחום התכנון.

- מקרא:
- תחום התכנון | מרכז העיירה
 - מצב טוב
 - מצב בינוני
 - בתהליך בנייה / מבנה חדש
 - מבנים נטושים
 - בתהליך הריסה / במצב רעוע
 - אין מידע

ערכי שווי קרקע:

1. אין הבדל בשווי קרקע בין היעודים השונים. אלא המיקום הוא הקובע. בניין עם חזית לדרך ראשית = מסחר.
2. תוספת למיקום עם חזית לדרך כ- 20% - 25% ביחס למגורים.

שווי יח"ד בנייה רוויה:

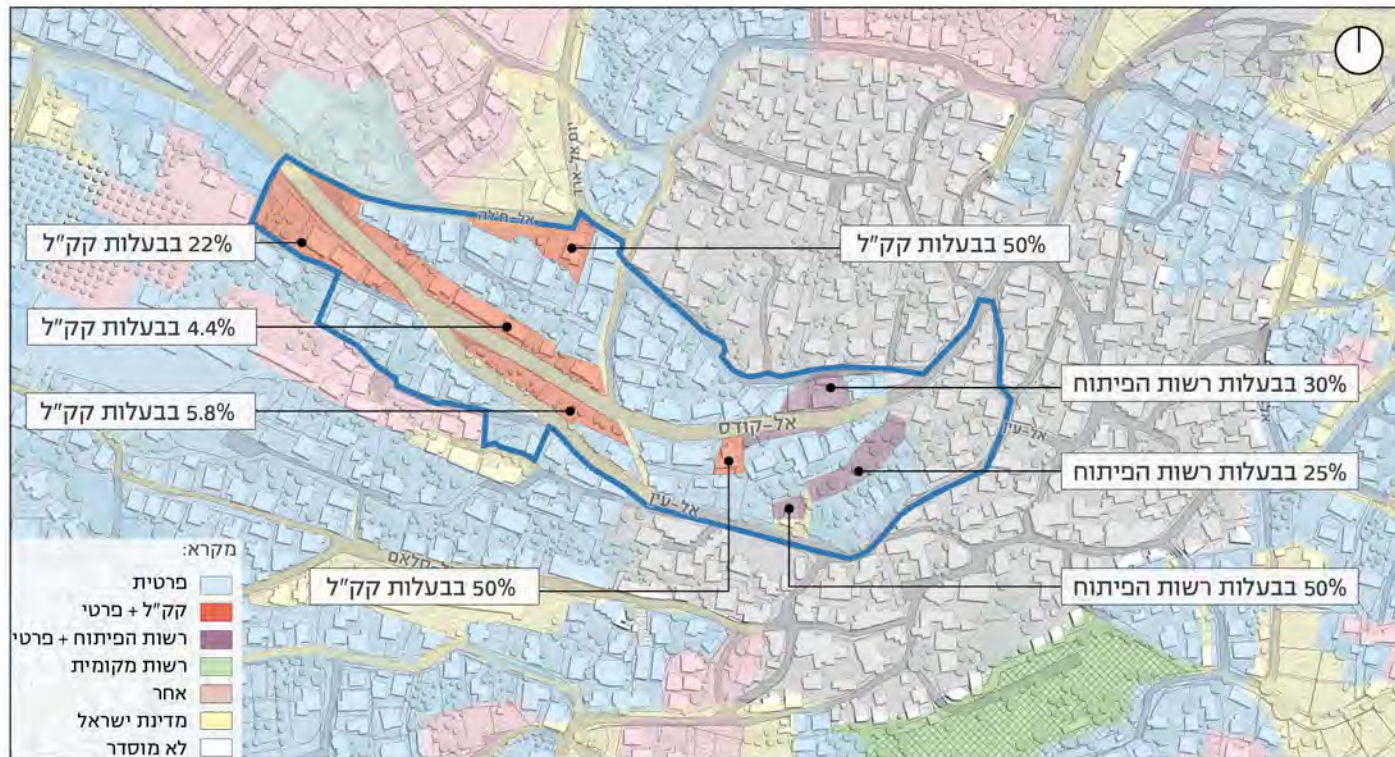
1. יח"ד ללא היתר בשטח של כ- 120 מ"ר כ- 750-800 אש"ח ליח"ד.
2. יח"ד בהיתר בשטח של כ- 90-100 מ"ר כ- 900 אש"ח - 1 מיליון ש"ח ליח"ד.

שווי מ"ר בנוי:

1. מגורים: שווי מ"ר בנוי כ- 10,000 ש"ח כולל מע"מ, כ- 8,500 ש"ח/מ"ר בנוי לפני מע"מ.
2. משרדים: כ- 9,000 ש"ח/מ"ר בנוי לפני מע"מ.
3. מסחר: כ- 10,000 ש"ח/מ"ר בנוי לפני מע"מ.

דמי שכירות:

1. הגירה חיובית בעיירה + מחירים גבוהים = שוק שכירות מתפתח. כ-10% מבנייני המגורים מיועדים לשכירות.
2. דמ"ש חודשיים ליח"ד (90-110 מ"ר): כ- 2,000-2,500 ש"ח/יח"ד לפני מע"מ, ללא מסים עירוניים.
3. דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר: כ- 50-70 ש"ח/מ"ר לפני מע"מ, ללא מסים עירוניים.
4. דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים: כ- 45-60 ש"ח/מ"ר לפני מע"מ, ללא מסים עירוניים.



מיפוי בעלויות קרקע

מרבית הקרקעות בתחום התכנון (כ-53%) נמצאות בבעלות פרטית. כ-16.5% מהקרקעות בבעלות מעורבת קק"ל ופרטית (כ- 3.3% מסה"כ בבעלות קק"ל). הקצה המזרחי של תחום התכנון איננו מוסדר (12.5% - 9.5% דונם). **מבנים להשכרה:** ע"פ נתוני העירייה, בתחום התכנון ישנם 14 מבנים שיש בהם יחידות להשכרה: 8 יחידות מסחר, 6 יחידות דיור להשכרה ומשרד אחד. ע"פ תוצאות הסקר 23% מהמשיבים משכירים בנכס

ניתוח חברתי

אוכלוסייה:

מדד חברתי כלכלי 3. נכון לשנת 2022 מתגוררים בעיירה כ- 26,000 תושבים. אוכלוסיית העיירה גדלה לאורך השנים 2014-2022 בממוצע בכ-1.3% לשנה, נמוך בהשוואה לערים אום אל פחם וכפר קרע. האוכלוסייה מורכבת מצעירים שנשארים לגור ביישוב בגילאי 20-30 וילדים בגילאי 0-14.

השכלה:

כ-88% מאוכלוסיית ערערה ללא תעודת בגרות, 7% בעלי תעודת בגרות וכ-4% בעלי תואר אקדמי. אחוז זכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות יב 2020/21 עמד על 69.2%.

תעסוקה:

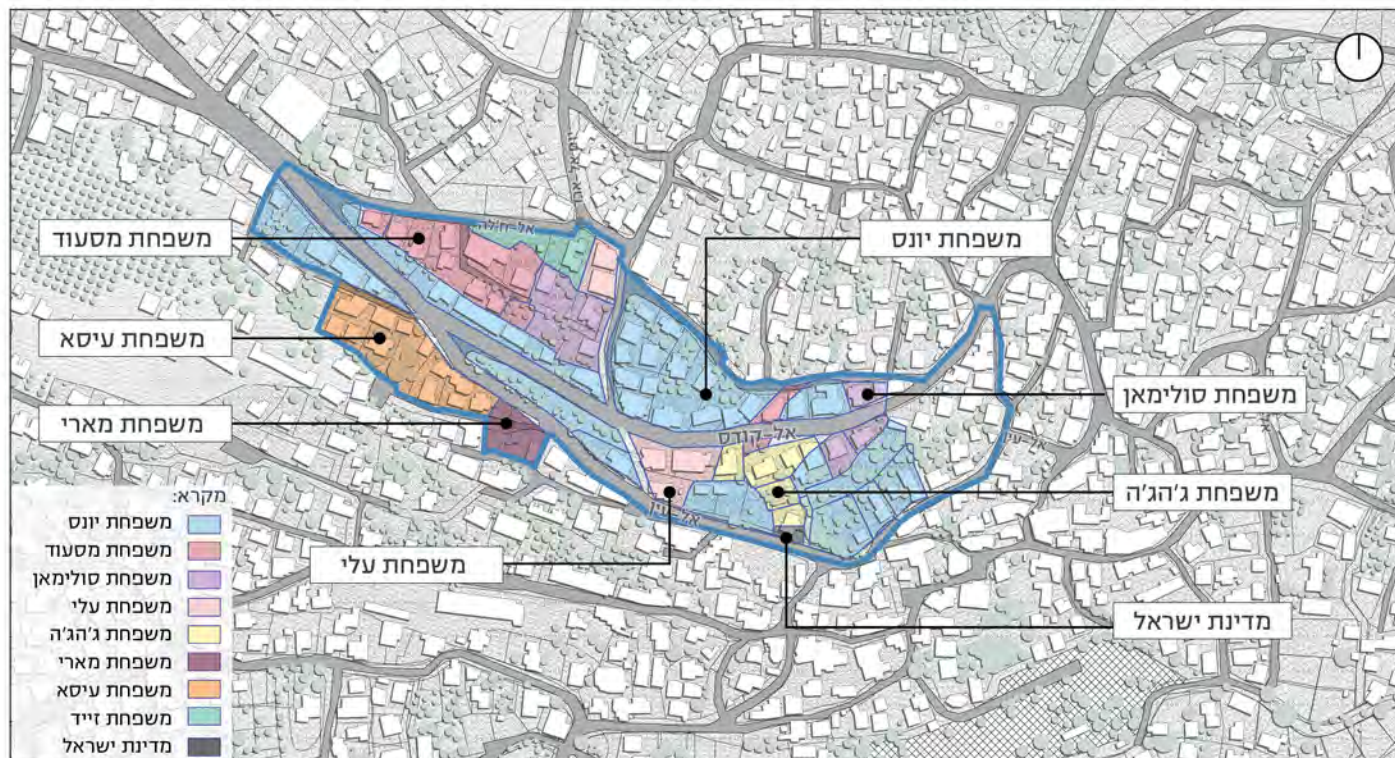
מרבית התושבים עובדים מחוץ ליישוב. תחומי תעסוקה מרכזיים: קבלנות וגינון. תחומים צומחים ביישוב: משרדים והייטק. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2019 היה 6,843 ש"ח, ממוצע זה נמוך מהממוצע הארצי (9,745 ש"ח) בכ-45%.

השתייכות דתית:

99% מתושבי ערערה הם ערבים-מוסלמים, נכון ל-2020.

בעלות אל מול שכירות:

כ-95% מבעלי הבתים גרים בנכסיהם. לפי תוצאות הסקר החברתי במתחם 69% מהמשיבים גרים בנכסיהם ו-23% שוכרים. כ-68% מהדירות בערערה הינן דירות שלושה/ ארבעה חדרים. לעומת היישובים השכנים, בערערה יש יותר דירות קטנות (1-2 חדרים)



מיפוי ריכוז בעלויות לפי נוסח טאבו - מתחמים משפחתיים

לפי נוסח טאבו - מרבית הקרקעות בתחום התכנון הם בבעלות משפחה אחת (משפחת יונס). קיימת חלקה אחת בבעלות המדינה בשטח של 230 מ"ר. לעומת זאת, לפי נתוני הארנונה - מרבית משלמי הארנונה הם ממשפחה אחת (משפחת מסעוד). **קיים פער בין נתוני הארנונה לטאבו. הנושא מחייב בדיקה בתהליך מיפוי המידע המקומי.**

חזון התכנית

חידוש מרחב מרכז העיירה באמצעות הגדרת מתווים ברורים להתחדשות מבני המגורים, חיזוק רחוב "אל-קודס" כרחוב עירוני פעיל ומרכזי ושיפור מערך התשתיות העירוניות תוך שמירה על השטחים הירוקים כחלק מהרקמה הבנויה.

מטרות ויעדי התכנית

1. חיזוק רחוב אל-קודס כציר מרכזי פעיל

- עיבוי דופן הרחוב כחזית פעילה ורציפה בשימושים עבור תושבי העיירה
- יצירת תמהיל שימושים מסחריים וציבוריים מותאמים למאפיינים מקומיים מבחינת היקף שטחים.

פרמטרים לעמידה ביעד:

- שינוי בחתך הרחוב: הרחבת המדרכות ויצירת רצף הליכתי לכל אורכו.
- מרחב ההתכנסות יפעל באופן תדיר לאורך ימות השבוע ויכלול פעילות ציבורית מגוונת.

2. שיפור מערך הדרכים והשטחים הפתוחים בליבת העיירה

- התאמת תשתית הדרכים והרחובות לנפחי התנועה והשימושים הצפויים
- חיזוק ואיחוי המרקם של לב העיירה על ידי טיפול בתשתית השטחים הפתוחים והשטחים הירוקים

פרמטרים לעמידה ביעד:

- עלייה בתדירות קווי האוטובוסים היוצאים מן העיירה והגדלת אחוז המשתמשים בתחבורה ציבורית בהתאמה: שינוי מודל פיצול הנסיעות הקיים.

3. יצירת כלים להעלאת מימוש הדיור וליצירת תמהילים אטרקטיביים לאזור

- הגדרת מדיניות תכנון עבור תוספות יח"ד על הבינוי הקיים
- הגדרת מדיניות תכנון עבור תוספות בינוי חדש
- הצעת תמהיל דירות מגוון ומותאם לסוג האוכלוסייה והביקושים שלה.

4. התכנית תתווה מתווים להתחדשות ברת מימוש במרחב הפרטי והציבורי

- הגדרת מדיניות פיתוח ותכנון המותאמת למארג חברתי רגיש: מתווה פיתוח אשר לוקח בחשבון מוסכמות ונהלים חברתיים מקומיים.
- הנגשת נושא ההתחדשות העירונית לציבור והקהילה המקומית

פרמטרים לעמידה ביעד:

- קידום ואישור תכניות להתחדשות עירוניות בעיירה.

