מנהלת התחדשות עירונית

כלכלית חדרה

מדיניות תכנונית להתחדשות עירונית בחדרה

מרץ 2020

מנהלת התחדשות עירונית

כלכלית חדרה

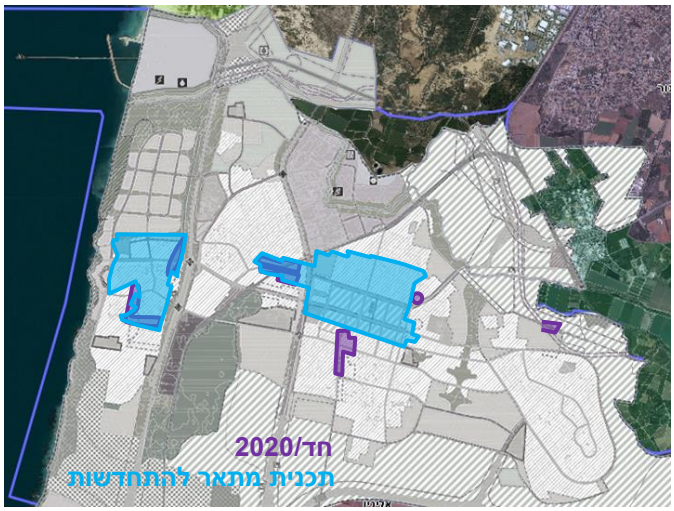
תוכן עניינים

1.	מבוא:	3
2.	מטרות מסמך המדיניות:	4
3.	עקרונות ההתחדשות העירונית במרחב	5
3.1	התחדשות עירונית במרכז העיר	5
3.2	התחדשות עירונית בגבעת אולגה	7
3.3	התחדשות עירונית בבית אליעזר	8
3.4	התחדשות עירונית במרחב הציבורי	8
4.	הנחיות כלליות והוראות בינוי	11
5.	הנחיות לליווי חברתי	12
6.	תמורה לדיירים	13
7.	מדיניות חניה בפרויקטים להתחדשות עירונית	14
8.	מדיניות לבחינת קבלת פטור מהיטלי השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית	15

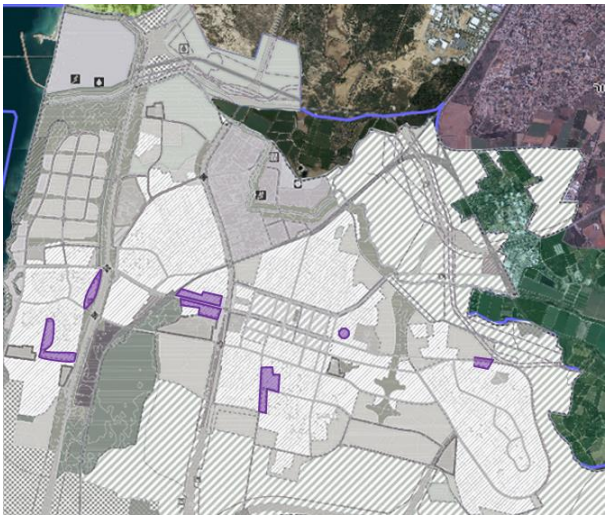
1. מבוא

עיריית חדרה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לשם חידוש ושיפור תנאי המגורים ויצירת מלאי מגורים איכותי במרכז העיר ובשכונות הוותיקות שלה תוך שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות.

בתכנית המתאר של חדרה, חד/2020, הוגדרו אזורים להתחדשות במרחב העיר בכלל זה בגבעת אולגה שבמערב העיר ובמרכז העיר. במקביל אושרה ב-2014 תכנית המתאר להתחדשות עירונית של גבעת אולגה (מס' 302-0415141).



סכמה 1 : תכניות מתאר להתחדשות עירונית, גבעת אולגה ומרכז העיר



סכמה 2 : חד/2020, מתחמים להתחדשות עירונית

יחד עם זאת, אין התכניות הנ"ל קובעות מדיניות כוללת להתחדשות עירונית. מתוך כך, עולה הצורך לקבוע מדיניות משלימה לתכנית המתאר אשר רואה את נושא ההתחדשות העירונית בפריסה רחבה ומתוך ראייה עירונית כוללת.

מסמך המדיניות בא כהשלמה לתוכניות הקיימות המאושרות והנמצאות בתהליכי קידום סטטוטורים, לצורך קבלת מדיניות כוללת להתחדשות עירונית בכלל אזורי העיר בשימת דגש על חיזוק הרשת העירונית כמערכת שלמה והמשכית, חיה ושוקקת המחזקת את לב העיר ואת קשריה עם השכונות הגובלות והפריפריה.

מסמך המדיניות הוכן בהתאם לדרישת אגף הנדסה של הועדה המקומית ולאור פיתוח מואץ של העיר, קידום של תכניות ובקשות להיתר ברשויות התכנון וקידום תכנית המתאר להתחדשות עירונית של לב העיר.

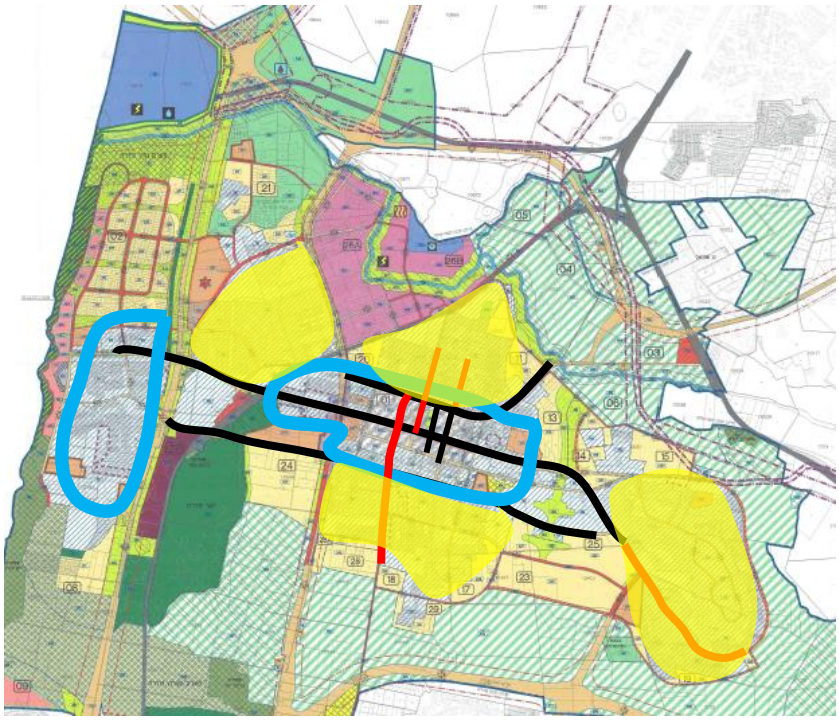
<u>אישור המדיניות</u>: המסמך אושר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 2020002 בתאריך 15.3.2020.

<u>תוקף המסמך</u>: מסמך זה יעודכן תקופתית ע"י אגף הנדסה בשיתוף המנהלת להתחדשות עירונית מידי 3 שנים.

2. מטרות מסמך המדיניות

מסמך המדיניות להתחדשות עירונית מבקש ליצור מסגרת תכנונית, לקבוע עקרונות כלל עירוניים וכללים שיאפשרו:

1. הכוונת תהליך ההתחדשות העירונית באזורים השונים תוך הגדרת תיעדוף עירוני לטובת חיזוק ושמירת הקשרים העירוניים בין מרכז העיר לשכונות הגובלות מצפון, מדרום, ממזרח וממערב (עפ"י סכמה 3).
2. השלמת ה"רשת העירונית הקובעת" ע"י הגדרת צירים עירוניים מחוללים בין צפון לדרום העיר דרך המע"ר ובין המע"ר למזרח העיר – שכונת בית אליעזר ולמערבה – גבעת אולגה.
3. הגדרת הנחיות בינוי לאורך הצירים המחוללים עפ"י אזורים עירוניים.
4. הגדרת תמהיל לסוג וגודל דירות מבוקש עפ"י אזורים עירוניים.
5. קביעת מסגרת ברורה לעניין היקף התמורה לבעלי הדירות בתחום תכנית להתחדשות עירונית. המדיניות תיצור ודאות הן לדיירים והן ליזמים ותאפשר כלכליות של פרויקטים תוך שמירה על איזון ואחידות התמורות בתכניות אלו ברחבי העיר.
6. המלצה על אזורים להתחדשות עירונית של המרחב הציבורי – פרויקטים משתפי קהילה.
7. קביעת תנאים ואפשרויות למתן פטור (מלא/חלקי) מהיטלי השבחה.



סכמה 3 : הקשרים עירוניים

3. עקרונות ההתחדשות העירונית במרחב

3.1 התחדשות עירונית במרכז העיר

תכנית המתאר חד/2020 וכן התכנית "התחדשות לב חדרה" 302-0659656 שמות דגש על שלושה צירי רוחב מקבילים בעיר כ"תופרים" בין הכניסות של העיר ושכונותיה ממזרח וממערב.

צירי הרוחב: שד' הרברט סמואל, רחוב הנשיא ויצמן ורחוב ביאליק הוגדרו כציריה המרכזיים של העיר, "רחובות ראשיים", ובהתאם מקבלים התייחסות בתכניות המקודמות להתחדשות עירונית בהיבט של היקפי בניה משמעותיים ושימושים מעורבים.

להשלמת המערכת העירונית יש צורך בהגדרת צירי צפון-דרום, העוברים דרך מרכז העיר כצירים ראשיים ומקשרים עם השכונות מצפון ומדרום. מסמך מדיניות זה בא להשלים את רשת הצירים העירונית הראשית במרכז העיר ע"י הגדרת צירים אלה ברוח תכנית המתאר.