פרוגרמה תכנונית

נתון	מצב קיים	מצב מאושר	מצב מוצע (תכנית מתאר כוללת)	מצב מוצע (מימוש 100%)
שטח תחום התכנון המורחב	75.50 ד'	75.50 ד'	75.50 ד'	75.50 ד'
היקף הבינוי				
מספר יחידות דיור	140	253 (1)	340 (2)	402
גודל דירה ממוצעת	308 מ"ר	לא מוגדר	לא מוגדר	160 מ"ר
מספר מבנים	93	-	-	114
מספר קומות	2-4 קומות (נקודתית 5-6 ק')	2-3 קומות	3-4 קומות (5 ק' בשילוב מסחר ותיירות)	3-7 קומות
מספר נפשות (4)	602	1,088	1,462	1,728
נפחי בינוי				
שטח המיועד למגורים	56.9 דונם	57.1 דונם	75.5 ד' (כולל שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה)	51.4 דונם
שטחי תעסוקה ומסחר	2,000 מ"ר	-	-	10,000 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	2 ד'	2.8 ד'	0.8 ד' (5)	2.8 ד'
שטח מוסדות ציבור	0.64 ד'	0.6 ד'	0.4 ד' (5)	2.1 ד'
סה"כ שטחים ציבוריים	18.8 ד'	18.4 ד'	-	24.1 ד'
סה"כ שטחים סחירים	56.9 ד'	57.1 ד'	-	51.4 ד'
מאזן שטח סחיר / ציבורי	25% / 75%	24% / 76%	-	32% / 68%
צפיפויות				
צפיפות יח"ד/ד' ברוטו	1.9 יח"ד/ד'	3.4 יח"ד/ד'	4.5 יח"ד/ד'	5.3 יח"ד/ד'
צפיפות יח"ד/ד' נטו	2.5 יח"ד/ד'	4.5 יח"ד/ד'	4.5 יח"ד/ד'	7.8 יח"ד/ד'
צפיפות נפש לקמ"ר	7,974 נפש/קמ"ר	14,410 נפש/קמ"ר	19,364 נפש/קמ"ר	22,887 נפש/קמ"ר

(1) מספר יח"ד הינו הערכה בלבד וחושב ע"י רשימת התכליות ע"פ הוראות תוכנית ענ/124 (מצב מאושר).
 (2) מספר יח"ד הינו הערכה בלבד וחושב ע"י צפיפות מגורים לדונם ממוצעת ע"פ תכנית המתאר המוצעת.
 (4) חושב לפי 4.3 נפשות למשק בית במצב קיים.
 (5) החישוב של שטח ציבורי מבונה ופתוח, נעשה כהערכה על בסיס השטח היחסי של תחום התכנון (54.8) לבין תחום תכנון מס' 1 (413.3) בתכנית המתאר והקצאת השטחים המוצעת בן (4 ד' שטח ציבורי פתוח ו- 2.3 ד' מבני ציבור).

פרק 02 - התכנון המוצע

דוח סיכום בדיקת ההיתכנות

בחירת חלופת תכנון מועדפת

נערכה השוואת פרמטרים בין החלופות המוצעות אשר בוחנת האיכויות התכנוניות עבור כל חלופה. החלופה הנבחרת - חלופת הציר הליניארי בהתערבות מקסימלית והיא החלופה עם הדירוג הגבוה ביותר במדדים להלן:

01 חלופת הציר הליניארי

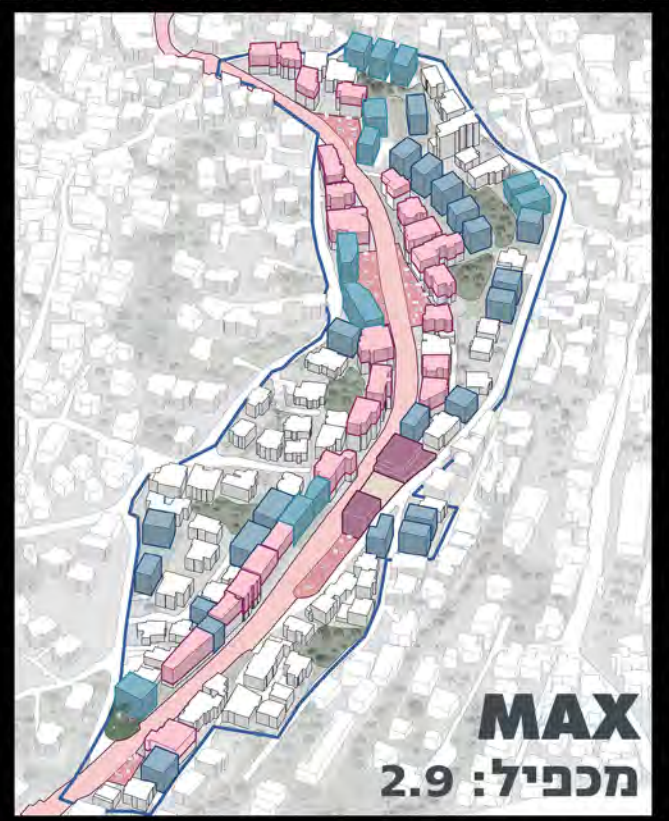
מספר יח"ד מוצע
מכפיל מוצע הגבוה ביותר: 2.9

הליכתיות: שבילים ורחובות
הרחבת הציר המרכזי לתח"צ והרחבת המדרכות להולכי רגל

שטחים לצרכי ציבור
תוספת שטחים ציבוריים בקרקע ומשולבים בניוני ברחבות העירוניות

כדאיות כלכלית
רווח יזמי הגבוה ביותר בהתאם לתחשיבים השמאיים

היתכנות חברתית
דירוג על בסיס סקר חברתי (עמוד 15)



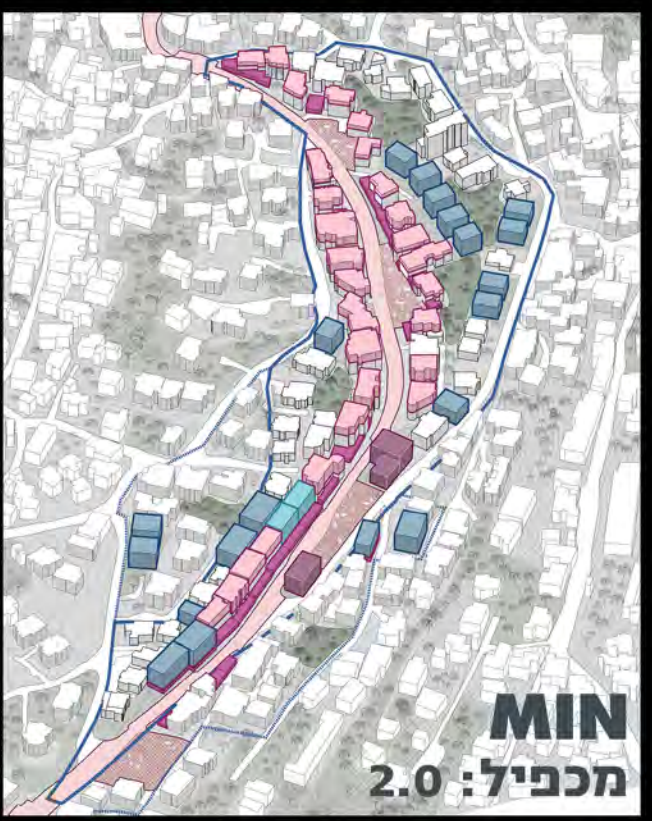
מספר יח"ד מוצע
מכפיל מוצע מינימלי: 2.0

הליכתיות: שבילים ורחובות
אפשרות להרחבת הרחוב המרכזי

שטחים לצרכי ציבור
תוספת שטחים ציבוריים בקרקע ומשולבים בניוני

כדאיות כלכלית
רווח יזמי נמוך בהתאם לתחשיבים השמאיים

היתכנות חברתית
דירוג על בסיס סקר חברתי (עמוד 15)



החלופה הנבחרת

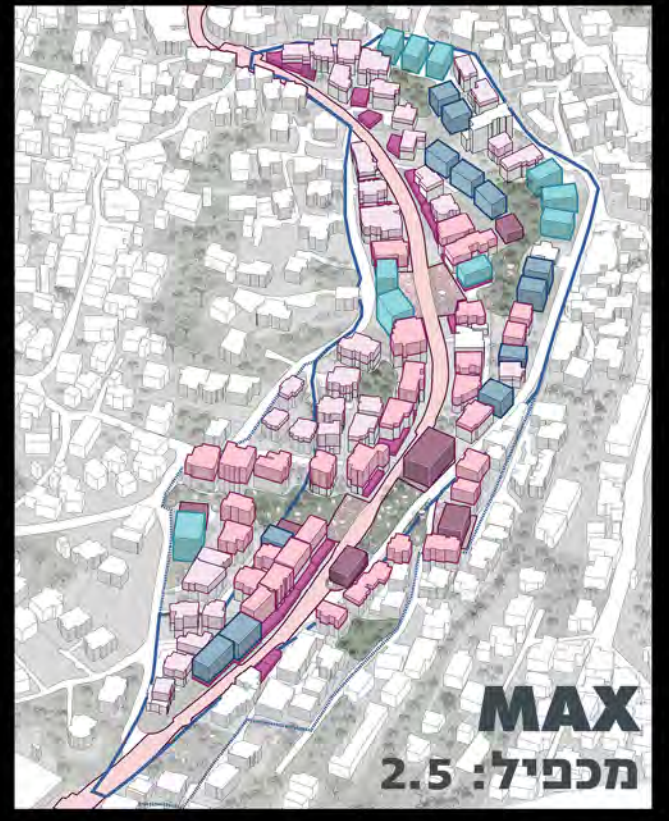
מספר יח"ד מוצע
מכפיל מוצע: 2.5

הליכתיות: שבילים ורחובות
שבילים מוצעים החוצים את המתחם מצפון לדרום

שטחים לצרכי ציבור
תוספת מוקד ציבורי משמעותי במרכז המתחם.

כדאיות כלכלית
רווח יזמי נמוך בהתאם לתחשיבים השמאיים

היתכנות חברתית
דירוג על בסיס סקר חברתי (עמוד 15)



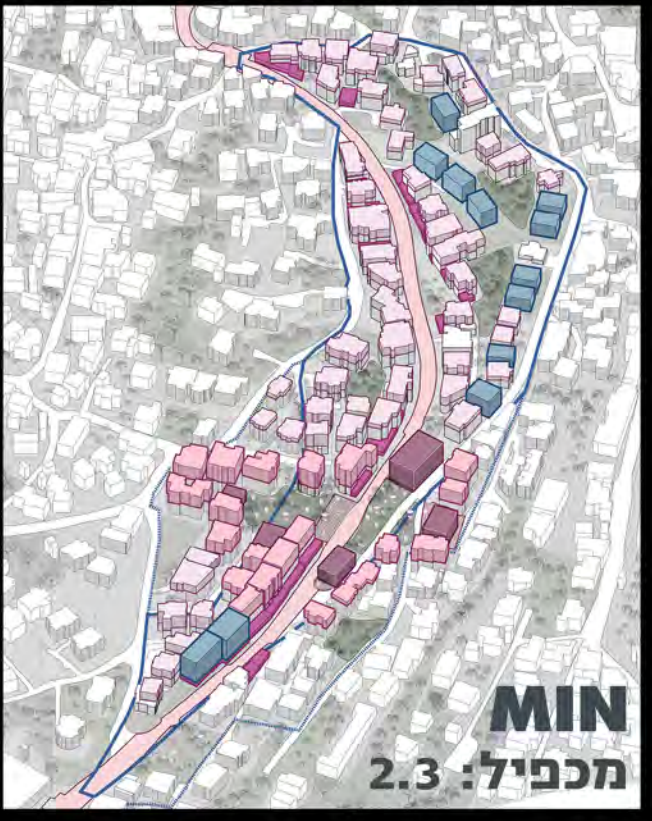
מספר יח"ד מוצע
מכפיל מוצע נמוך: 2.3

הליכתיות: שבילים ורחובות
שביל מתוכנן המקשר בין מוקדי הציבור המוצעים

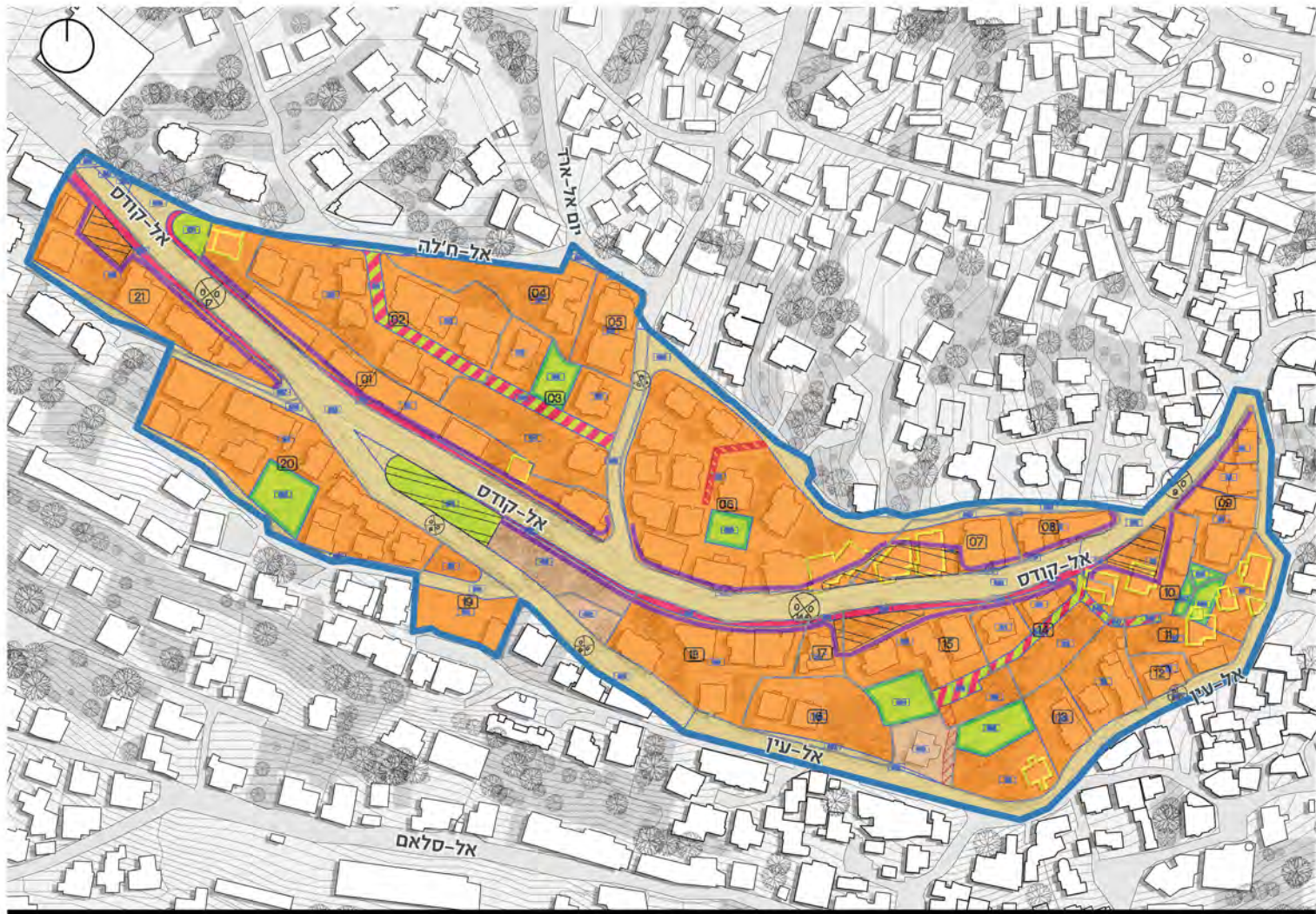
שטחים לצרכי ציבור
תוספת מוקד ציבורי במרכז