בצירים המרכזים המצוינים במסמך זה תינתן עדיפות לפרויקטים בדגשים הבאים:

1. **דופן עם שימושים מעורבים לרחוב** בדגש על חזית מסחרית ומתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל.
2. **יצירת חזית רחוב המשכית עם דופן רחוב ברורה והמשכית.**
3. **תמהיל דירות המאפשר אוכלוסייה מגוונת.**
4. **פרויקטים המציגים מענה לצרכי ציבור.**

<u>צירים מרכזיים – מזרח מערב מתוקף תכנית המתאר "התחדשות לב חדרה" 302-0659656</u> (מסומנים בצבע אדום)

רחוב הנשיא, רחוב הרברט סמואל ורחוב ביאליק הוגדרו כרחובות ראשיים בעלי אופי עירוני אינטנסיבי הקושר את מרכז העיר עם חלקיה השונים ממזרח ומערב.

<u>צירים בעדיפות לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במרכז העיר – מלב העיר צפונה (מסומנים בצבע כחול)</u>

1. **רחוב הגיבורים** – ציר מרכזי בלב העיר המשלב מסחר, עסקים ומגורים, מצטלב עם צירים "מחוללי שינוי" הרברט סמואל והנשיא, ומקשר את לב העיר עם השכונות הצפוניות.
2. **רחוב הרצל** – ציר באופי מגורים עם דגש נופי, במיקום מרכזי בלב העיר המקשר את לב העיר עם שכונות המגורים מצפון לו.

<u>צירים במרכז העיר – מלב העיר דרומה (מסומנים בצבע כחול)</u>

רחוב הלל יפה –יצחק בן צבי – ציר מרכזי התופר את לב העיר ומוקדיה המוניציפליים (העיריה, קריית הממשלה ובית המשפט) עם שכונות המגורים מדרום, אשר חלקן מסומנות כשכונות להתחדשות עירונית.

סכמה 4 : צירי מרכז העיר

ציר המוגדר "מחולל שינוי:" בתכניות קיימות

ציר להשלמת ה"רשת העירונית" / תופר שכונות

3.2 התחדשות עירונית בגבעת אולגה

- בגבעת אולגה התכנית התקפה היא תכנית 'מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה' מס' 302-0415141 אשר הגדירה 5 מתחמי התערבות תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, מסחר, ותשתיות מים וביוב. בימים אלה התכנון במתחמים אלה נמצא בשלבים שונים של קידום מול וועדות התכנון.

- מסמך מדיניות זה כפוף לתכנית המתאר ואינו מוסיף לה בהיבט התכנוני.

- ציר מרכזי צפון-דרום - ציר נוסף שיש לשים אליו דגש בגבעת אולגה הוא רחוב החלוץ המבקש להתפתח כציר מרכזי המשלב מסחר, עסקים ומגורים.

- הנחיות לליווי חברתי (סעיף 5 במסמך זה) וסעיף תמורה לדיירים (סעיף 6 במסמך זה) תקפים גם לפרויקטים בגבעת אולגה.

3.3 התחדשות עירונית בבית אליעזר

מטרת המדיניות להתחדשות עירונית בשכונת בית אליעזר:

1. ליצור רצף עירוני בין מרכז העיר לשכונה ע"י חיזוק הצירים המחברים את מרכז העיר לשכונה.
2. לאתר מתחמים להתחדשות בתוך השכונה.

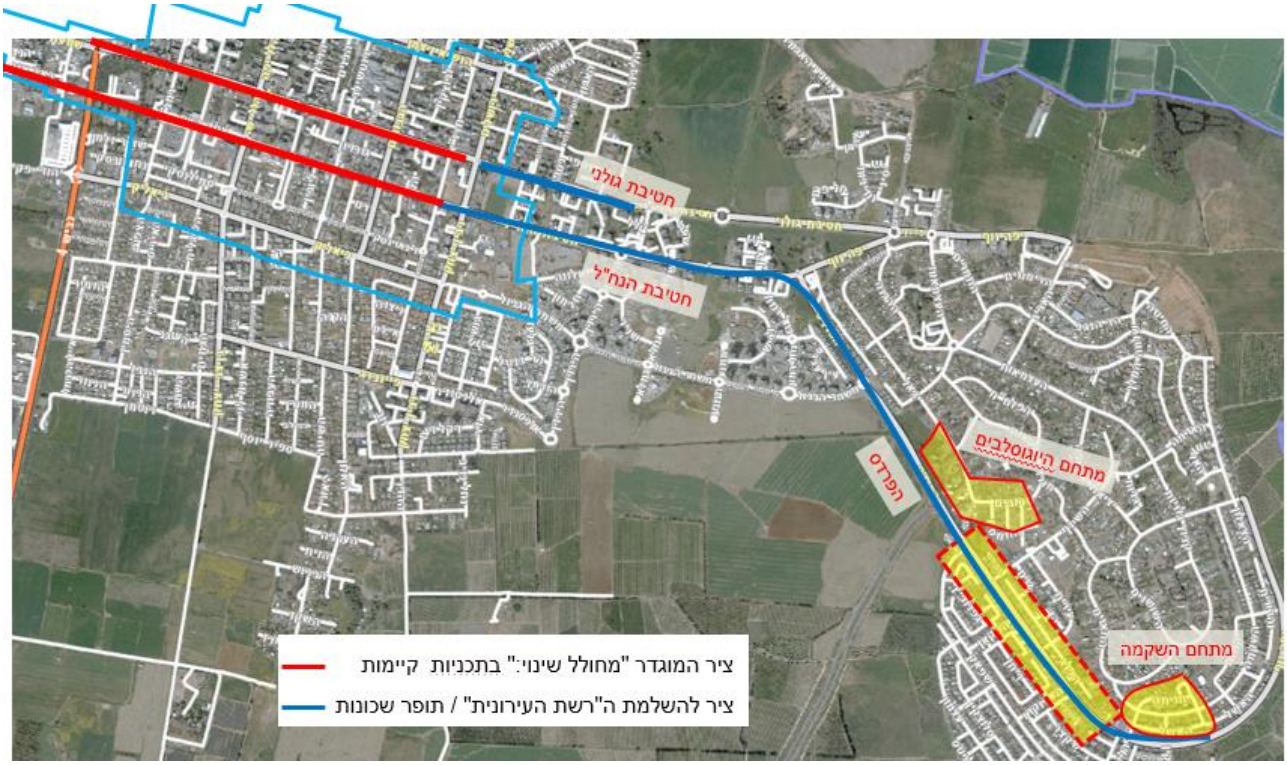
להשגת מטרות אלה:

רחובות חטיבת גולני והנח"ל - יש לעודד פרויקטים להתחדשות עירונית בשני הצירים המייצרים את הקשר המבוקש בין השכונה למרכז העיר: רחוב חטיבת גולני, שהוא המשך ציר הרברט סמואל, ורחוב חטיבת הנח"ל שהוא המשכו של רחוב אחד העם המתחבר עם רחוב הפרדס בשכונת בית אליעזר.

רחוב הפרדס - יש לעודד התחדשות של רחוב הפרדס בשכונת בית אליעזר, הוא ציר ברוחב 30 מ' המאופיין בדופן מגורים נמוכה של 3-4 קומות ומוקד קטן של מסחר ומשרדים במרכזו. במצב הקיים לא מתקבלת תחושת רחוב עם דופן משמעותית המייצרת תנועת רחוב שוקקת של הולכי רגל וחיים עירוניים. המדיניות להתחדשות עירונית מציעה להגדיר אותו כציר להתחדשות עירונית בערוב שימושים והגדרה של חזית רחוב משמעותית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, פתיחת מעברים ירוקים לחיבור עם השכונות הפנימיות ומוקד ציבורי-מסחרי במרכזו.

מתחם היוגוסלבים – בחלקה 361 בגוש 7731 בשטח כל כ-70 ד' מוצע לקדם תכנית להתחדשות עירונית השמה דגש על תוספת יח"ד לשכונה ויצירת עוגן של מגורים בשילוב שטחים למסחר ושטחי ציבור.

מתחם השקמה – יצירת שכונה בת כ- 250 יח"ד גובה בינוי 6-8 ק'.



סכמה 5 : צירים ומתחמים בשכונת בית אליעזר

3.4 התחדשות עירונית במרחב הציבורי

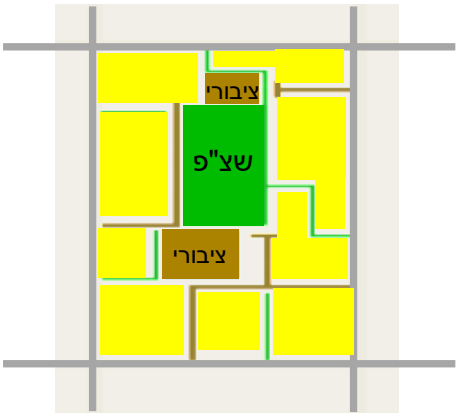
מרחב העיר חדרה מתאפיין ברשת של שטחים ציבורים פתוחים וקטנים, שבילים וסמטאות, לרוב בצמידות לשטחים ציבוריים בנויים, ובפריסה רחבה בעיקר בלב המרקם הבנוי כשמקבצי מגורים עוטפים אותם.

מארג זה, לצד הפוטנציאל, מייצר תופעה לא רצויה של "חצרות אחוריות ציבוריות זנוחות".

המדיניות מציעה לראות מצבים אלה כהזדמנויות לפיתוח וניהול יוזמות של תושבי המקום "לאימוץ" מרחבים אלה ולטפח אותם באופן שמעצים את השימוש בהם למגוון פעילויות תואמות את הצרכים ומותאמות למגוון קבוצות האוכלוסייה המתגוררת בסמיכות.

סכמה 6 : קטע אופייני ממרכז העיר, הרשת הירוקה בממשק עם שטחי הציבור

<u>מטרות:</u>



1. שדרוג מרחבים ציבורים מוזנים והפיכתם למקומות פעילים תוך חיבור ושיתוף הקהילה.
2. יצירת נקודות עוגן שכונתיות בחללים הנ"ל, הפנים שכונתיים במרחב שבין הבניינים, של מבנים הסובלים מהזנחה ו/או הנותרו כ"פילים לבנים" בעיר.
3. חיזוק החיבור והזיקה בין הקהילה לסביבתה והקהילה לרשות העירונית.
4. במקביל לתהליכים ארוכי טווח של פרויקטים בנויים להתחדשות עירונית, מהלך זה מאפשר יצירת פרויקטים קצרי טווח בתכנון וביצוע תוך שיתוף התושבים להחייאת והשבחת חללים עירוניים (פתוחים ופנימיים) לרווחתם ובהתאמה לצרכיהם האמיתיים.

5. החייאת שטחים פתוחים פנים שכונתיים (גני כיס, סמטאות, רחובות) ע"י עידוד האוכלוסייה "לאמץ" אותם וליווי הקהילה בתכנון וביצוע של פרויקטים קהילתיים המחזירים את ה"ירוק לעיניים" ואת חווית השהייה במרחב העירוני.

הכלים:

1. עיריית חדרה, יחד עם המנהלת להתחדשות עירונית, תקים וועדה ציבורית אשר תמפה ותזהה את החללים הציבורים בשכונות הניתנים לקידום תהליך קהילתי של התחדשות המרחב הציבורי.
2. הרשות המקומית יחד עם המנהלת להתחדשות עירונית תיזום מפגשים שכונתיים לעידוד גיוס האוכלוסייה כשותפה פעילה לפיתוח חזון מקומי והובלה של פרויקטים קהילתיים במרחב מגוריה.

אופי פרויקטים מוצעים:

- גינות קהילתיות / חקלאות עירונית / מרכזי קיימות שכונתיים
- תרבות ואומנות במרחב / ריהוט רחוב / ספריות שיתופיות
- הצללה במרחב הציבורי / טבע עירוני / טיפוח שבילים בין שכונתיים
- מרחבים לספורט ותנועה
- חללי פנים להתכנסויות שכונתיות, חוגי בית, סדנאות קהילתיות.

4. הנחיות כלליות והוראות בינוי

1. תינתן עדיפות לפרויקטים במסלול בינוי-פינוי –בינוי.
2. תינתן עדיפות לפרויקטים על הצירים המרכזיים עפ״י הגדרות במדיניות זו.
3. תינתן עדיפות לפרויקטים המאחדים מספר מגרשים קטנים.
4. תינתן עדיפות לפרויקטים המציגים תמהיל דירות מגוון, ו/או קונספט דיור חדשני אחר.
5. בפרויקטים מעל 100 יח״ד יינתן מענה לצרכי ציבור לגיל הרך (לא כולל בי״ס יסודי) בתחום התוכנית, בתנאי שתובטח נגישות למרחב הציבורי/לרשת הירוקה העירונית. ניתן לשלב שימושים ציבוריים סחירים כגון טיפת חלב, מרפאות וכד׳ בשימושי משרדים.
6. גובה, תמהיל דירות, שימושים והיקף דירות קטנות לפי צירים בהתאם לטבלה:

רחובות		תחום	מס׳ קומות מכסימלי	דירות קטנות		דירה ממוצעת (פלדלת) מ״ר	שימושים משולבים עם מגורים
				45-60 מ״ר	60-80 מ״ר		
צירים עירוניים – מזרח-ממערב	הרברט סמואל		עפ״י התכנית להתחדשות לב חדרה 302-0659656	15%	15%	95	עפ״י התכנית להתחדשות לב חדרה 302-0659656
	הנשיא ויצמן			15%	15%	95	
	אחד העם			15%	15%	95	
	ביאליק				20%	110	
צירים במרכז העיר – צפון-דרום	הגיבורים	במע״ר	16	15%	15%	95	ק״ק מסחר ומשרדים
		הנשיא – רחש/העליה השניה	9	-	20%	110	ק״ק מסחר ומשרדים
		דגניה צפונה	6-9	-	20%	110	ניתן לשלב מסחר בק״ק
	הרצל	במע״ר	16	15%	15%	90	ק״ק מסחר ומשרדים
		הנשיא – רחש/העליה השניה	9	-	20%	110	ניתן לשלב מסחר בק״ק
	הלל יפה-יצחק בן צבי	הנשיא-ביאליק	16	15%	15%	90	ק״ק מסחר ומשרדים
	בן צבי	דרומית לביאליק	9		20%	110	
בית אליעזר	הפרדס		12-16		20%	110	ק״ק מסחר ומשרדים

<u>הערות לטבלה</u>

- על כל פרויקט יחולו הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית חדרה.
- פרויקטים המציעים בינוי הגבוה מהמפורט בטבלה יתאפשרו במקרים חריגים ונקודתיים המהווים מוקדים משמעותיים בפרויקט / בעיר, בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ובאישור הוועדה המקומית
- בפרויקטים לאורך הצירים המרכזיים יש לשאוף ליצירת חזית רחוב בבינוי מרקמי המעצבת את פני המרחב הציבורי, תוך צמצום כניסות רכבים, יצירת חזית המשכית והקצאת קולונדה.
- קומות חניון תת״ק – יש להשאיר 2 מ׳ מקו מגרש ב-50% מהמגרש לטובת חלחול מי נגר.
- לכל דירה יינתן מחסן 6 מ״ר משויך ומרפסת / בלקון.
- מעל 9 קומות תבוצע נסיגה של 3 מ׳ מקן חזית רחוב. לא יותרו קומות עליונות הגדולות בתכסית מהקומות שמתחתן.

5. הנחיות לליווי חברתי

א. כל תכנית להתחדשות עירונית תלווה בדו"ח חברתי עפ"י "המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית" אשר ימפה את האוכלוסייה/קהילה במתחם, מאפייניה וצרכיה ויטמיע ככל הניתן מענה לצרכים אלה בתכניות. המיפוי יכלול התייחסות לשלוש סוגיות כדלהלן:

1. מאפייני האוכלוסייה
2. מאפייני הקהילה: יחסי השכנות בתוך המתחם ובינו לבין הסביבה, התארגנויות וועדים קיימים, רשתות קיימות של תמיכה וצרכים קהילתיים דומיננטים.
3. עמדת התושבים: מידת העניין בתכנית, מיפוי רצונות וצרכים (כולל צרכים ייחודיים), בירור ציפיות מהפרויקט, מידת הרצון להמשך להתגורר במתחם, מיפוי בעיות מרכזיות בדירה, בבניין ובשכונה.

ב. התכניות יקודמו בשיתוף הציבור ובליווי יועץ חברתי שישקף את עמדות התושבים ואת האפשרויות לשילובן בתכנית.

ג. יועץ של המנהלת להתחדשות עירונית ילווה את תושבי המתחם ויהווה עבורם כתובת לייעוץ לאורך כל התהליך.

ד. מסקנות מהמידע שנאסף בדוח החברתי ישולבו בתכנון כך שיותאם בצורה מיטבית תושבים הקיימים והחדשים בהתייחס לתמהיל הדירות, הבניינים, אחזקה ושימושים על מנת לאפשר לתושבים הקיימים להישאר במתחם החדש לאחר בנייתו.

ה. דגשים חברתיים שיש לשלב בעקרונות התכנון:

1. שמירה על ערכים חברתיים ורוח המקום.
2. שמירה על תמהיל אוכלוסייה ועל הקהילות הקיימות במקום.
3. יצירת מרחב ציבורי מונגש המשרת את כלל האוכלוסייה.
4. קביעת הנחיות והוראות לתמהיל בשטחי וסוגי דירות ובניינים המאפשרים מגורים בעלויות תחזוקה שונות.
5. שמירה על גמישות בתכנון הדירות.

6. תמורה לדיירים

בתכנית התחדשות עירונית, אחד הרכיבים המשפיעים ביותר על היקף זכויות הבניה המוצע הוא התמורה שמקבלים בעלי הזכויות. בהעדר כללים ברורים נוצרת רמת ציפיות לא אחידה בקרב בעלי דירות ויזמים בתכניות השונות. מסמך זה בא לקבוע מדיניות אחידה בכל התכניות להתחדשות עירונית בדבר התמורה לבעלי הזכויות בתחום תכנית להתחדשות עירונית.

ככלל:

1. שטח דירה נכנסת יהיה ע"פ היתר בנייה תקף.
2. שטח הדירה לא יכלול שטחי שירות משותפים שנבנו ע"פ היתר, לא יכלול שטחי הרחבות שטרם מומשו ולא יכלול שטחים שנבנו ללא היתר.

<u>תמורה במתחמי העיבוי</u>

- לדירה קיימת יתווספו עד 15 מ"ר (כולל הממ"ד) + מרפסת (עד 12 מ"ר) + מחסן 6 מ"ר + מקום חניה.
- ליחידות מסחריות: תוספת שטח עפ"י גודל היחידה הקיימת בהיתר ושווה ערך לנ"ל, על פי החלטת שמאי.

<u>תמורה במתחמי פינוי בינוי ובינוי פינוי</u>

- לדירה קיימת ששטחה מעל 60 מ"ר יתווספו, במסגרת התכנון המוצע, 12.5 מ"ר המבטאים תוספת של ממ"ד.
- לדירה קיימת ששטחה עד 40 מ"ר, הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את שטח התוספת מטעמים שיפורטו בהחלטתה. גודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר (זאת, גם אם תוספת 12.5 מ"ר לדירה יוצאת דירות קטנות יותר).
- לכל דירה תתווסף מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע, ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר.
- במידה והדו"ח הכלכלי יראה רווחיות מעבר לתקן 21 ניתן יהיה לאפשר הגדלת התמורות לדיירים עד ל-25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד בנוסף למרפסת, מחסן ומקום חניה.
- **<u>עלויות אחזקה:</u>**
  - היזם יתחייב לשאת במימון **<u>הפרש</u>** עלויות האחזקה של בנייני המגורים החדשים, לתקופה בת 10 שנים שתימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה. המימון כאמור הינו עבור בעלי הדירות הקיימים והמתגוררים במתחם טרם הפינוי ואשר ימשיכו להתגורר במתחם לאחר האכלוס מחדש.
  - בכל תכנית מפורטת יוטמעו הוראות המחייבות חברת ניהול כתנאי להיתר.
- בכל תכנית ייקבעו עקרונות פינוי ואכלוס מחדש של בעלי הדירות ושילובם במבנים החדשים. שילוב הדיירים בבנייה החדשה הינו בטווח של 15%-30% מדיירי בנין מפונה ובהתאם לתסקיר החברתי.