כדאיות כלכלית
הרווח היזמי הנמוך ביותר בהתאם לתחשיבים השמאיים

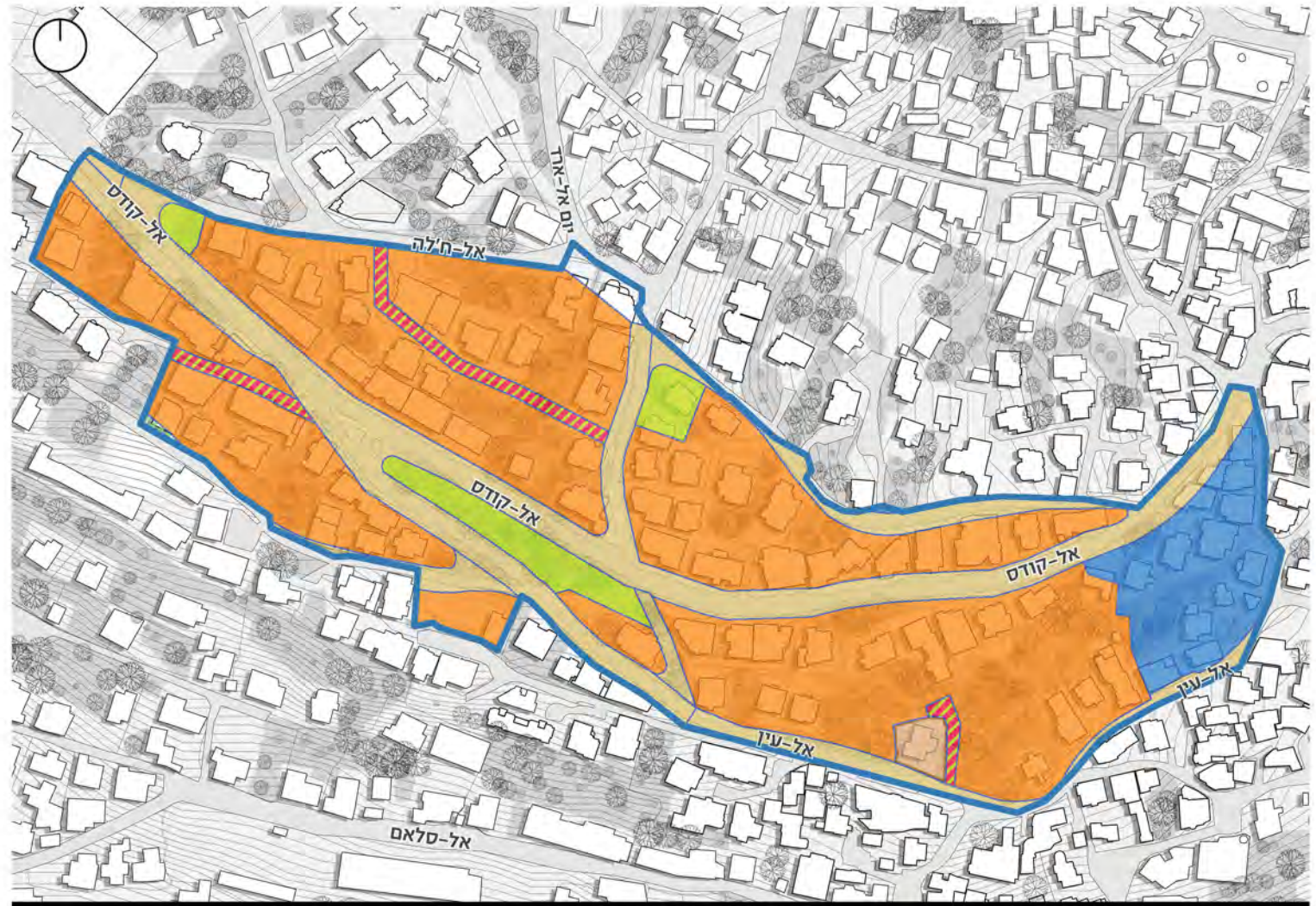
היתכנות חברתית
דירוג על בסיס סקר חברתי (עמוד 15)



02 חלופת המרכז הציבורי



תשריט מצב מוצע



תשריט מצב מאושר

מקרא:

- תחום התכנון | מרכז העיירה
- חזית מסחרית
- תחום תא שטח
- אזור מגורים ג'
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך משולבת
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה לכלי רכב

יח"ד (יוצא): 402 יח"ד (*)

(*) יח"ד בבניה חדשה: 113 יח"ד
 יח"ד בתוספת קומות: 112 יח"ד
 יח"ד במתווה הריסה ובנייה: 66 יח"ד

סה"כ תוספת יח"ד: 291 יח"ד
 מכפיל: 2.9

יח"ד להריסה: 17 יח"ד

שטח המיועד למגורים: 49 דונם
 צפיפות ברוטו: 5.3 יח"ד/דונם
 צפיפות נטו: 8.2 יח"ד/דונם

שטח שצ"פים: 1 דונם
 שטח מסחר: 10,000 מ"ר
 שטח מבני ציבור: 2.1 דונם
 סה"כ שטחים ציבוריים: 24.5 דונם
 אחוז סחיר/ציבורי: 65% / 35%

מקרא:

- תחום התכנון | מרכז העיירה
- תחום תא שטח
- אזור מגורים ג'
- אזור מגורים ב'
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך משולבת

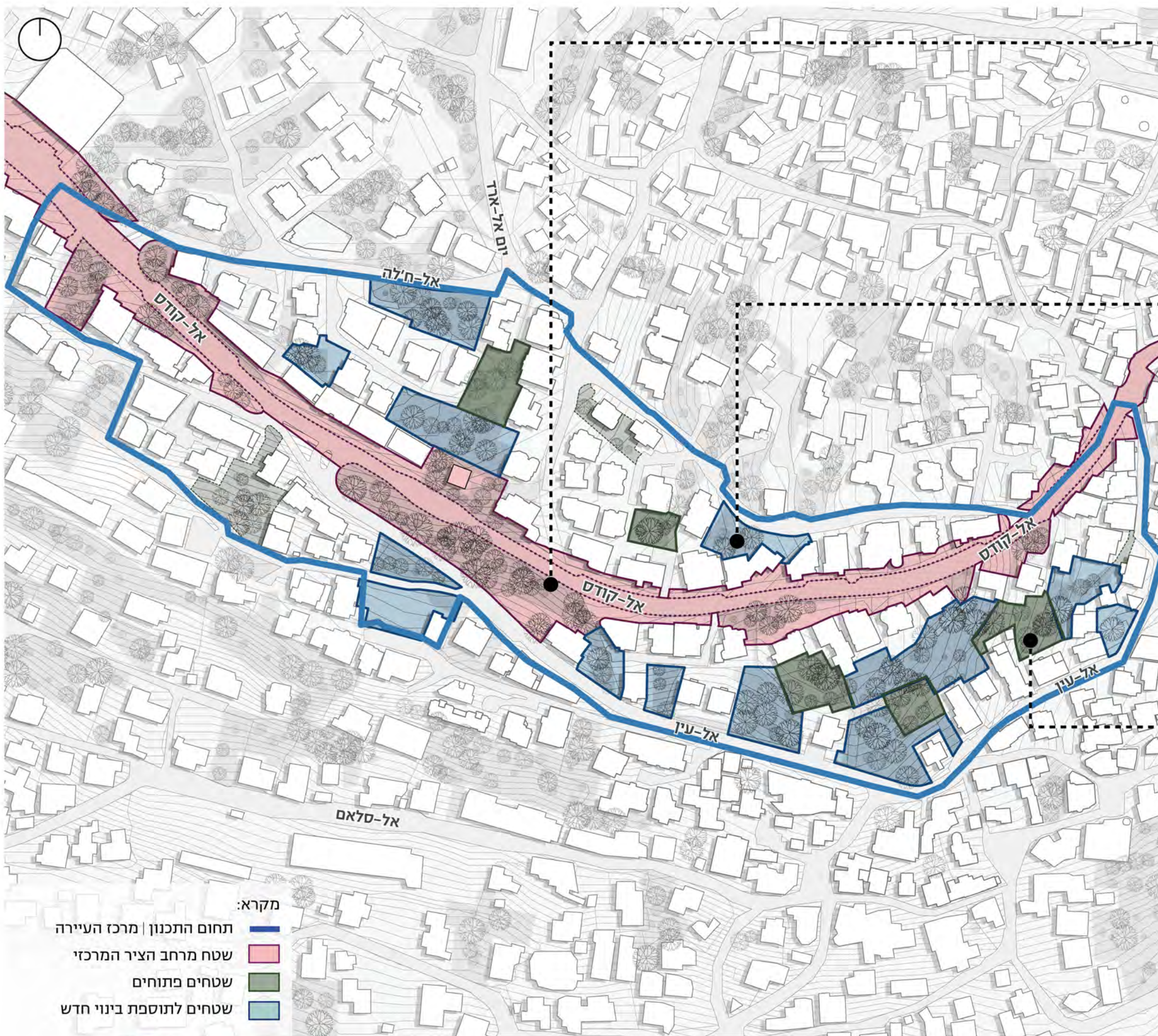
יח"ד (נכנס): 140 יח"ד (*)

(*) מספר יח"ד הינו הערכה בלבד
 מס' בניינים: 93 בניין
 מס' בנייני מגורים: 89 בניין

שטח המיועד למגורים: 52.3 דונם
 צפיפות ברוטו: 1.9 יח"ד/דונם
 צפיפות נטו: 2.6 יח"ד/דונם

שטח שצ"פים: 2.8 דונם
 שטח מסחר: 2,000 מ"ר
 שטח מבני ציבור: 0.6 דונם
 סה"כ שטחים ציבוריים: 23.2 דונם

אחוז סחיר/ציבורי: 70% / 30%



01 רח' אל-קודס כציר מרכזי פעיל

איתור זיהוי שטחים לא מבונים פוטנציאליים לפיתוח ציבורי לאורך רחוב אל-קודס.

המטרה: חיזוק ועיבוי רחוב אל-קודס כמרחב ציבורי ומסחרי מרכזי בעיר.

02 שטחים פוטנציאליים לתוספת בינוי

איתור זיהוי מגרשים המיועדים למגורים לא מבונים או בעלי ניצולת קרקע נמוכה עבור תוספת מבני מגורים חדשים.

המטרה: הסדרת הבינוי והפיתוח העתידי וציפוף הבינוי במתחם תוך שמירה על עקרונות אורבניים; דופן רציפה לרחובות, שמירה על שטחים פתוחים ואיכותיים, בינוי עם גישה ובעל נגישות גבוהה, שבילי הליכה.

שטחים לא מבונים בגבול תחום התכנון: 10 ד'
שטחים לא מבונים מחוץ לתחום התכנון: 5 ד'

03 שטחים ציבוריים פתוחים וגינות כיס

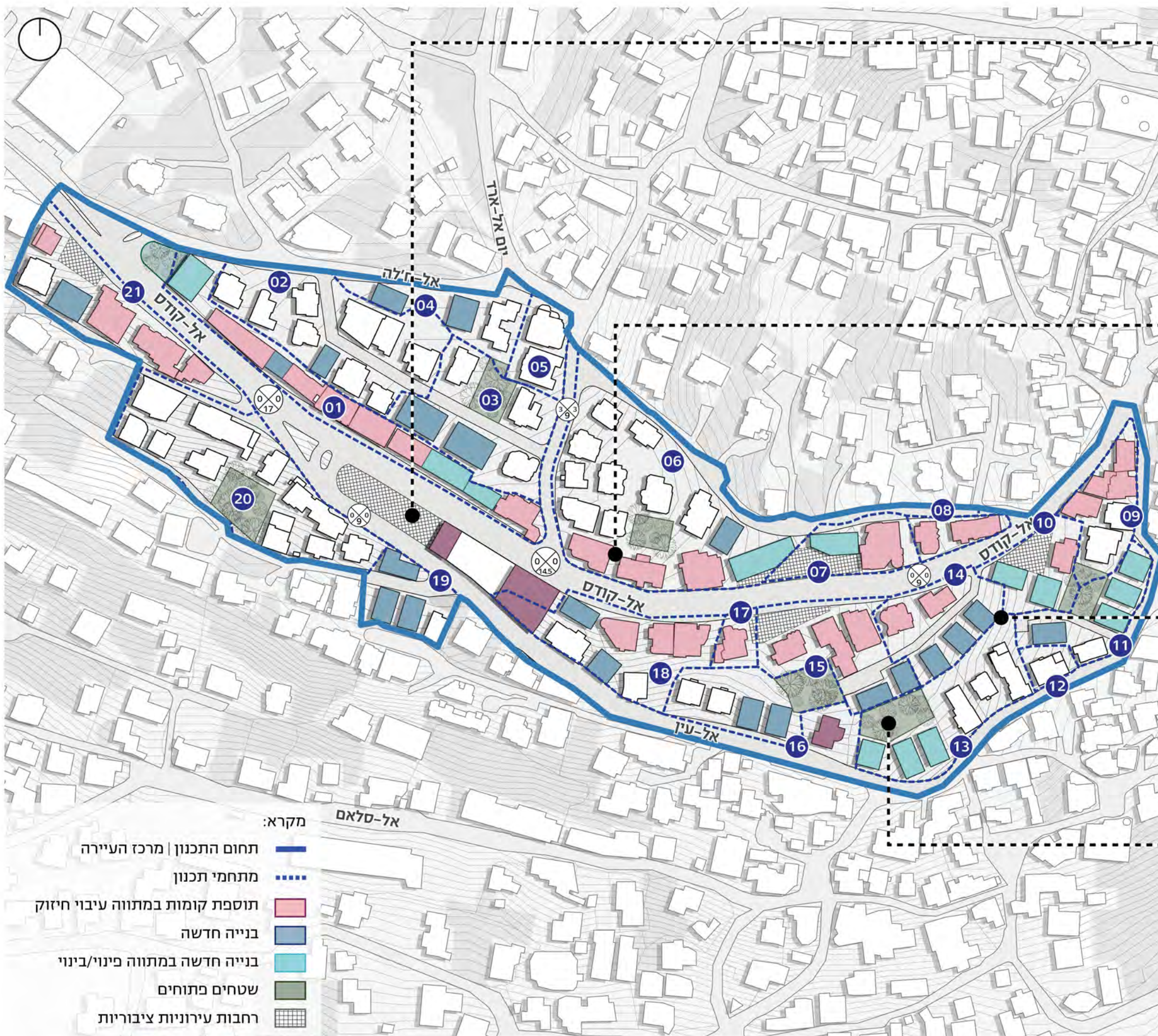
איתור שטחים לא מבונים פוטנציאליים לפיתוח גינות ומרחבים ירוקים בין מבני המגורים שימשו את דיירי המתחם.

המטרה: שמירה על האופי הכפרי ועל שטחים ירוקים איכותיים והליכתיים לרווחת הדיירים במתחם.

שטחי המגורים הלא מבונים בגבול תחום התכנון: 8.3 ד'
שטחי המגורים הלא מבונים מחוץ לתחום התכנון: 2.7 ד'

מקרא:

- תחום התכנון | מרכז העיירה
- שטח מרחב הציר המרכזי
- שטחים פתוחים
- שטחים לתוספת בינוי חדש



01 רח' אל-קודס כמרחב ציבורי ליניארי

- יצירת רצף רחבות עירוניות לאורך הרחוב המרכזי המוקפות שימושים מסחריים וציבוריים לרווחת התושבים
- ניצול הקרקע הציבורית במרכז המתחם בצורה יעילה ויצירת מתחם ציבורי עם תוספת מבני ציבור

02 דופן רחוב פעילה

- יצירת חזית רציפה ופעילה על ידי:
- העצמת דופנות הרחוב המרכזי דרך עיבוי הבינוי הקיים לאורכו תוך שימור מבטים לנוף
 - תוספת מגוון שימושים במפלס הרחוב כמו- מסחר, תעסוקה וציבור לאורך רחוב אל-קודס

03 ציפוף הבינוי ע"י תוספת בניה חדשה

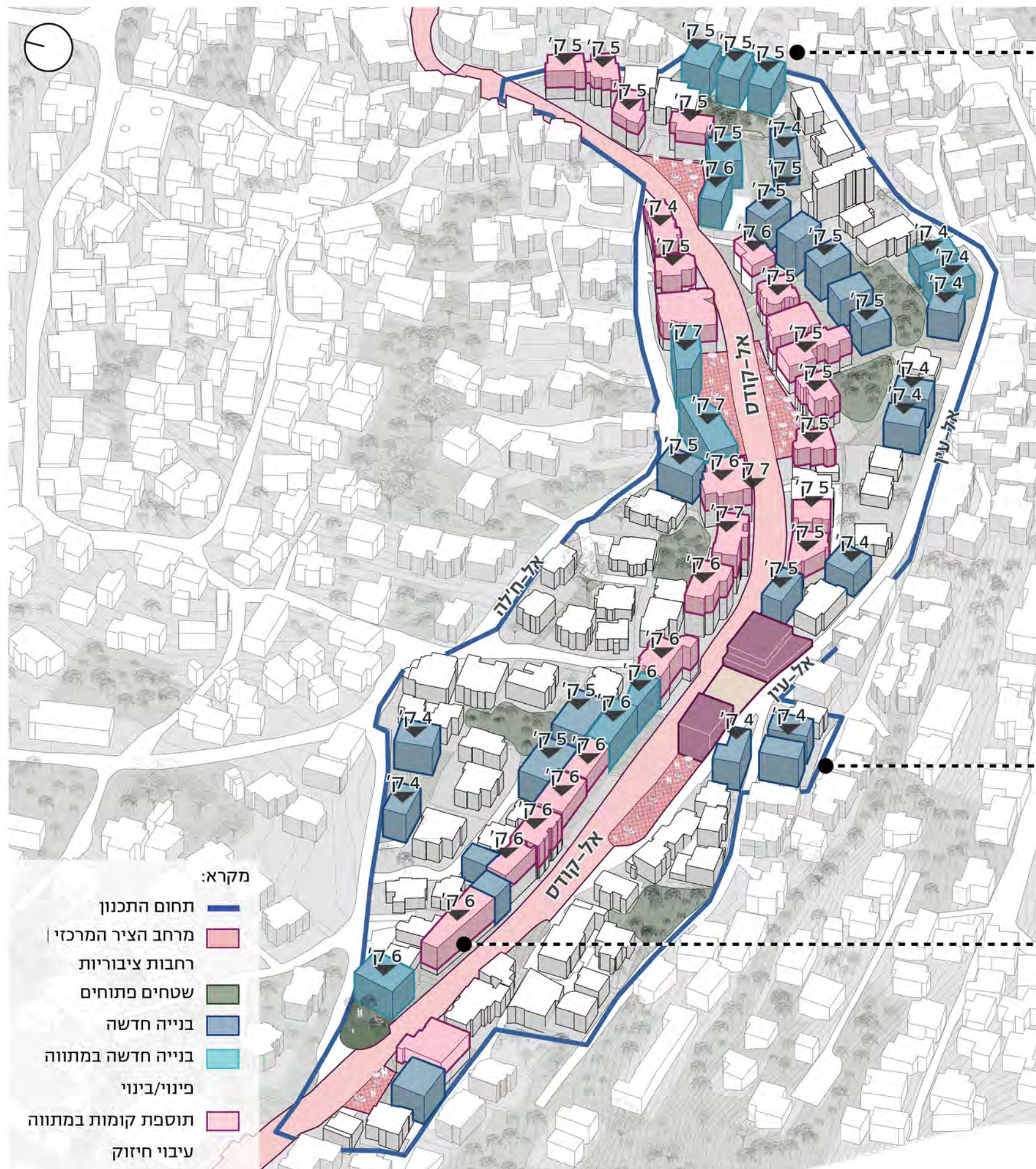
- תוספת בינוי חדש בחלקות המגורים בעלי ניצולת קרקע נמוכה ועיבוי הבינוי הקיים בדופן הרחובות בשכונה: אל-קודס, אל-ח'לה ואל-עין.

04 גינות ושטחים פתוחים

- יצירת מרחבים ירוקים וגינות משותפות נגישים, המשמרים את אופי העיירה הירוק, עבור תושבי המתחם.

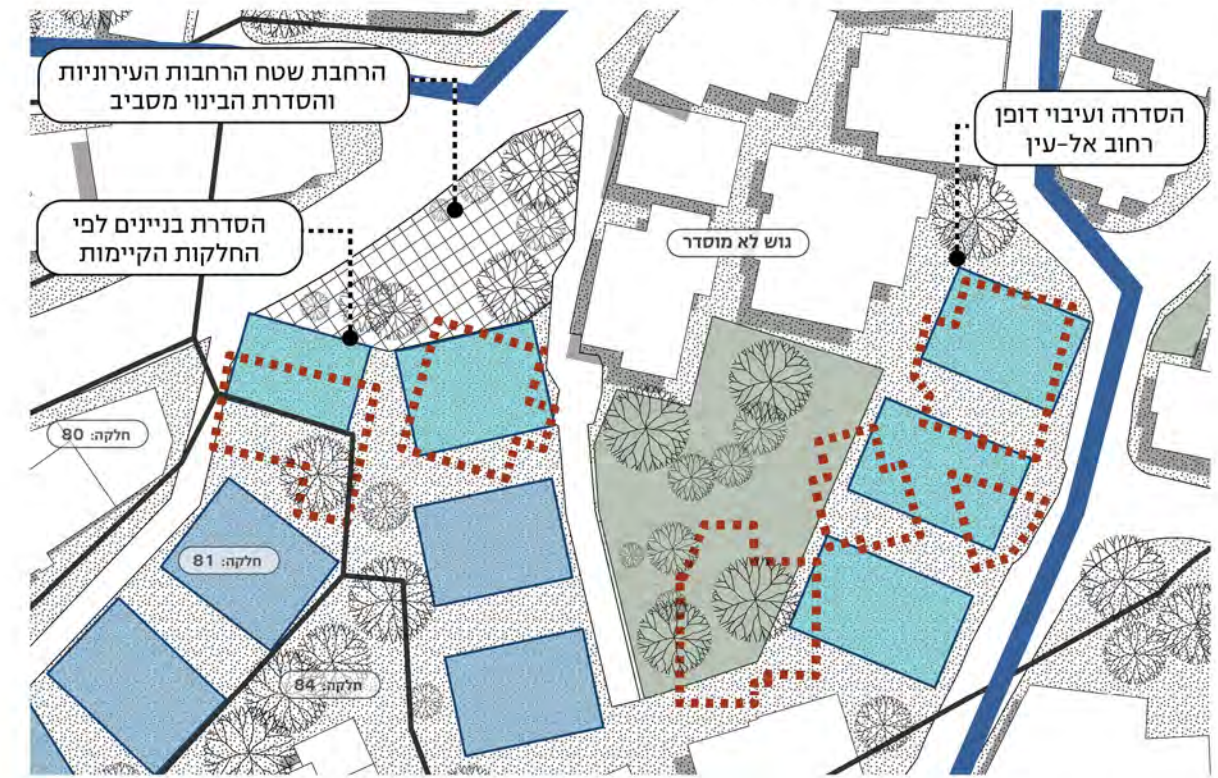
אל-סלאם מקרא:

- תחום התכנון | מרכז העיירה
- מתחמי תכנון
- תוספת קומות במתווה עיבוי חיזוק
- בנייה חדשה
- בנייה חדשה במתווה פינוי/בינוי
- שטחים פתוחים
- רחבות עירוניות ציבוריות



01 מתווה הריסה ובנייה מחדש

1. הסדרת מבנים שהם בקרקע לא מוסדרת.
2. הגדלת שטחי הבינוי בחלקות לא מנוצלות היטב בנוסף לניצול שטחים לא מבוזבזים.
3. הריסה ובנייה מחדש למען הגדלת ויעול השטח הציבורי (רחבות עירוניות/ שטח ציבורי פתוח/ הרחבת רח' אל-קודס)



02 בנייה חדשה

תוספת בינוי חדש בחלקות המגורים בעלי ניצולת קרקע נמוכה ועיבוי הבינוי לאורך דופן הרחובות בשכונה: אל-קודס, אל-ח'לה ואל-עין.

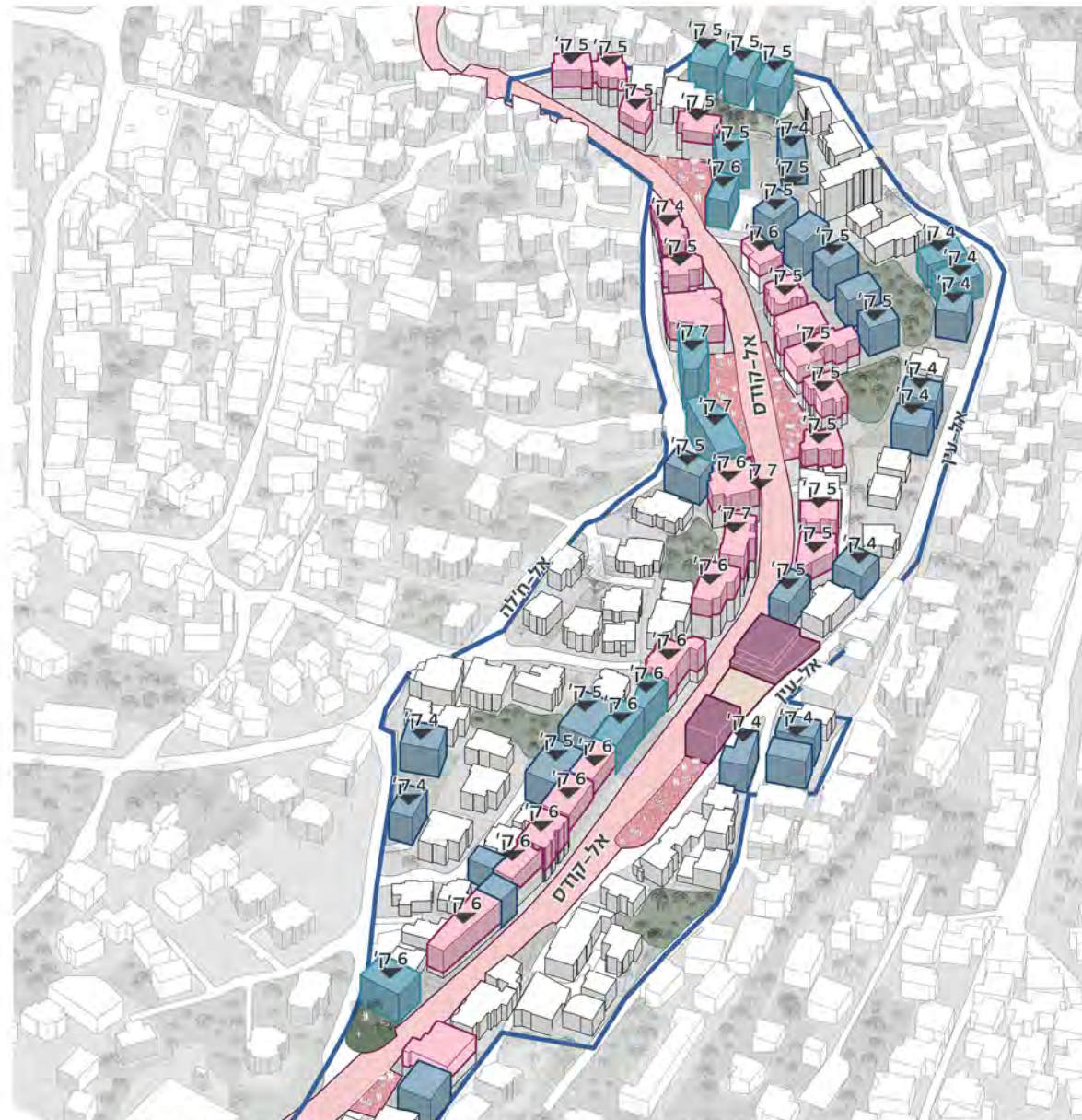
03 תוספת קומות במתווה עיבוי חיזוק

תוספת קומות מעל הבינוי הקיים בדופן רחוב אל-קודס, בדופן הצפונית של הרחוב: תוספת 3-5 קומות במתווה עיבוי וחיזוק. בדופן הדרומית של הרחוב: תוספת 2-4 קומות במתווה עיבוי וחיזוק.