7. מדיניות חניה בפרויקטים להתחדשות עירונית

ככלל תקן החניה העירוני תקף בכל הפרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי העיר.

תקני החנייה יקבעו כפועל יוצא של ביצוע המערכת להסעת המונים.

במקרים המצוינים להלן תינתן הקלה בדרישות תקן החניה:

1. חנייה למסחר – במרכז העיר בתחום הרחובות אחד העם מדרום – ויצמן מצפון / רח' הגיבורים ממזרח – הלל יפה ממערב - יחושב דרישות חניה לפי 1 לכל 100 מ"ר שטח מסחר.
2. במרכז העיר ובפרויקטים להתחדשות עירונית בלבד התקן לחניה למגורים יעמוד על 1:1 עבור דירות מעל 80 מ"ר. עבור דירות הקטנות מ-80 מ"ר תקן החניה יהיה לפי 0.5:1.

8. מדיניות לבחינת קבלת פטור מהיטלי השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית

- **ככלל, לא יינתנו פטורים מהיטלי השבחה לפרויקטים להתחדשות עירונית.** עם זאת, במקרים מיוחדים ובודדים יישקל הנושא, לרבות קביעת פטור חלקי או מלא, ויובא להחלטת מועצת העיר, עפ"י הנוהל המפורט להלן.
- **מועצת העיר תוכל לאשר פטור מלא/חלקי מהיטלי השבחה לפרויקט אחד בלבד בשנה קלנדרית.** במקרים חריגים, אשר יידונו ע"י וועדה שתכלול את: מנכ"ל העיריה, הגזבר, היועצ/ת המשפטי/ת, מהנדס העיר, אדריכל העיר וראש המנהלת להתחדשות עירונית (להלן ה'וועדה המקצועית') וזו תביא את המלצתה למועצת העיר, תוכל מועצת העיר לאשר יותר מפטור מלא/חלקי אחד בשנה.
- תוקף סעיף זה 3 שנים מיום אישורו ע"י מועצת העיר: **החלטת וועדה מספר 2020002 מתאריך 15/3/2020.**
- לצורך הכרזה על תכנית/מתחם להתחדשות עירונית עם פטור חלקי/מלא תיערך בחינה בהתאם לפרמטרים הבאים:

8.1 תנאי סף לצורך בחינת הזכאות לקבלת פטור מהיטל השבחה מלא /חלקי:

א. כל המבנים הנכללים בתכנית/מתחם נבנו עפ"י היתר בניה לפני ה-01/01/1980 ושלא עפ"י תקן 413.

ב. הצפיפות הממוצעת **לבינוי הקיים** בתחום המתחם/התכנית הינו 8-10 יחידות לדונם נטו.

ג. בינוי קיים של **24 יח"ד לפחות**.

ד. התאמה לחד/2020 ו/או מסמך המדיניות העירונית ו/או תכנית מתאר להתחדשות עירונית.

ה. לכל תכנית / מתחם אשר תוגש לוועדה יוכן דו"ח כלכלי בהתאם להוראות תקן שמאי 21.

ו. התכנית הומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

8.2 תכנית/מתחם אשר עמדו בכל תנאי הסף המפורטים לעיל ידורגו בהתאם לקריטריונים כמפורט להלן:

8.2.1 בקשות אשר יצברו 65 נק' יומלצו לפטור בגובה 50%

8.2.2 בקשות שיצברו 80 נק' ומעלה יומלצו לפטור מלא:

	פרמטר נבחן	פירוט	נקודות
.1	מס' יח"ד בנויות בתחום התכנית/ מתחם[1]	מ- 24 עד 50 יח"ד	10
		51 – 80 יח"ד	20
		81 יח"ד ומעלה	40
.2	מקדם המרה מוצע בתכנית/ מתחם [2] [3]	עד 1:5	20
.3	מצב פיזי של המבנים לפינוי *לפי חוו"ד מהנדס	75% מהמבנים במצב פיזי	10
		לפחות 25% מבנים מסוכנים, 75% במצב פיזי ירוד	15
.4	מצב פיזי ירוד של השכונה (לרבות שטחים ציבוריים)		10
.5	הקצאת שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית/מתחם בהתאם לדרישות		10
.6	חוות דעת הוועדה המקצועית		10

[1] ככל וקיים בינוי של מסחר/ משרדים שטח של 70 מ"ר יחשב כיחידת דיור (מעל ל- 24 יח"ד מינימלי).
[2] שטחי המסחר והמשרדים יהוו חלק מתחשיב מקדמי ההמרה בהתאם לדו"ח השמאי.
[3] תכנית / מתחם אשר יציגו מקדם הנמוך מהאמור לעיל יזוכו בתוספת ניקוד ביחס להפחתה המבוקשת.

8.3 נוהל הגשת הבקשה לפטור חלקי או מלא:

א. בשלב ראשון, היזם יגיש למנהלת להתחדשות עירונית דו"ח כלכלי הערוך עפ"י תקן שמאי 21 המציג את נתוני הפרויקט. הדו"ח יעבור לבדיקת שמאי מטעם המנהלת/עירייה לאישור תחשיבי היזם ועמידה בתנאי הסף להמשך תהליך.

ב. המנהלת תמסור ליזם תוך 14 יום את אישורה/אי אישורה לעמידה בתנאי סף.

ג. לאחר בחינת הנתונים ע"י המנהלת וחישוב הניקוד שקיבלה התכנית לפי הטבלה בסעיף 2 לעיל, המנהלת להתחדשות עירונית תוציא את המלצתה לצוות המקצועי העיר תוך 14 יום כולל ידוע היזם.

ד. הצוות המקצועי ייתן המלצתו למועצת העיר תוך 30 יום מיום קבלת המלצת המנהלת.

ה. במידה וההמלצה הנה לתת פטור מלא או חלקי, תועבר הבקשה לדיון במועצת העיר.

ו. לאחר קבלת פרוטוקול המועצה והחלטתה בנדון, יקבל היזם הודעה ממהנדס העיר.

8.4 כללי:

א. הפטור המוצע – מלא או חלקי – מתייחס לפטור כפי שייקבע בחקיקה הארצית.

ב. ככל שיזם מקצה שטח בנוי לטובת הציבור תתבצע התקזזות בהיטל ההשבחה.

מנהלת
התחדשות
עירונית

כלכלית חדרה

חדרה
מדיניות להתחדשות עירונית
מרץ 2020

על המדיניות – מטרות ותוצרים

- עיריית חדרה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לחידוש ושיפור תנאי המגורים ויצירת מלאי מגורים איכותי במרכז העיר ובשכונות הוותיקות תוך שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות.
- בתכנית המתאר של חדרה, חד/2020, הוגדרו אזורים להתחדשות במרחב העיר בכלל זה בגבעת אולגה שבמערב העיר ובמרכז העיר. במקביל אושרה ב-2014 תכנית המתאר להתחדשות עירונית של גבעת אולגה (מס' 302-0415141) ומקודמת תכנית מתאר להתחדשות במרכז העיר (302-0659656).
- מסמך המדיניות הוכן בשיתוף פעולה של המנהלת להתחדשות עירונית עם מחלקת תכנון עיר של העירייה ואדריכלית העיר, ליטל שלף-דורי.

מסמך המדיניות בא כהשלמה לתוכניות הקיימות (מאושרות והנמצאות בתהליכי אישור) לצורך קבלת מדיניות כוללת להתחדשות עירונית בכלל אזורי העיר.

המדיניות שמה דגש על חיזוק הרשת העירונית כמערכת שלמה והמשכית, חיה ושוקקת המחזקת את לב העיר ואת קשריה עם השכונות הגובלות והפריפריה.