- במהלך החודשים דצמבר עד פברואר נערך סקר חברתי המבוסס על מדגם של 30 תושבים.
- הסקר מכיל שאלון המורכב מ- 82 שאלות בנושאים חברתיים ומרחביים.
- מתוך השאלון נבחרו נושאים/שאלות ממוקדים המהווים בסיס הערכת ההיתכנות החברתית של החלופה המוצעת

תוצאות שאלות נבחרות מתוך השאלון:

נושא	אחוז	תשובה	מנגנון דירוג החלופות
תוספת יח"ד (האם הינך מעוניין בתוספת יח"ד/מ"ר לבינוי הקיים?)	69%	תוספת יח"ד להשכרה	דירוג גבוה מאוד: עבור מספר יח"ד להשכרה
	15%	תוספת יחידות מסחר ומשרדים	
	15%	אין הסכמה לתוספת יח"ד	
גודל יח"ד ממוצע (מוכנות להתגורר ביח"ד בשטח ממוצע של 80 - 100 מ"ר)	77%	יש הסכמה	דירוג גבוה מאוד: עבור שטח יח"ד מוצע גבוה מ-100 מ"ר
	17%	לא - מבקשים דירה גדולה מ-100 מ"ר	
	3%	כן - מתאים למשפחה צעירה/זוג	
שכנים חדשים בבינוי קיים (האם יש מוכנות לגור בבינוי משותף עם אנשים מחוץ לתא המשפחתי?)	17%	כן	דירוג גבוה מאוד: עבור מספר יח"ד במתווה חיזוק ועיבוי הנמוך ביותר
	13%	כן- תלוי באוכלוסייה	
	40%	מעדיף שלא	
שימושים מוצעים (מה השימושים החסרים במתחם?)	81%	תוספת שטחים פתוחים	דירוג גבוה מאוד: עבור תוספת שטחי מסחר וציבור הגבוהה ביותר
	4%	תוספת שטחי מסחר	
	12%	תוספת מוסדות חינוך	
	50%	תוספת דרכים ושבילים	
	23%	תוספת מוסדות ציבור	
	73%	הגברת רמת הנגישות לאנשים עם	
12%	אחר		
המצב הפיזי של הבינוי הקיים (מוכנות והתאמה לפינוי / בינוי)	50%	מרוצה מהמצב הפיזי של המבנה והדירה	דירוג גבוה מאוד: עבור מס' מבנים לפינוי/בינוי
	19%	מסכים לפינוי בנוי בתנאי סידור מגורים	
	21%	מסכים בתנאי שערך הנכס יעלה / לקבל	
	13%	לא מרוצה מהמצב הפיזי של הבמנה	
מוכנות לשיתוף פעולה מול גורם חיצוני יזם, עמותה, רשות מקומית	19%	עסקת קומבינציה שתאפשר ליזם בניה והשכרה של יח"ד לתקופה מסוימת (25-50)	יקבע בהתאם למתווה הנבחר עתידית
	33%	היזם יבנה קומות נוספות ויקבל חלק	
	5%	קיימת יכולת כלכלית לביצוע העבודה	
	29%	לא מעוניין לשתף פעולה עם יזם	
	14%	אחר	



עפ"י תוצאות השאלות הנבחרות- התכנון המוצע קיבל דירוג גבוה במדדים להלן:

- תוספת יח"ד לשכונה**
תוספת 291 יח"ד
נמדד ע"פ מספר יח"ד מוצעות ביחס לחלופות האחרות
- גודל יח"ד המוצעת**
שטח יח"ד ממוצע 160 מ"ר
יח"ד מינימלי 80-100 מ"ר
- תמהיל חברתי/ שכנים חדשים בבינוי קיים**
תוספת 112 יח"ד במתווה עיבוי ו-113 יח"ד בבינוי חדש
נמדד ע"פ מספר יח"ד מוצעות במתווה עיבוי וחיזוק
- שימושים נוספים**
תוספת 10,000 מ"ר מסחר
2.1 ד' ציבורי ו- 1 ד' שצ"פים
נמדד ע"פ שטח מוצע לשימושים אחרים ביחס לחלופות האחרות
- המצב הפיזי של הבינוי הקיים**
מוצע 13 מבנים להריסה ובניה מחדש

במהלך הסקר החברתי בוצעו פגישות פרטניות לבחינת התרחישים הכלכליים עם בעלי הנכסים הבאים:

- **בית 62 - יוסף מסעוד:** נכונות לשיתוף פעולה עם יזם ונכונות לתוספת יח"ד להשכרה.
- **בית 5 - מרוואן מסעוד:** נכונות להחליף או למכור את הקרקע, חושב שהנכס מתאים לפינוי בינוי, ונכונות לשיתוף פעולה עם יזם.
- **בית 70 - מוחמד ג'מאל:** נכונות להחליף או למכור את הקרקע, חושב שהנכס מתאים לפינוי בינוי, ונכונות לשיתוף פעולה עם יזם.

הפגישות עם בעלי הנכסים התייחסו לנושאים הבאים:

- גובה קומות מוצע.
- מנגנוני התחדשות מוצעים בנכס - בניה חדשה, תוספת קומות, פינוי בינוי.
- נכונות להשכיר או למכור יח"ד לאנשים מחוץ למשפחה.
- התייחסות לתרחישים הכלכליים ולנושא של תמורות.



מפה מסכמת תוצאות הסקר החברתי במתחם התכנון

מאפייני בינוי ושימושים פוטנציאליים להתחדשות

- בנייה לא חדשה במצב לא טוב
- נכסים נטושים
- שכירות
- עירוב שימושים
- בנייה נמוכה (1-2 קומות)

נכונות של בעלי הקרקעות להתחדשות

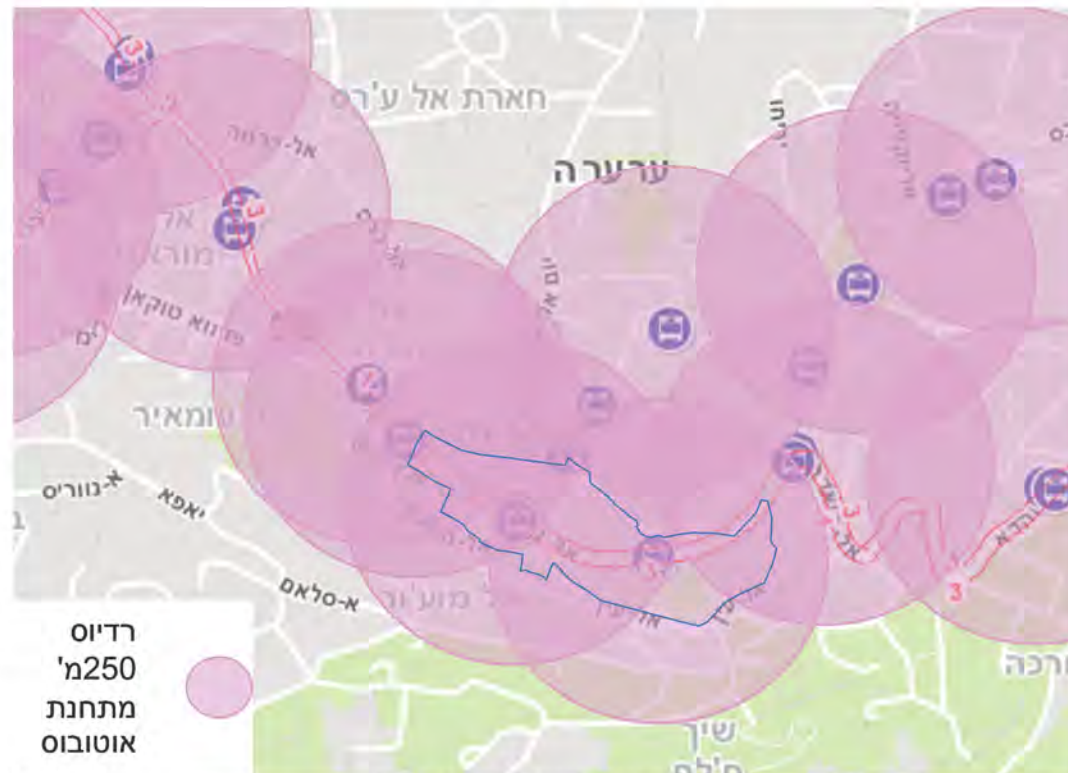
- רוצה לעבור לשכונת חדשה
- מוכן להחליף או למכור קרקע
- חושב שהנכס מתאים לפינוי בינוי
- מוכן לגור בבניין משותף
- נכונות לשיתוף פעולה עם יזם

להלן ריכוז ממצאי הפגישות העיקריים:

נושא	בית 62 יוסף מסעוד	בית 5 מרוואן מסעוד	בית 70 מוחמד ג'מאל
התעניינות בתוספת יח"ד או שימושי מסחר	מעוניין ביח"ד	מעוניין ביח"ד - גודל חלקה 540 מ"ר (45/12) (מ')	מעורב שימושים: עדיפות ליחידות דיור וקומת קרקע מסחר
התעניינות בהשכרת יח"ד	להשכיר יח"ד	להשכיר יח"ד	להשכיר יח"ד.
מוכנות לשיתוף פעולה מול יזם בעסקת קומבינציה שתאפשר ליזם בניה והשכרה של יח"ד לתקופה מסוימת	מעדיף השקעה של הילדים בתוספת בנייה ולא ביזם	מעדיף למכור חלק מהמתחם וחלק יישאר בבעלותי, כדי שיהיו תמורות לשנינו. אפשרות להשכיר לזמן מוגבל של עד 10 שנים	מעדיף למכור חלק מהמתחם וחלק יישאר בבעלותי, כדי שיהיו תמורות לשנינו. אפשרות להשכיר לזמן מוגבל של עד 10 שנים
מנגנון התחדשות מועדף: חיזוק יח"ד קיימות ותוספת שטח, או הריסה ובניה מחדש	גודל החלקה הוא כ-400 מ"ר. במידה ועולים לגובה, חייב חיזוק לבניין ללא הריסה	מעדיף הריסה ובניה מחדש	מעדיף הריסה ובניה מחדש
במקרה ואין התעניינות בהשכרה, האם יש מוכנות שיזם יבנה יח"ד נוספות	מעדיף בהתאם לתשובה לשאלה 2	מעדיף בהתאם לתשובה לשאלה 2	מעדיף בהתאם לתשובה לשאלה 2
מוכנות לשיתוף פעולה עם שכנים למען פרויקט התחדשות	אין היתכנות לשיתופי פעולה עם השכנים	כן - עם קרוב משפחה (דוד יוסף מסעוד) בלבד, כדי שיהיה לנו מרחב תכנון גדול וניצול יותר לשטח	אין היתכנות לשיתופי פעולה עם השכנים
עמדה לגבי בניה של 6-7 קומות ומוכנות לגור בבניינים משותפים	מעדיף בנייה של עד 4 קומות בהשקעה עצמית של הילדים	מעדיף לפחות 6 קומות. ומוכן לגור בבניינים משותפים, עם נגישות ספיציפית ניתן לעשות קומה תת קרקע בגלל הטופוגרפיה ואז במפלס הכביש קומת מסחר קומה א' משרדים	מעדיף לפחות 6 קומות. קומת קרקע למסחר, קומה א' משרדים, ו-4 קומות מגורים. מוכן לגור בבניינים משותפים, עם נגישות
רצון לשמירת הבית/בניין קיים ולבנות בניה חדשה להשכרה ליד הבית	מעדיף לשמור על הבית הקיים ולעשות חיזוקים כדי לבנות לגובה	מעדיף הריסה ובניה מודרנית	מעדיף הריסה ובניה מודרנית
מוכנות לגור בבניין עם אנשים מחוץ לתא המשפחתי (שתוספת היח"ד יימכרו לאנשים מחוץ למשפחה/ מחוץ ליישוב)	מעדיף משפחה ומשפחה מורחבת	מעדיף שכירויות ומתוך היישוב	מעדיף שכירויות ומתוך היישוב. וגם להשאיר אפשרות מכירה של חלק מהקומות

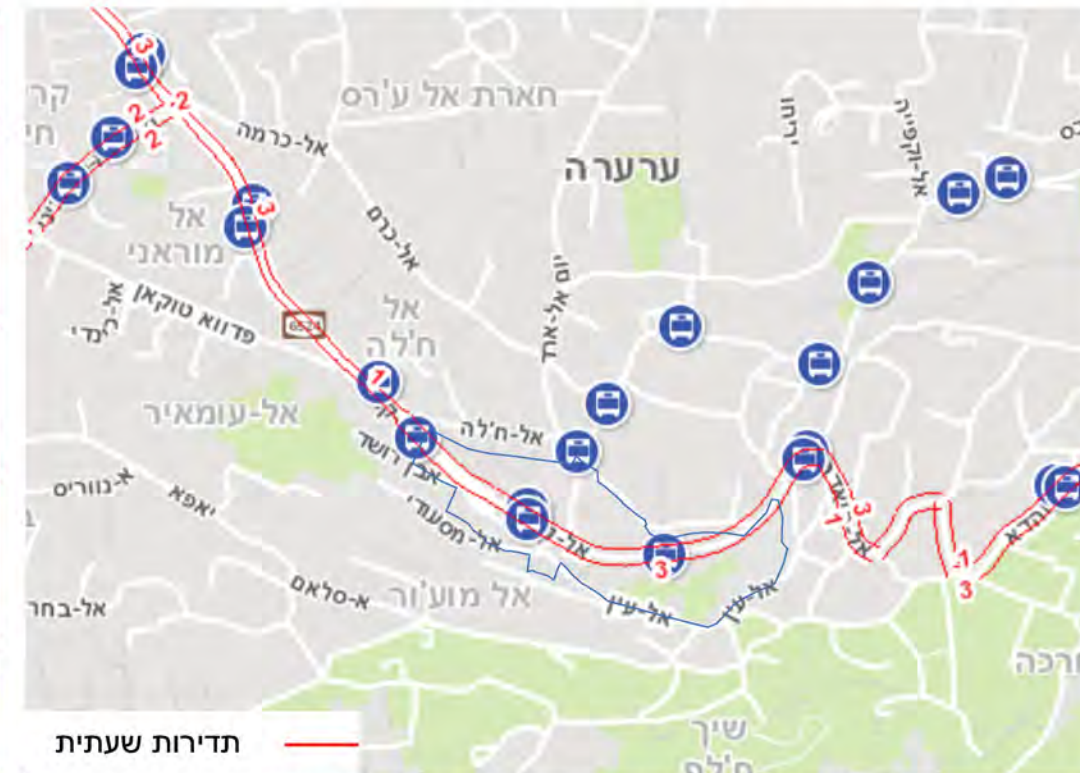
קו	תדירות (אוטובוס/לשעה)	יעד נסיעה		בין עירוני	עירוני
		מוצא/יעד	מוצא/יעד		
18	1	ברטעה	כפר קרע	V	
38	כל 3 שעות	אלעריאן	אום אלפחם	V	
48	1	אלעריאן	בנימינה	V	
49	2	אלעריאן	הלל יפה חדרה	V	

- תדירות שעתית לאוטובוסים מגיעה לל אוטובוסים לכיוון בשעת שיא בוקר (7:00-8:00)
- התדירות נמוכה במתחם התכנון ובכלל העיר, רוב האנשים משתמשים בתנועת רכבים פרטית ולא בתחבורה ציבורית
- ישנו צורך לעודד שימוש בתחבורה ציבורית ע"י הוספת קווים תדירים/ הגברת תדירות לקווים קיימים



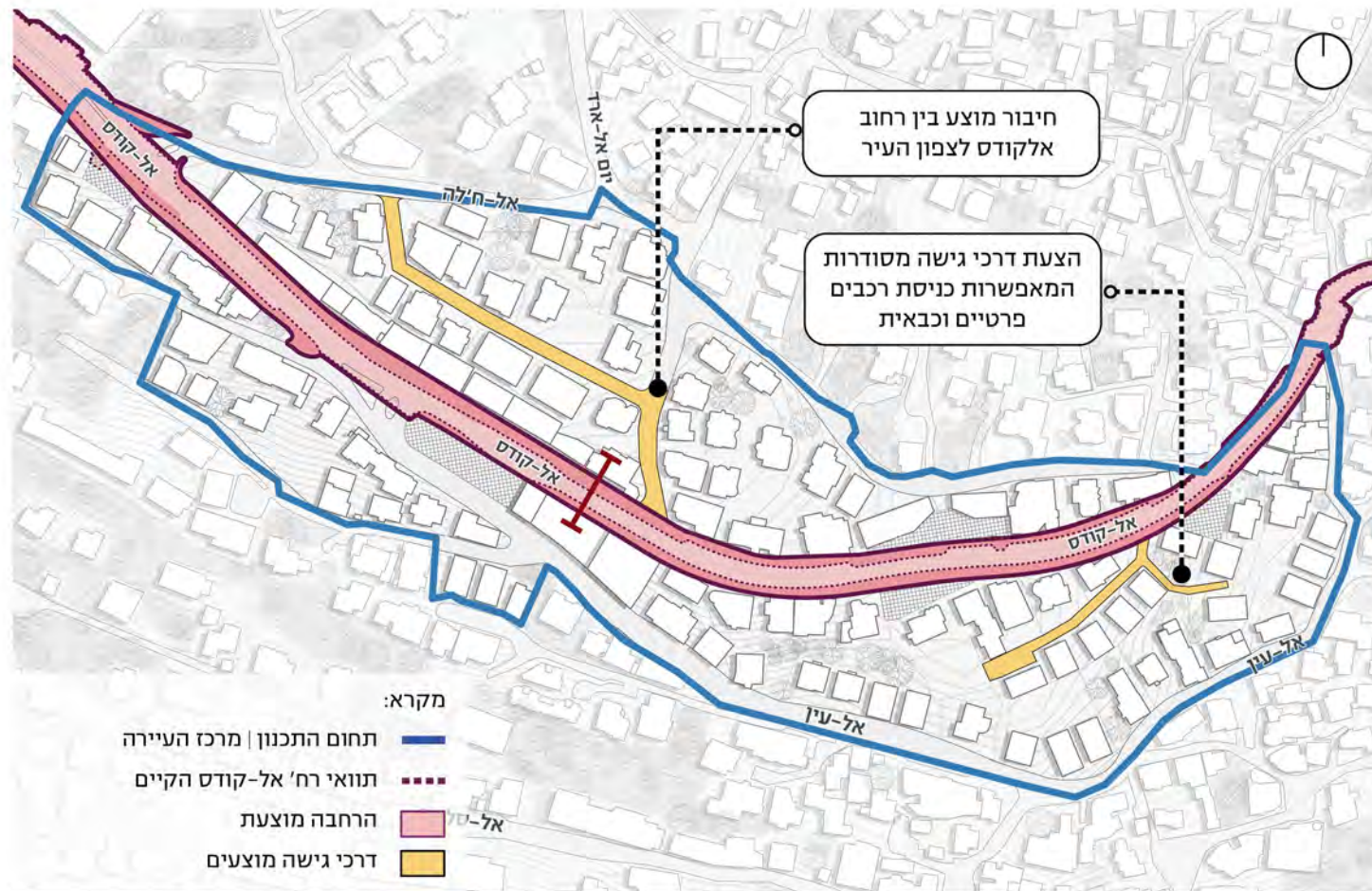
רדיוס
250מ'
מתחנת
אוטובוס

מיפוי כיסוי תחבורה ציבורית



תדירות שעתית

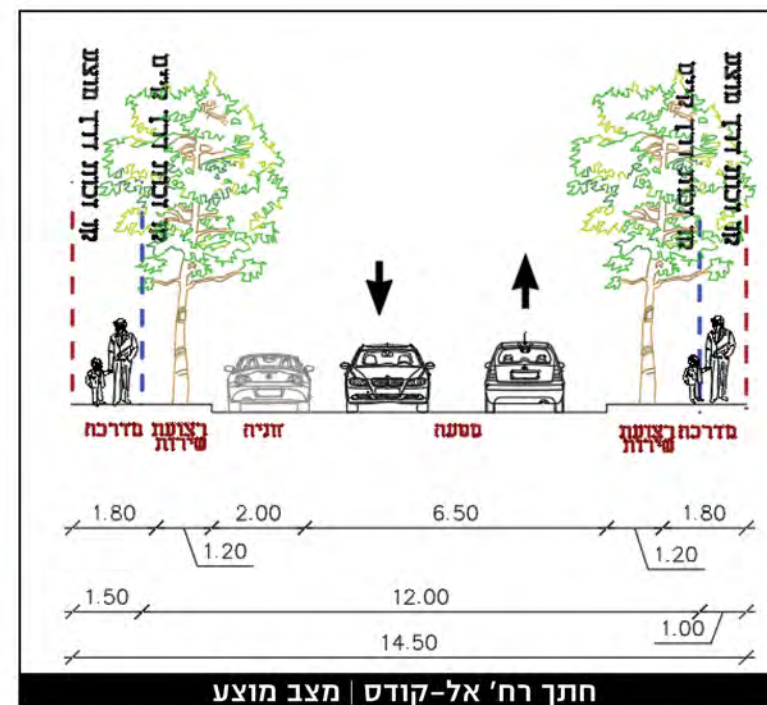
מיפוי תחבורה ציבורית | תדירות שעתית לאוטובוסים



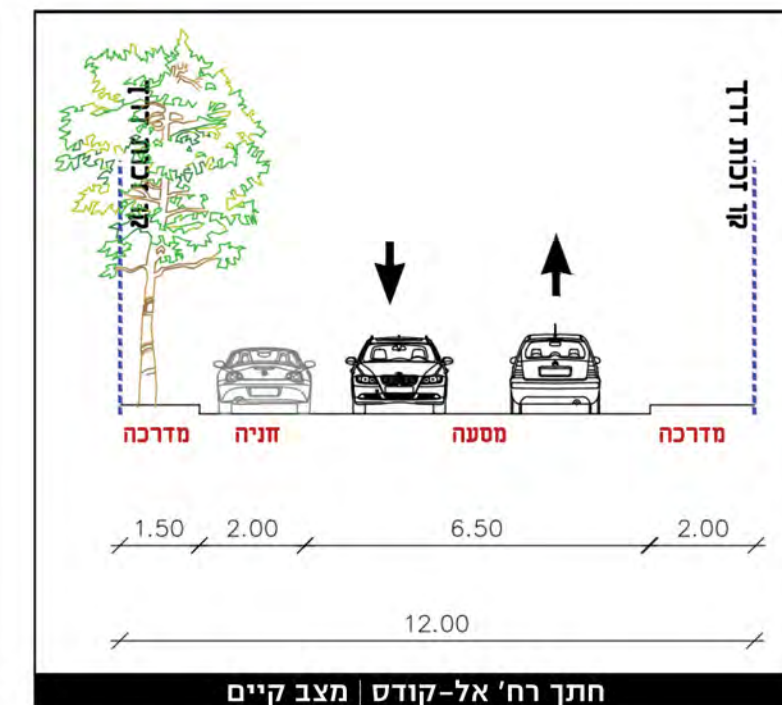
מקרא:

- תחום התכנון | מרכז העיירה
- - - תוואי רח' אל-קודס הקיים
- הרחבה מוצעת
- דרכי גישה מוצעים

הרחבת רח' אל-קודס המוצעת ושיפור מערך הדרכים הקיימים



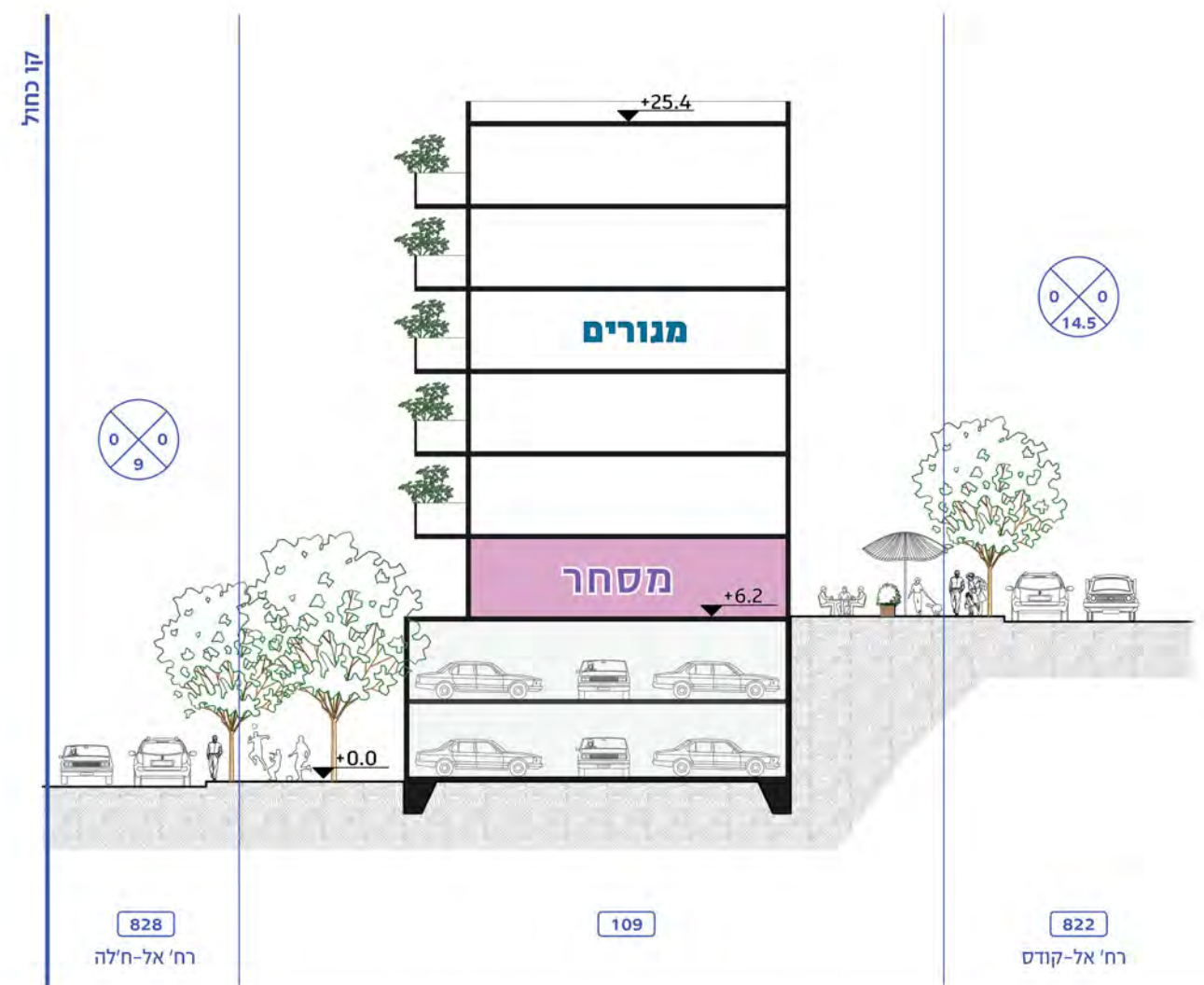
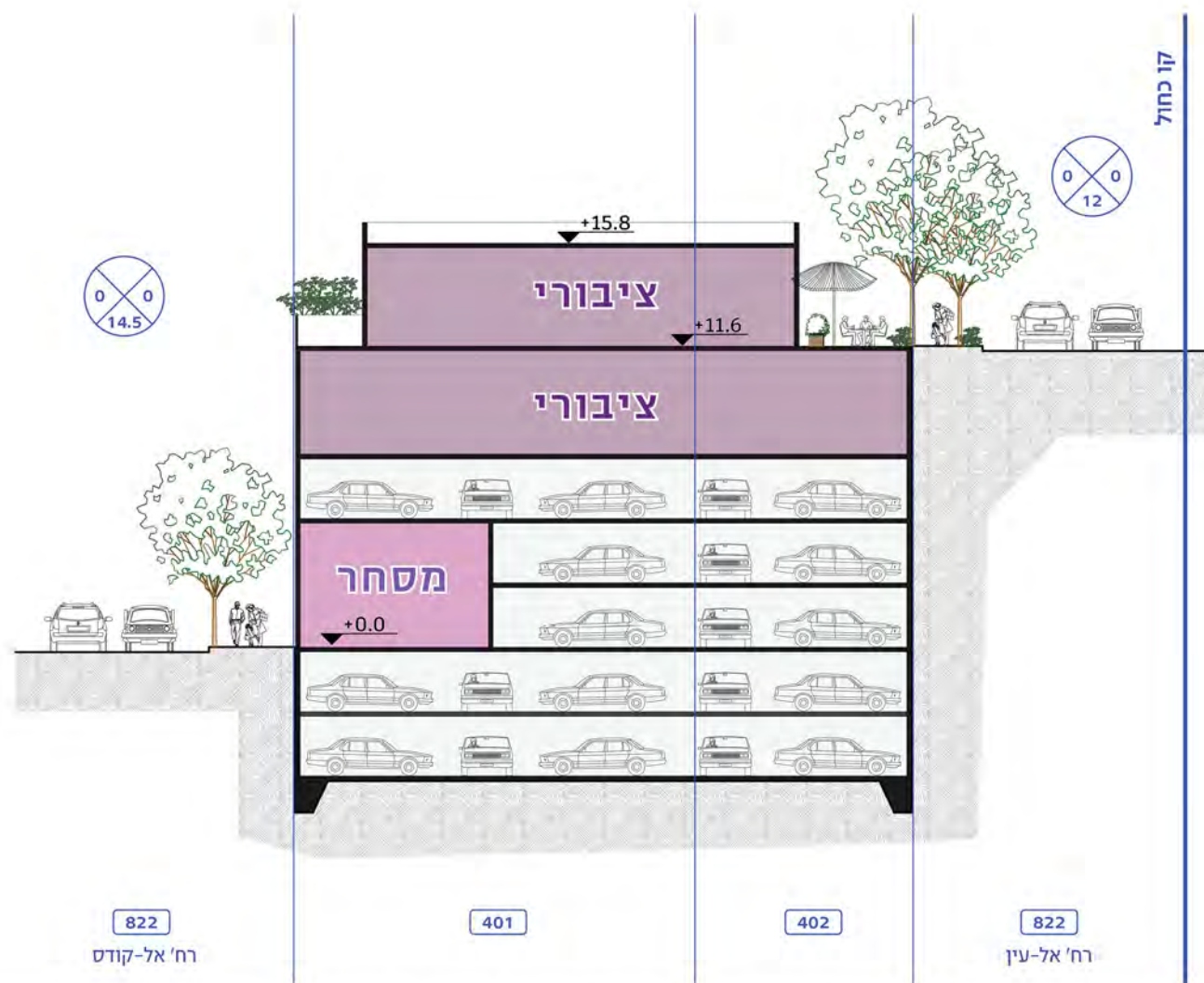
חתך רח' אל-קודס | מצב מוצע