על המדיניות – מטרות ותוצרים

חלק 1 | אפיון ומיפוי התוכניות הקיימות להתחדשות עירונית

בדגש על עקרונות מנחים ומחוללים, חזון להתחדשות בעיר

חלק 2 | מדיניות להתחדשות עירונית בכלל העיר – מטרות

בדגש על קשרים עירוניים

חלק 3 | מדיניות להתחדשות עירונית בכלל העיר – אזורים

מרכז העיר

גבעת אולגה

בית אליעזר

המרחב הציבורי

חלק 4-8 | מדיניות להתחדשות עירונית - הנחיות

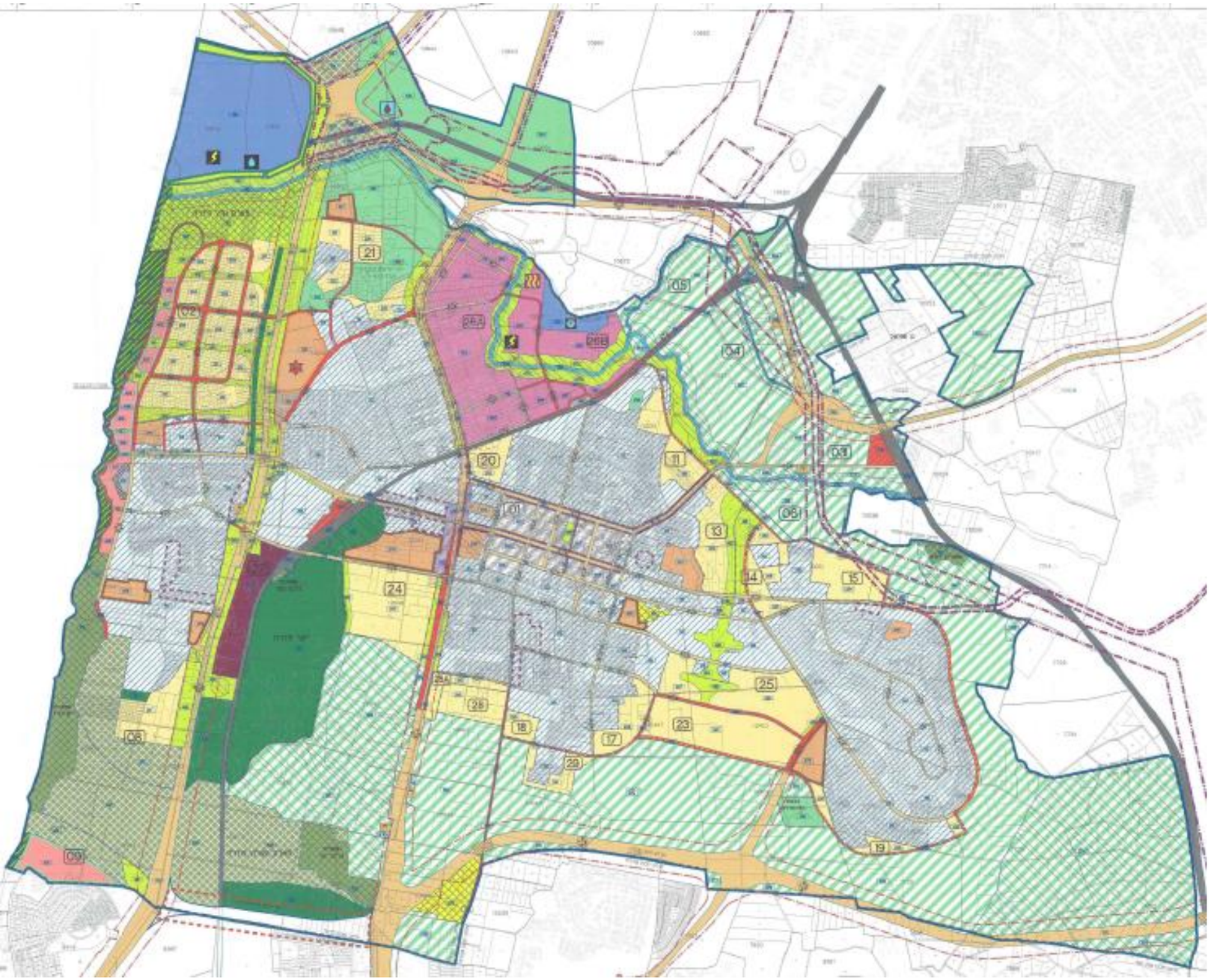
הוראות בינוי

ליווי חברתי

תמורה לדיירים

היטלי השבחה

חלק 1 | אפיון ומיפוי התוכניות להתחדשות עירונית הקיימות

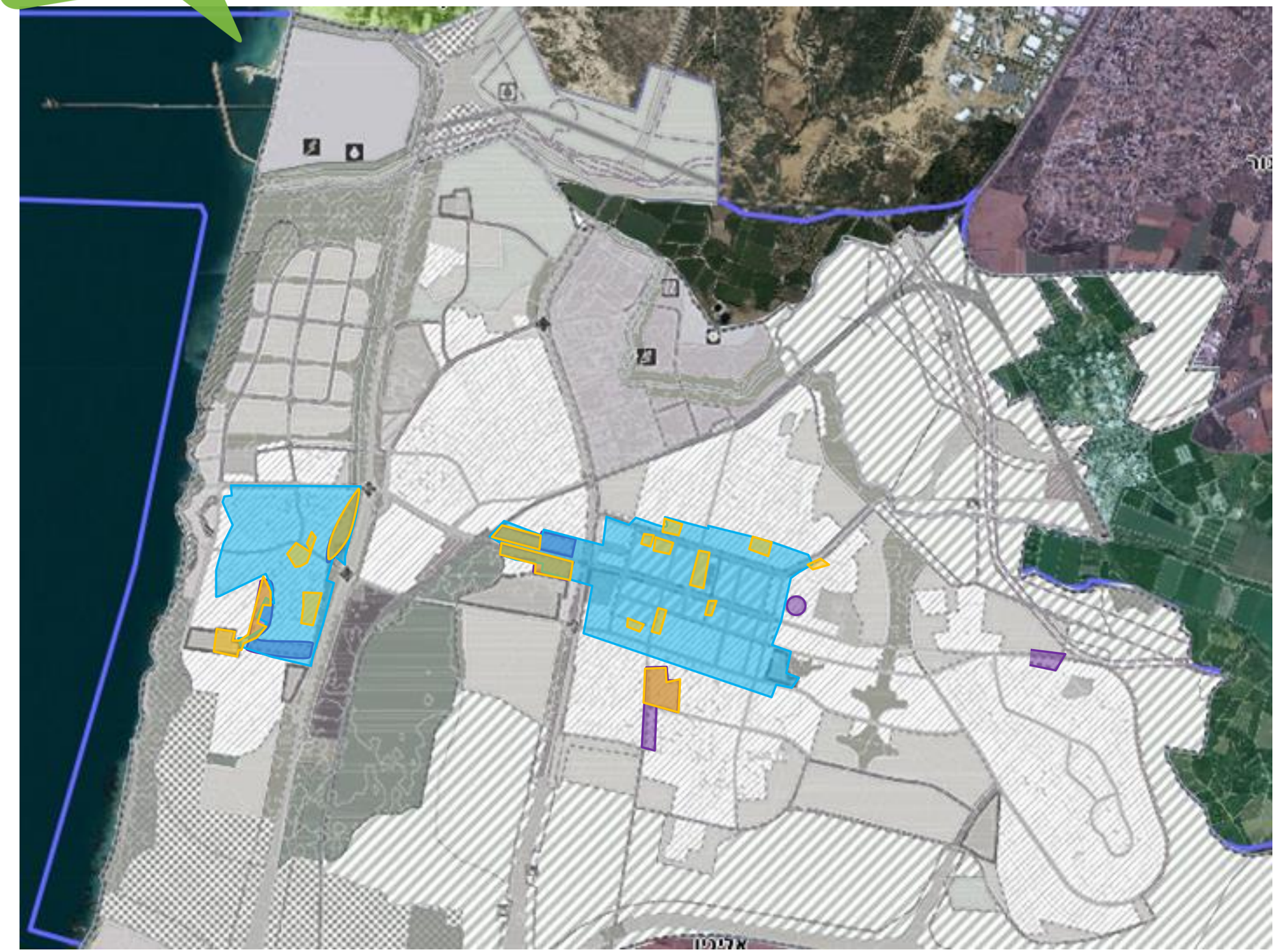


חד/2020

1. מגדירה את תחום המע"ר
2. מגדירה פיתוח אורבני של רצועת החוף.
3. מגדירה שדרה עירונית מקשרת מזרח עם מערב דרך המע"ר.
4. מגדירה אזורים להתחדשות עירונית
5. קובעת יעד אוכלוסייה כ 185,000 נפש

- תוספת של 25,400 יח"ד מעבר ל-30,800 מאושרות מתוקף תוכניות תקפות.