חתך רח' אל-קודס | מצב קיים

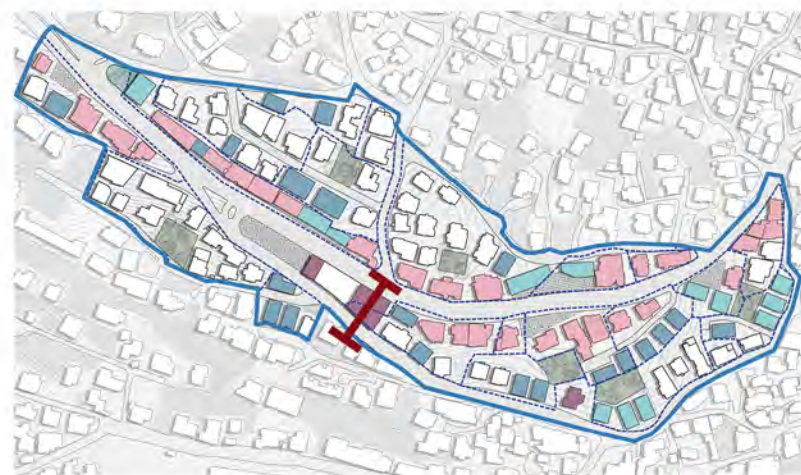
התכנית מציעה הרחבת רחוב אל-קודס והסדרת חתך הרחוב למען יצירת זרימת תנועה המאפשרת פיתוח תחום התכנון. שיפור חתך הרחוב כולל:

- הרחבת זכות הדרך מ 12 מ' ל 14.5 מ' (ממוצע)
- הוספת רצועת חניה מקבילה אחת
- הרחבת המדרכה ל- 3 מ' רחב מכל צד (כולל רצועת שירות)

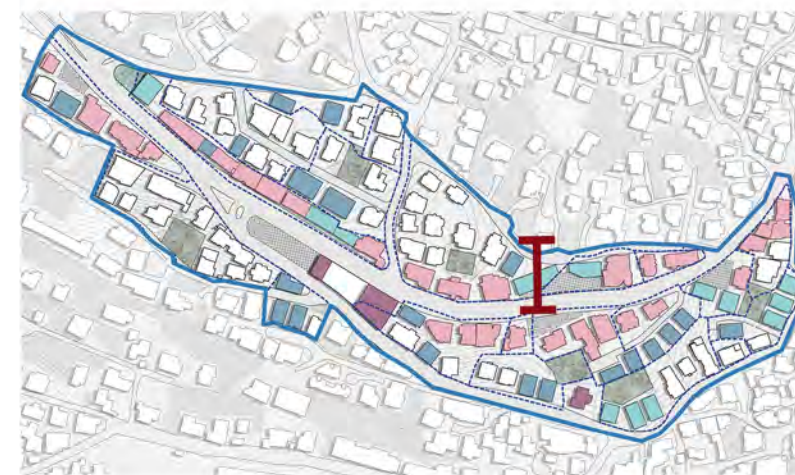


פתרון חניה מוצע | חניה ציבורית מבונה משולבת מבנה ציבור

פתרון חניה מוצע | בניה פרטית חדשה



- ניצול הפער הטופוגרפי למעו יצירת מסד חניה מבונה משולבת מבנה ציבור ומוצנעת בדופן מסחרית פעילה
- מס' חניות: כ- 60 מקומות חניה



- ניצול הפער הטופוגרפי למען יצירת קומות חניה מתחת למפלס הרחוב הראשי (רח' אל-קודס)
- מס' חניות: כ- 14 מקומות חניה

נתוני בסיס:

- גודל יח"ד במצב קיים כ - 180 מ"ר ברוטו בממוצע. גודל יח"ד חדשות ליזם (בעל הקרקע/חיצוני) 160 מ"ר. ככל שדירות היזם קטנות יותר מהדירות המפונות, כך סכום ההשלמה הכלכלית גבוה יותר.
- החלופה כוללת - חיזוק, הריסה ובניה חדשה.
- עלות מרפסת, מעלית וחניה מגולמת בעלות בניה.
- הוצאות כוללות עלויות ישירות ועקיפות, כמו - אגרות, היטלים, פרסום ושיווק, משפטיות, תכנון, ניהול, פיקוח, עלויות הריסה, מימון, שכ"ד חלופי, בצ"מ. לכן, להוצאות השפעה גדולה על ההשלמה הכלכלית לעיל.
- ההתייחסות ליח"ד קלאסיות, במצב הקיים והמוצע
- בכל התרחישים, בין אם היזם הוא בעל הקרקע ובין אם חיצוני, הרווח היזמי הוא 17% (יודגש כי מבחינת שיעור הרווח היזמי ככל הנראה אין הבדל בין אם מדובר ביזם שהוא בעל הקרקע או יזם חיצוני)

7. תרחישים:

- תרחיש 1 - פינוי בינוי/עיבוי חיזוק:** תרחיש בסיס תקן 21 עם תוספת 25 מ"ר, מרפסת, מעלית וחניה ליח"ד קיימת, בהנחה שכל תוספת יחידות הדיור היא למכירה בשוק החופשי ומשמשות למימון הפרויקט.
- תרחיש 2 - שכירות ארוכת טווח:** תוספת מרפסת, מעלית וחניה ליח"ד קיימת, בהנחה שכל תוספת יחידות הדיור הולכות להשכרה ל-25 שנה כאשר 80% / 90% / 100% מדמי השכירות מממנים את הפרויקט. אחרי 25 שנה הדירות עוברות לחזקתו של בעל הקרקע.
- תרחיש 3 - דיורית:** בעל הקרקע מקבל על כל יחידת דיור, יח"ד נוספת בשטח של 90/120 מ"ר, בהנחה שכל תוספת יחידות הדיור הולכות להשכרה ל-25 שנה כאשר 100% מדמי השכירות מממנים את הפרויקט. אחרי 25 שנה הדירות עוברות לחזקתו של בעל הקרקע.

השלמה כלכלית לכל תרחיש:

תרחיש 1:

- היטל השבחה 0% רווח של כ- 31 מיליון ₪, היטל השבחה 25% רווח של כ- 13 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% רווח כ- 78,000 ₪ היטל השבחה 25% כ- 31,000 ₪

תרחיש 2:

- 80% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 248 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 266 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 618,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 661,000 ₪
- 90% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 226 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 243 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 563,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 605,000 ₪
- 100% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 204 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 221 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 507,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 549,000 ₪

תרחיש 3:

- דירה 90 מ"ר: היטל השבחה 0% כ- 236 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 247 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 586,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 614,000 ₪
- דירה 120 מ"ר: היטל השבחה 0% כ- 261 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 275 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 650,000 ₪, היטל השבחה 25% כ- 684,000 ₪

הערות לטבלה:

- קיימות 140 יח"ד, מתוכם 12 יח"ד מומרות למסחר ו-128 מחושבות למניין הדירות הנכנסות.
- בתרחיש 3 - מוצעות 140 דיוריות לכל הדירות הקיימות, כולל ל-12 המומרות למסחר.
- מספר יח"ד = השלמה ל- 402 יח"ד

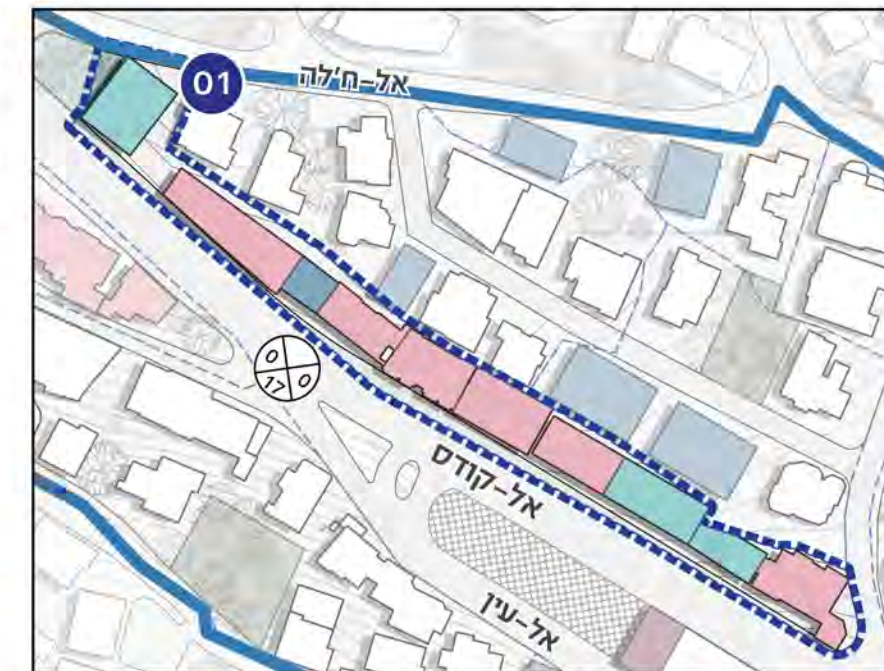
מרכיב	תרחיש 1		תרחיש 2 - יחס שכירות ליזם 80%		תרחיש 2 - יחס שכירות ליזם 90%		תרחיש 2 - יחס שכירות ליזם 100%		תרחיש 3 - גודל דיורית 90 מ"ר		תרחיש 3 - גודל דיורית 120 מ"ר	
	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה
סה"כ דירות לבעלים מפונות/מחוקות	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
דירות תוספת לבעלים (דיורית)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ דירות חדשות ליזם	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274
סה"כ דירות בפרויקט	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402
פסור דירה קיימת ממוצעת	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
זרות מגורים שממומרות למסחר	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
שטח דירת יום חדשה	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
שטח דירת בעלים מפונה/מחוקת	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
שטח דירת תוספת לבעלים (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח מסחר לבעלים (מ"ר)	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160	2,160
שטח מסחר ליזם (מ"ר)	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840	7,840
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000	468,780,000
סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650	373,793,650
גומדן היטל השבחה	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021	16,093,021
עודף שוטף	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350	94,986,350
תשלום ליזם (פער כלכלי)	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430	-31,441,430
שיעור הרווח מהעלויות (הנחת יסוד)	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
שיעור הרווח מהעלויות (מחושב)	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
שיעור הרווח ממכירות	13.56%	14.14%	13.56%	14.14%	13.56%	14.14%	13.56%	14.14%	13.56%	14.14%	13.56%	14.14%
יחס פינוי-בינוי	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
רווח/פער כלכלי פר דירה בפרויקט	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213	-78,213
רווח/פער כלכלי פר דירה נוספת בפרויקט	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031	46,031
	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750	114,750
	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206
	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391
	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985
	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773
	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366
	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155
	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246
	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202
	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990
	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874
	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465
	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519	1,003,519
	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048	860,048
	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194	901,194
	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073	744,073
	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005	806,005
	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674	825,674
	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605	887,605
	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274	907,274
	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206	969,206
	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603	660,603
	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391	618,391
	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985	604,985
	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773	562,773
	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366	549,366
	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155	507,155
	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246	614,246
	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202	586,202
	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990	683,990
	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874	649,874
	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465	953,465

פרק 03 - פוטנציאל מימוש וסיכום והמלצות

דוח סיכום בדיקת ההיתכנות

- מוצע לקדם את הליך ההתחדשות באמצעות חלוקת המתחם לתתי מתחמים שיוכלו להתממש באופן עצמאי. מתחמי המימוש נקבעו על בסיס החלקות במצב קיים ובהתחשב בתכנון המוצע (מצב יוצא).
- מוצעים שני מתחמי חלוץ שיהוו זרז להאצת תהליך ההתחדשות ותחילת יצירת השינוי במרחב הפיזי. המתחמים המוצעים נמצאים לאורך הציר המסחרי הראשי של העיירה שהוגדר בבדיקת ההיתכנות כמיקום המרכזי והחשוב להתחדשות.
- בשני המתחמים הנ"ל מוצעים מנגנוני התחדשות מגוונים - חיזוק ותוספת קומות, פינוי בינוי ובניה חדשה.