חלק 1 | אפיון ומיפוי התוכניות להתחדשות עירונית הקיימות



חד/2020

תכנית מתאר להתחדשות עירונית מרכז חדרה

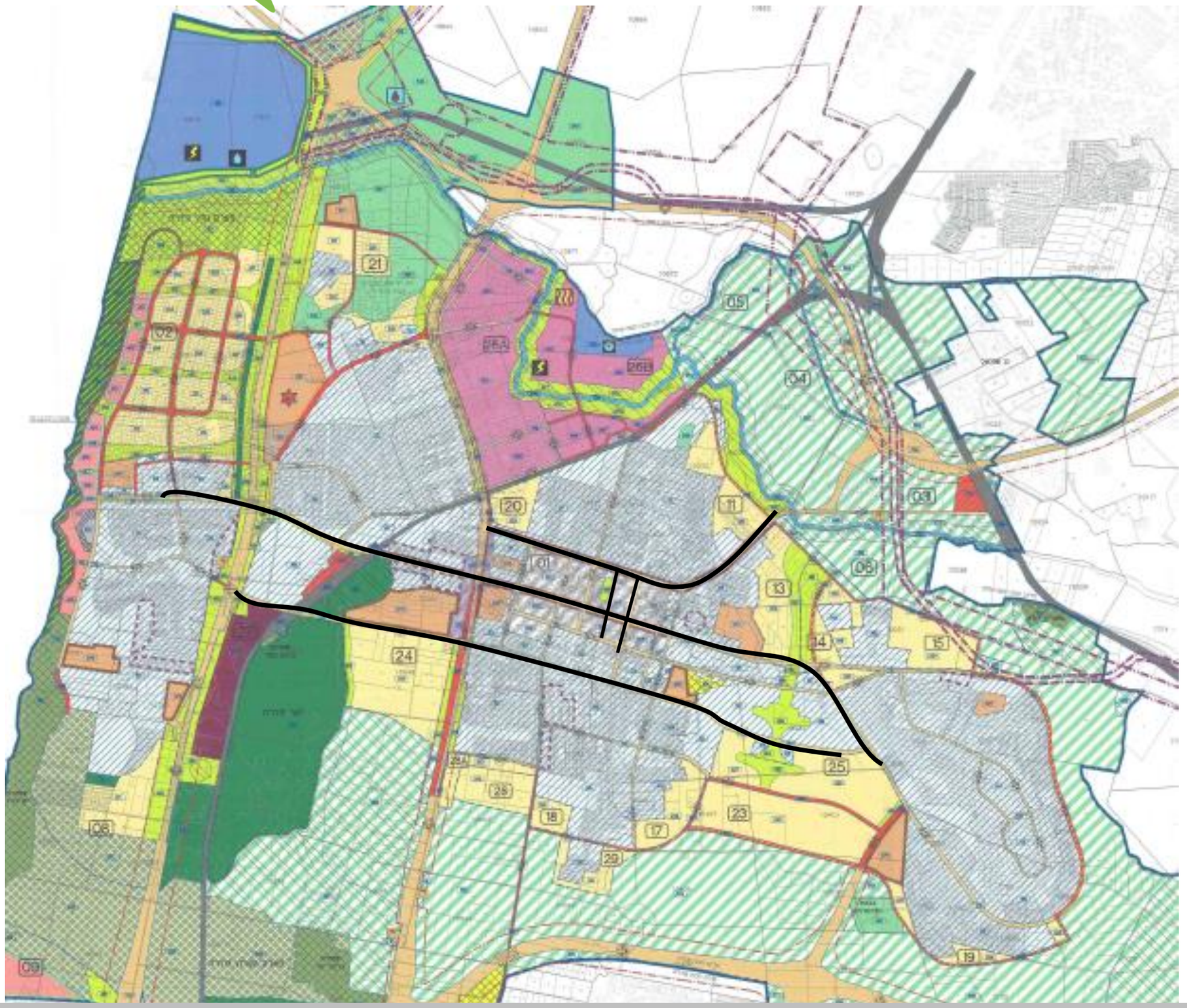
תכנית מתאר להתחדשות עירונית גבעת אולגה

תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית

חלק 2 | מדיניות להתחדשות עירונית - מטרות

1. **הכוונת תהליך ההתחדשות העירונית באזורים השונים בראייה כוללת** - תוך הגדרת תיעדוף עירוני לטובת חיזוק ושמירת הקשרים העירוניים בין מרכז העיר לשכונות הגובלות מצפון, מדרום, ממזרח וממערב (עפ"י סכמה 3).
2. **השלמת ה"רשת העירונית הקובעת"** ע"י הגדרת צירים עירוניים מחוללים בין צפון לדרום העיר דרך המע"ר ובין המע"ר למזרח העיר – שכונת בית אליעזר ולמערבה – גבעת אולגה.
3. **הנחיות בינוי** - הגדרת הנחיות בינוי לאורך הצירים המחוללים עפ"י אזורים עירוניים.
4. **תמהיל דיור** - הגדרת תמהיל לסוג וגודל דירות מבוקש עפ"י אזורים עירוניים.
5. **תמורה לדיירים** - קביעת מסגרת ברורה לעניין היקף התמורה לבעלי הדירות בתחום תכנית להתחדשות עירונית. המדיניות תיצור ודאות הן לדיירים והן ליזמים ותאפשר כלכליות של פרויקטים תוך שמירה על איזון ואחידות התמורות בתכניות אלו ברחבי העיר.
6. **התחדשות עירונית במרחב הציבורי** - המלצה על אזורים להתחדשות עירונית של המרחב הציבורי – פרויקטים משתפי קהילה.
7. **היטל השבחה** - קביעת תנאים ואפשרויות למתן פטור (מלא/חלקי) מהיטלי השבחה.

חלק 2 | מדיניות להתחדשות עירונית בכלל העיר

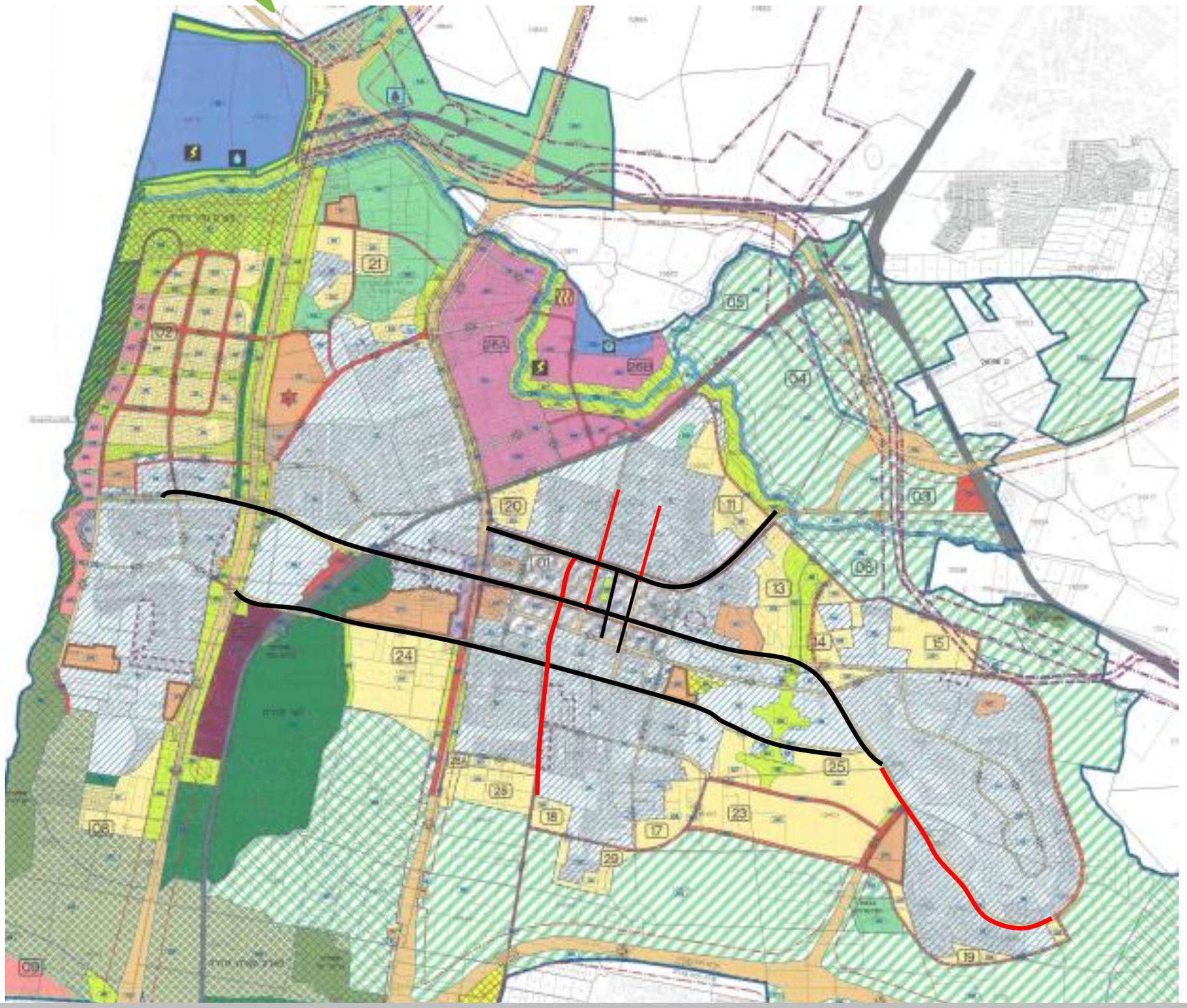


בתוכניות קיימות

דגש על צירי הרוחב (מזרח- מערב)

בעיר.

חלק 2 | מדיניות להתחדשות עירונית בכלל העיר



בתוכניות קיימות

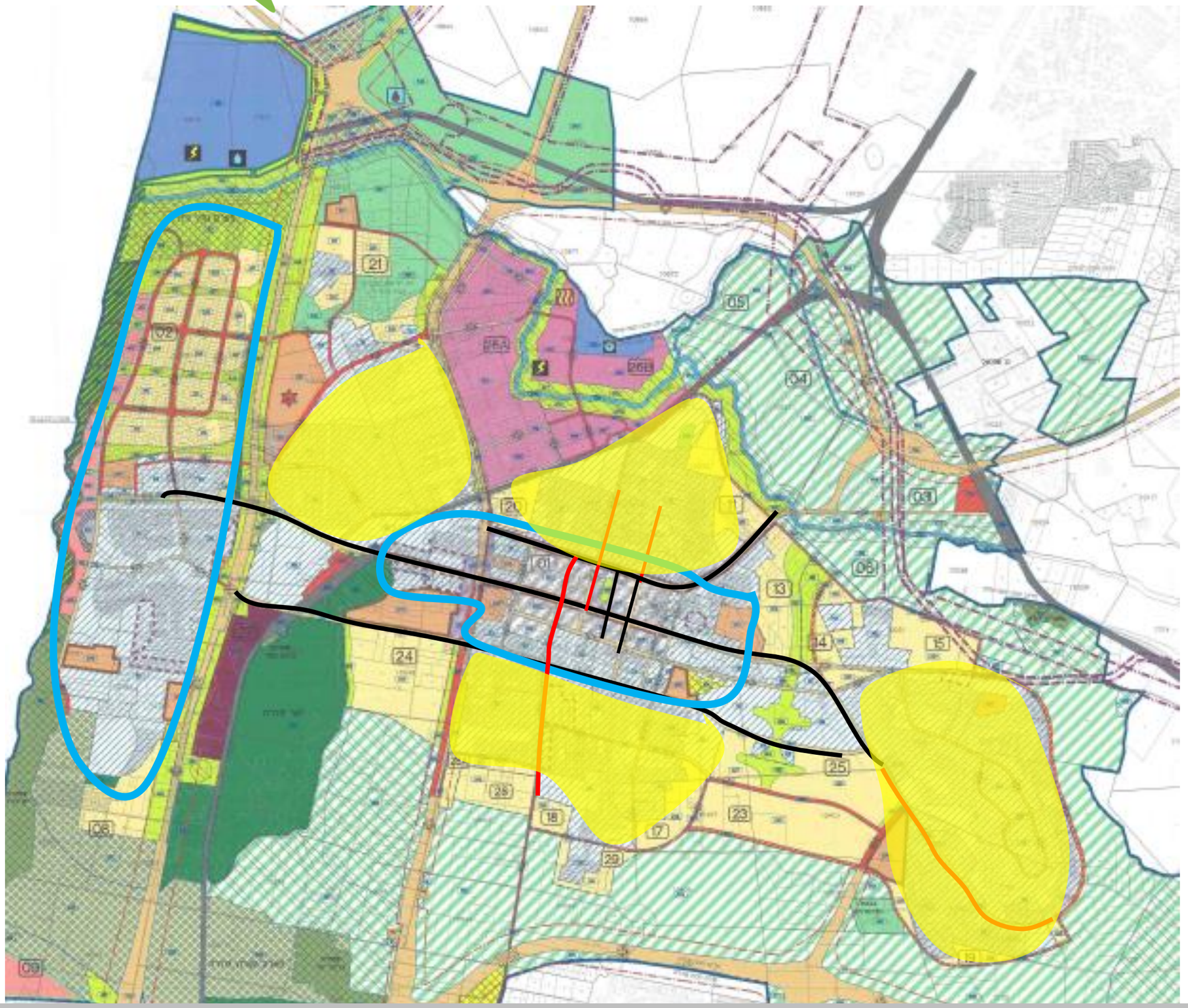
דגש על צירי הרוחב (מזרח- מערב)

בעיר.

1. השלמת הרשת העירונית עם הגדרת צירי אורך (צפון-דרום).

מנהלת התחדשות עירונית

חלק 2 | מדיניות להתחדשות עירונית בכלל העיר



בתוכניות קיימות:

דגש על <u>צירי הרוחב (מזרח- מערב)</u>

<u>בעיר.</u>

1. השלמת הרשת העירונית עם הגדרת צירים צפון-דרום.

בתוכניות קיימות:

דגש על מרכז העיר, מערב העיר.

2. השלמת הראייה הכוללת לעיר ומתן דגשים להתחדשות עירונית באזורים "עפ"י תוכניות תקפות" ברוח תוכניות המתאר

בתוכניות קיימות:

דגש על המרחב הבנוי.

3. קביעת הנחיות להתחדשות עירונית גם במרחב הציבורי הפתוח.

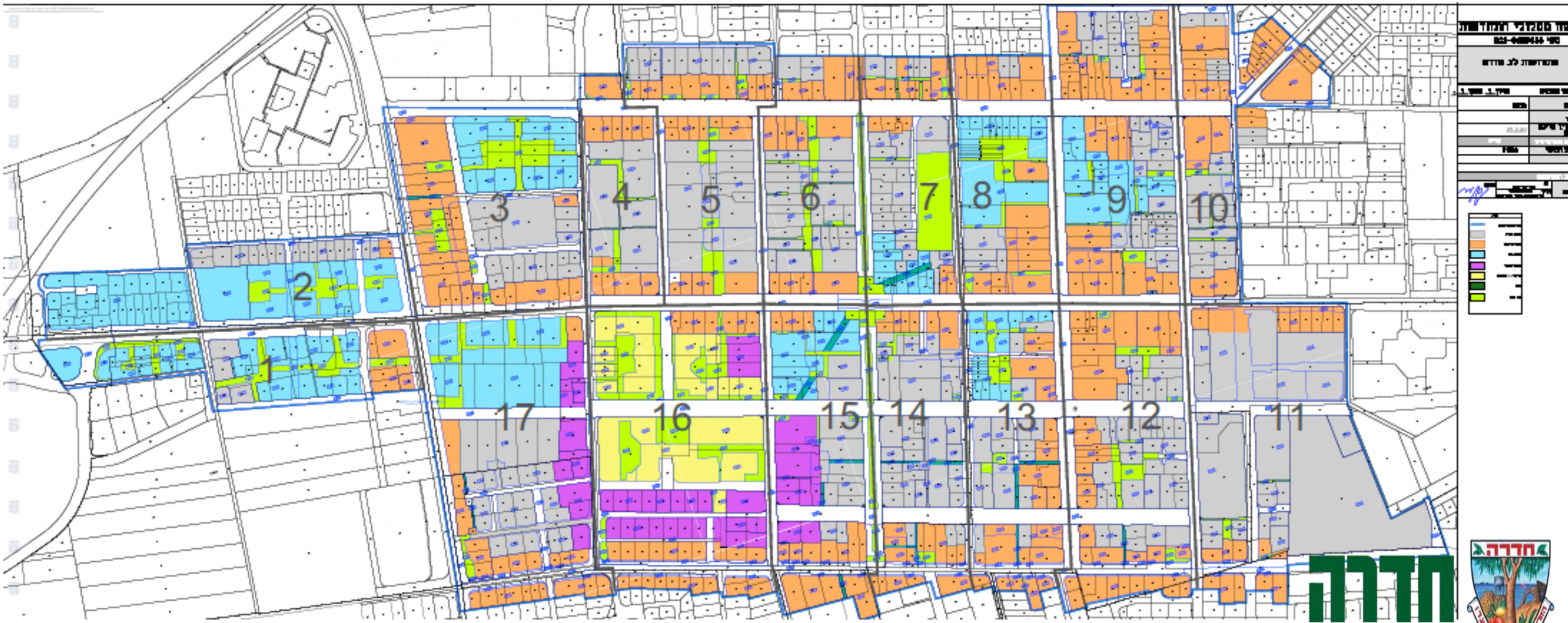
חדרה
עיר עם אנרגיה

חלק 3.1 | התחדשות עירונית במרכז העיר

תכנית להתחדשות עירונית מרכז העיר 302-0659656

1. החייאת רקמת מרכז העיר הוותיקה ועידוד ההתחדשות העירונית בה.
2. הגדרת היררכיה ברורה של רחובות ראשיים ומשניים ומערכת ירוקה.
3. הגדרה וסימון אזורים להתחדשות עירונית לפי מסלולי תכנון: מסלול תמ"א 38 סעיף 23, מסלול פינוי –בינוי, מסלול תוספת זכויות בניה, ומסלול רקמה עירונית.

- תוספת של 6,000 יח"ד במרכז העיר.



חלק 3.1 | התחדשות עירונית במרכז העיר

צירים מרכזיים רוחביים

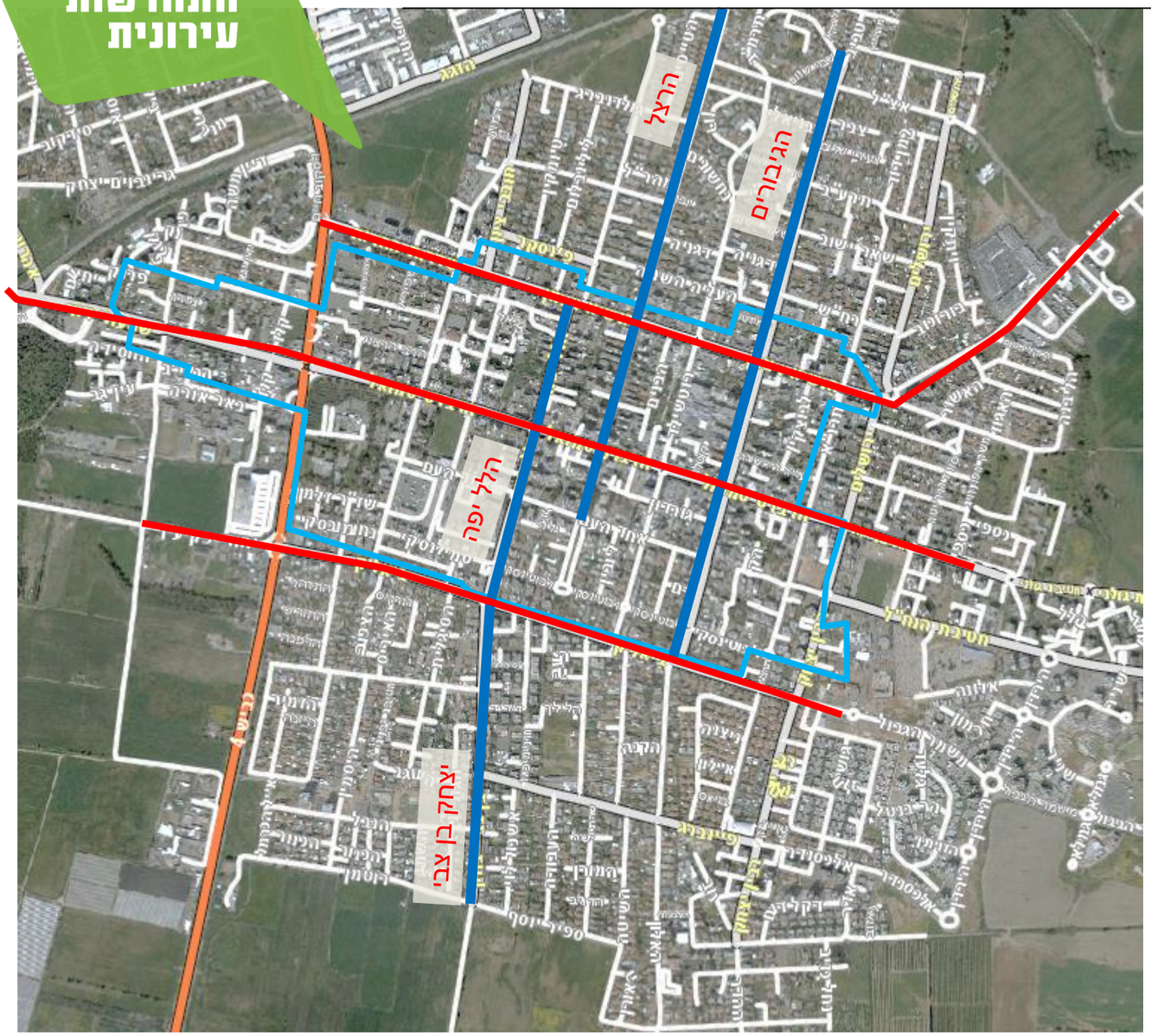
רחוב הנשיא, רחוב הרברט סמואל, רחוב ביאליק – הוגדרו כרחובות ראשיים בעלי אופי עירוני אינטנסיבי הקושר את מרכז העיר עם חלקיה השונים ממזרח ומערב.