מתחם מימוש 01 | השלמה כלכלית לכל תרחיש:



- תרחיש 1:**
- היטל השבחה 0% רווח של כ- 3.8 מיליון ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 2.5 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% רווח כ- 69,000 ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 46,000 ₪

- תרחיש 2:**
- 80% מדמ"ש למימון:
 - היטל השבחה 0% כ- 24 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 30 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% כ- 443,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 556,000 ₪
 - 90% מדמ"ש למימון:
 - היטל השבחה 0% כ- 20 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 26 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% כ- 362,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 474,000 ₪
 - 100% מדמ"ש למימון:
 - היטל השבחה 0% כ- 15 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 22 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% כ- 280,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 392,000 ₪

- תרחיש 3:**
- דירה 90 מ"ר:
 - היטל השבחה 0% כ- 16 מיליון ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 22 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% כ- 296,000 ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 401,000 ₪
 - דירה 120 מ"ר:
 - היטל השבחה 0% כ- 18 מיליון ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 24 מיליון ₪
 - פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
 - היטל השבחה 0% כ- 333,000 ₪
 - היטל השבחה 25% כ- 441,000 ₪

תרחיש 1		תרחיש 2 - אחס שכירות לים 80%		תרחיש 2 - אחס שכירות לים 90%		תרחיש 2 - אחס שכירות לים 100%		תרחיש 3 - גודל דיורית 90 מ"ר		תרחיש 3 - גודל דיורית 120 מ"ר		מרכיב
היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	סה"כ דירות לבעלים מפונות/מחוקקות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירות תוספת לבעלים (דיורית)
44	44	44	44	44	44	44	44	33	33	33	33	סה"כ דירות חדשות לים
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	סה"כ דירות בפרויקט
180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	זטח דירה קיימת ממוצעת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירות מגורים שממומרות למסחר
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	זטח דירת יום חדשה
205	205	205	205	180	180	180	180	180	180	180	205	זטח דירת בעלים מפונה/מחוקקת
-	-	-	-	-	-	-	-	90	90	90	120	זטח דירת תוספת לבעלים (מ"ר)
1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	זטח מסחר לבעלים (מ"ר)
400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	זטח מסחר לים (מ"ר)
64,970,000	64,970,000	35,792,516	40,266,580	44,740,645	36,492,186	36,492,186	36,492,186	64,970,000	64,970,000	64,970,000	64,970,000	סה"כ תקבולים ללא מע"מ
52,269,590	52,269,590	51,413,280	51,413,280	51,413,280	45,102,810	45,102,810	45,102,810	52,269,590	52,269,590	52,269,590	52,269,590	סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ
5,437,166	5,300,571	5,300,571	5,300,571	5,300,571	4,918,107	4,918,107	4,918,107	5,437,166	5,437,166	5,437,166	5,437,166	גומדן היטל השבחה
7,263,244	20,921,336	16,447,271	11,146,700	11,973,207	8,610,624	8,610,624	8,610,624	7,263,244	7,263,244	7,263,244	7,263,244	עודף שוטף
2,546,905	30,562,690	26,088,626	19,886,957	21,614,561	22,032,287	22,032,287	22,032,287	2,546,905	2,546,905	2,546,905	2,546,905	תשלום לים (פער כלכלי)
17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	שיעור הרווח %מהעלויות (הנחת יסוד)
17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	שיעור הרווח %מהעלויות (מחושב)
15.10%	26.94%	23.94%	21.71%	21.55%	23.30%	23.30%	23.30%	15.10%	15.10%	15.10%	15.10%	שיעור הרווח %ממכירות
5.00	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	5.00	5.00	5.00	5.00	חס פינוי-בינוי
46,307	442,928	474,339	361,581	392,992	400,587	400,587	400,587	46,307	46,307	46,307	46,307	רווח/פער כלכלי פר דירה בפרויקט
57,884	694,607	553,660	451,976	491,240	500,734	500,734	500,734	57,884	57,884	57,884	57,884	רווח/פער כלכלי פר דירה נוספת בפרויקט

תרחיש 1:

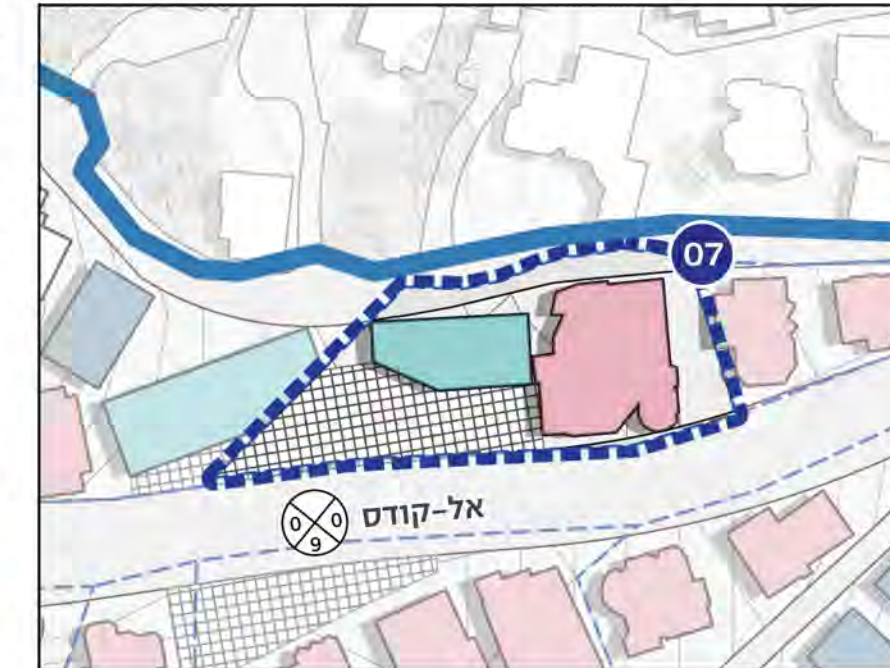
- היטל השבחה 0% רווח של כ- 2.6 מיליון ₪
- היטל השבחה 25% כ- 4.8 מיליון ₪
- פער כלכלי פר דירה בפרויקט:
- היטל השבחה 0% רווח כ- 164,000 ₪
- היטל השבחה 25% כ- 302,000 ₪

תרחיש 2:

- 80% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 7.4 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 9.5 מיליון ₪ פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 463,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 597,000 ₪
- 90% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 6 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 8.1 מיליון ₪ פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 374,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 508,000 ₪
- 100% מדמ"ש למימון: היטל השבחה 0% כ- 4.5 מיליון ₪, היטל השבחה 25% כ- 6.7 מיליון ₪ פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 284,000 ₪ | היטל השבחה 25% כ- 419,000 ₪

תרחיש 3:

- דירה 90 מ"ר: היטל השבחה 0% כ- 5 מיליון ₪ היטל השבחה 25% כ- 7 מיליון ₪ פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 311,000 ₪ היטל השבחה 25% כ- 435,000 ₪
- דירה 120 מ"ר: היטל השבחה 0% כ- 5.7 מיליון ₪ היטל השבחה 25% כ- 7.8 מיליון ₪ פער כלכלי פר דירה בפרויקט: היטל השבחה 0% כ- 357,000 ₪ היטל השבחה 25% כ- 486,000 ₪



מקרא:
 תחום התכנון | מרכז העיירה
 מתחמי תכנון
 תוספת קומות במתווה עיבוי חיזוק
 בנייה חדשה
 בנייה חדשה במתווה פיגוי/בינוי

תרחיש 3 - גודל דיורית 120 מ"ר		תרחיש 3 - גודל דיורית 90 מ"ר		תרחיש 2 - יחס שכירות ליום 100%		תרחיש 2 - יחס שכירות ליום 90%		תרחיש 2 - יחס שכירות ליום 80%		תרחיש 1		מרכיב
פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	פסור מהיטל השבחה	היטל השבחה 25%	
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	סרל דירות לבעלים מפונות/מחוקות
4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	דירות תוספת לבעלים (דיורית)
8	8	8	8	12	12	12	12	12	12	12	12	סה"כ דירות חדשות ליום
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	סה"כ דירות בפרויקט
180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	זטח דירה קיימת ממוצעת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זרות מגורים שממומרות למסחר
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	זטח דירת יום חדשה
180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	205	זטח דירת בעלים מפונה/מחוקת
120	120	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	זטח דירת תוספת לבעלים (מ"ר)
630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	זטח מסחר לבעלים (מ"ר)
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	זטח מסחר ליום (מ"ר)
11,284,944 ₪	11,284,944 ₪	11,284,944 ₪	11,284,944 ₪	14,284,383 ₪	14,284,383 ₪	12,855,945 ₪	12,855,945 ₪	11,427,507 ₪	11,427,507 ₪	16,770,000 ₪	16,770,000 ₪	סה"כ תקבולים ללא מע"מ
14,526,355 ₪	14,526,355 ₪	13,901,294 ₪	13,901,294 ₪	16,097,769 ₪	16,097,769 ₪	16,097,769 ₪	16,097,769 ₪	16,097,769 ₪	16,097,769 ₪	16,571,430 ₪	16,571,430 ₪	סרל עלויות הקמה ללא מע"מ
1,757,953 ₪	1,757,953 ₪	1,698,348 ₪	1,698,348 ₪	1,837,426 ₪	1,837,426 ₪	1,837,426 ₪	1,837,426 ₪	1,837,426 ₪	1,837,426 ₪	1,887,097 ₪	1,887,097 ₪	זומדן היטל השבחה
-3,241,411 ₪	-4,999,364 ₪	-2,616,350 ₪	-4,314,698 ₪	-1,813,386 ₪	-3,650,812 ₪	-3,241,824 ₪	-5,079,250 ₪	-4,670,263 ₪	-6,507,689 ₪	198,570 ₪	-1,688,527 ₪	גודף שוטף
5,710,892 ₪	7,767,696 ₪	4,979,571 ₪	6,966,638 ₪	4,550,007 ₪	6,699,795 ₪	5,978,445 ₪	8,128,234 ₪	7,406,884 ₪	9,556,672 ₪	2,618,574 ₪	4,826,477 ₪	תשלום ליום (פער כלכלי)
17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	שיעור הרווח % מהעלויות (הנחת יסוד)
17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	שיעור הרווח % מהעלויות (מחושב)
21.88%	24.53%	20.94%	23.50%	19.16%	21.34%	21.29%	23.72%	23.95%	26.68%	16.80%	18.71%	שיעור הרווח % ממכירות
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4.00	4.00	יחס פיגוי-בינוי
356,931 ₪	485,481 ₪	311,223 ₪	435,415 ₪	284,375 ₪	418,737 ₪	373,653 ₪	508,015 ₪	462,930 ₪	597,292 ₪	163,661 ₪	301,655 ₪	רווח פער כלכלי פר דירה בפרויקט
475,908 ₪	647,308 ₪	414,964 ₪	580,553 ₪	379,167 ₪	558,316 ₪	498,204 ₪	677,353 ₪	617,240 ₪	796,389 ₪	218,214 ₪	402,206 ₪	רווח פער כלכלי פר דירה נוספת בפרויקט

פוטנציאל מימוש:

- יש צורך ביצירת בסיס נתונים אחיד בעזרת הרשות המקומית שעליו התכנון מתבסס. כיום ישנו פער בין נתוני הארנונה, נסחי הטאבו, המדידה והמצב הקיים בפועל. בנוסף לכך, ישנה מורכבות בנושא הבעלויות על הקרקע: הבעלות על הקרקע כיום הינה בלתי פורמלית (ירושה ללא רישום, קנייה ללא רישום, עסקאות לא מתועדות).
- התכנית מייצרת כלים להעלאת מימוש הדיור במתחם ובאזור. בתכנית מוצעים מספר רב של תרחישים המבוססים על הנחות ותמהילים שונים שנבדקו באופן פרטני על שני מתחמי מימוש מכלל תחום התכנית.
- במהלך הבדיקה הורחב גבול הקו הכחול באישור הרשות המקומית והרשות להתחדשות. הרחבת תחום התכנון מאפשרת יצירת מערך תנועתי שלם, חידוש בניינים נוספים פוטנציאליים ותוספת שטחי ציבור ומסחר. בשל מאפייני המתחם, המרת שטחים למסחר תורמת לפרויקט מבחינה כלכלית ומבחינת הרצון להשתתף בפרויקט מצד הבעלים הפרטי.

פוטנציאל לקידום תכנית במתחם המוצע:

- ישנה הזדמנות לפיתוח ושיפור המרחב הציבורי הפתוח והבנוי והסדרת התשתיות הקיימות בהתאם לסכימת הבינוי המוצעת בשל אופי המרקם הקיים והצפיפות הנמוכה.
- ישנו רצון אצל הדור הצעיר לבצע שיתופי פעולה ומהלכים של תכנון מחדש, לרבות החלפות קרקע, הריסות מבנים, יציאה למרחבים חדשים.
- בעלי הנכסים מביעים אמון ברשות שתוביל את הפרויקט במידה ויוחלט לקדמו.
- ישנה הגירה חיובית לאזור ותפוסת המבנים כמעט מלאה.
- החלופה המוצעת בתכנית דומה למצב הקיים בפועל, מחזקת ומשפרת אותו באופן הולם רצונות ושאיפות האוכלוסייה המקומית (על פי תוצאות הסקר החברתי).

הצעות לקידום התכנית:

- מוצע הרחבת הקו הכחול ל- 75.5 ד' (54.8 ד' שטח קו כחול מקורי) להשלמת המערך הציבורי ופיתוח התשתיות העירוניות כפי שמוצע בחלופה בדוח המסכם.
- נדרשת בחינת התשתיות המוצעות והקיימות בהתאם לנפחי הבינוי המוצעים (מוצע הכפלת מס' היח"ד פי 3), כיום תשתית הרחובות הקיימת איננה מתאימה להגדלת הצפיפות והשימושים העירוניים במרחב.
- מוצע לבצע בדיקה מעמיקה יותר המשקללת את מאפייני הבינוי המגוון במתחם: בתים פרטיים צמודי קרקע, בניה רוויה, בניה חדשה לצד ותיקה.
- מתווה מוצע להתחדשות הוא תרחיש 3:** כאשר בעל הקרקע מקבל על כל יח"ד נוספת בשטח של 120/90 מ"ר. שאר היח"ד בפרויקט הולכות להשכרה ל- 25 שנה כאשר 100% מדמי השכירות מממנים את הפרויקט. אחרי 25 שנה הדירות עוברות לחזקתו של בעל הקרקע. ההצעה הינה על בסיס הרווח/הפער הכלכלי הטוב בין התרחישים המוצעים, בנוסף למידת הכדאיות מנקודת מבט הבעלים הפרטיים להלן:
 - התוספת בשטח המוצעת בתרחיש 3 (של 120/90 מ"ר) מסייעת בהחלטת הבעלים הפרטיים להשתתף בפרויקט, וזאת משום שמדובר בשטח יחידות קיימות גדול יחסית, שהמתווה המוצע בתרחישים הבנויים על בסיס תקן 21 (חיזוק ותוספת 25 מ"ר בלבד) לא יהיה כדאי מנקודת מבט הבעלים הפרטי.
 - בתרחישים 2 ו-3 מתן חלק מדמי השכירות לבעלים הפרטי מהווה יתרון. הבעלים פוגש את הכסף מהיום הראשון ולא רק בסוף התקופה, דבר שמעודד השתתפות בפרויקט.
- מוצע להעניק פטור מהיטל השבחה למען עידוד יזמים להשתתף בפרויקט הראשון מסוגו בעיירה
- מוצע לקיים שיח עם תושבי המתחם בנושא של הפקעות ציבוריות - הפקעות עבור הרחבת הדרך המרכזית במתחם, הפקעות לשטחי ציבור, זיקות הנאה ורחבות עירוניות.
- בחינת חלופות התכנון עם חלק מבעלי הקרקעות שהשתתפו בשאלון, ושאלנו מזהים פוטנציאל שיתוף פעולה מצדם. זאת באמצעות שתי אופציות:
 - פגישות פרטניות עם בעלי הקרקעות, להצגת חלופות התכנון וקבלת התייחסויות. פגישה אחת, בעלי הבתים מס', 26, 06 85 - ופגישה שניה, בעל בית מס' 5.
 - מפגש רחב עבור בעלי הקרקעות במתחם, להצגת חלופות התכנון וקבלת התייחסויות.

ערערה ערערה

התחדשות מרכז העיירה
تجديد مركز البلدة

בדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית
دراسة قابلية تنفيذ التجديد الحضري

דוח סיכום בדיקת היתכנות
אפריל 2024