צירים במרכז העיר – מלב העיר צפונה

1. **רחוב הגיבורים** – ציר מרכזי בלב העיר המשלב מסחר, עסקים ומגורים, מצטלב עם צירים "מחוללי שינוי" הרברט סמואל והנשיא, ומקשר את לב העיר עם השכונות הצפוניות.
2. **רחוב הרצל** – ציר באופי מגורים מרכזי בלב העיר המקשר את לב העיר עם שכונות המגורים מצפון לו.

צירים במרכז העיר – מלב העיר דרומה

1. **רחוב הלל יפה –יצחק בן צבי** – ציר מרכזי התופר את לב העיר ומוקדיה המוניציפלים (העיריה, קריית הממשלה ובית המשפט) עם שכונות המגורים מדרום אשר מסומנות כשכונות להתחדשות עירונית.



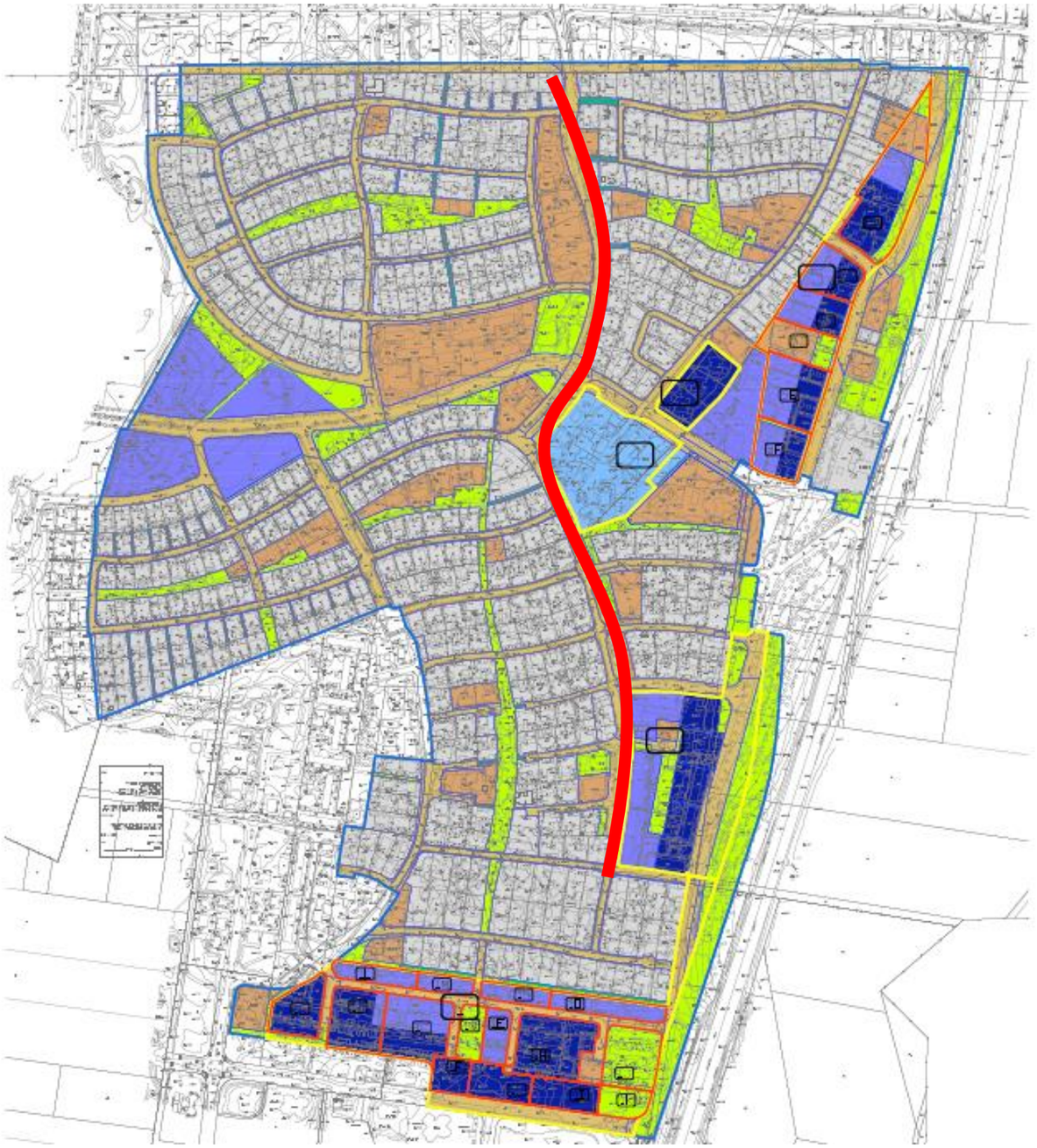
ציר המוגדר "מחולל שינוי:" בתכניות קיימות

ציר להשלמת ה"רשת העירונית" / תופר שכונות

בצירים אלה תינתן עדיפות להתחדשות עירונית בדגשים הבאים:

1. **מתן דופן עם שימושים מעורבים לרחוב.**
2. **יצירת חזית רחוב המשכית.**
3. **הגדרת תמהיל דירות המאפשר אוכלוסייה מגוונת.**

חלק 3.2 | התחדשות עירונית בגבעת אולגה

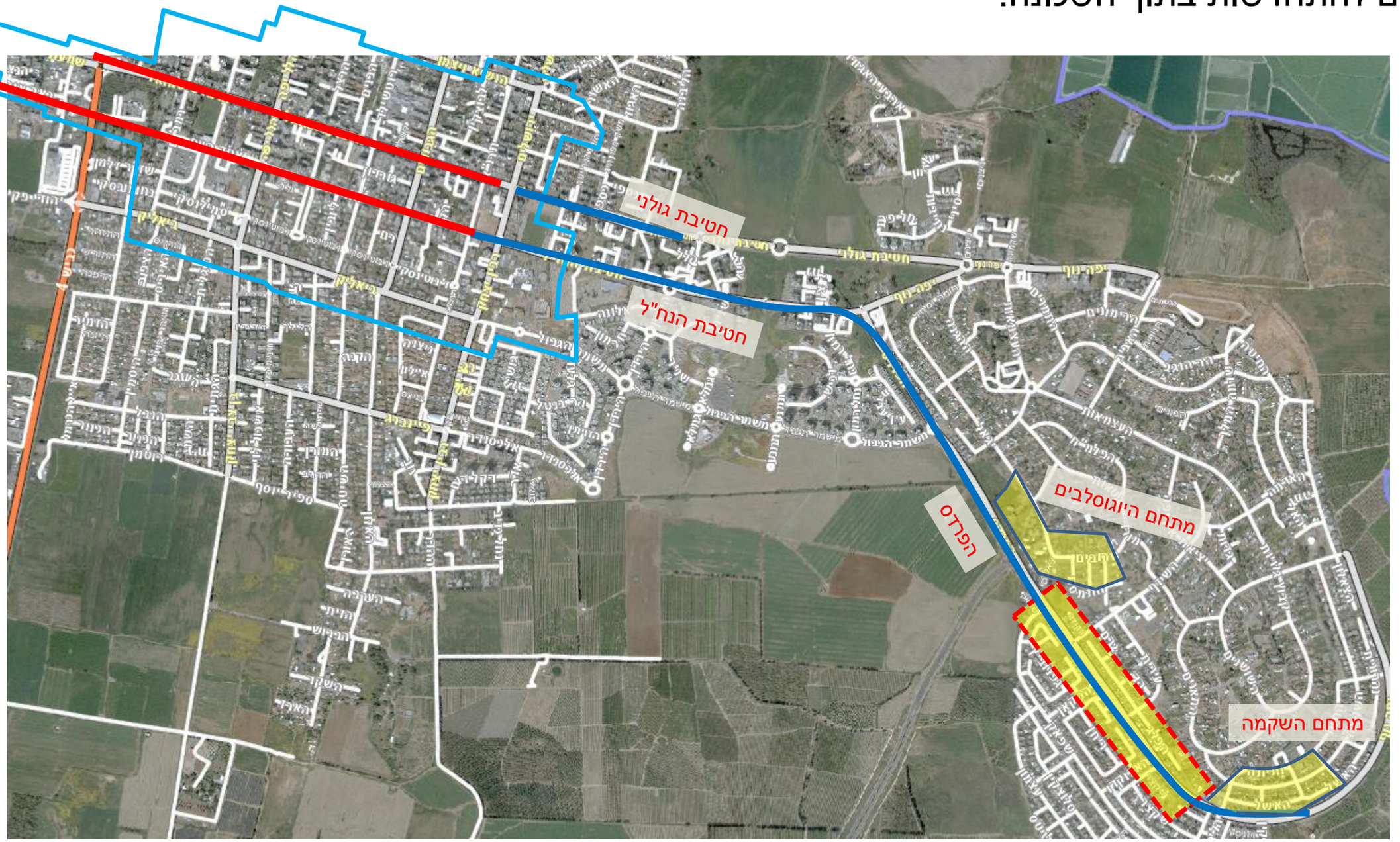


1. תכנית 'מתאר להתחדשות עירונית בגבעת אולגה' מס' 302-0415141 הגדירה 5 מתחמי התערבות תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, מסחר, ותשתיות מים וביוב.
2. בימים אלה התכנון במתחמים אלה נמצא בשלבים שונים של קידום מול וועדות התכנון.
3. מסמך מדיניות זה כפוף לתכנית המתאר ואינו מוסיף לה בהיבט התכנוני.
4. ציר נוסף שיש לשים אליו דגש בגבעת אולגה הוא רחוב החלוץ/הראשונים שצריך להתפתח כציר מרכזי המשלב מסחר, עסקים ומגורים.
5. הנחיות לליווי חברתי (סעיף 5 במסמך זה) וסעיף תמורה לדיירים (סעיף 6 במסמך זה) תקפים גם לפרויקטים בגבעת אולגה.

חלק 3.3 | התחדשות עירונית בבית אליעזר

<u>מטרות</u>:

1. יצירת רצף עירוני בין מרכז העיר לשכונה ע"י חיזוק הצירים המחברים את מרכז העיר לשכונה.
2. איתור מתחמים להתחדשות בתוך השכונה.



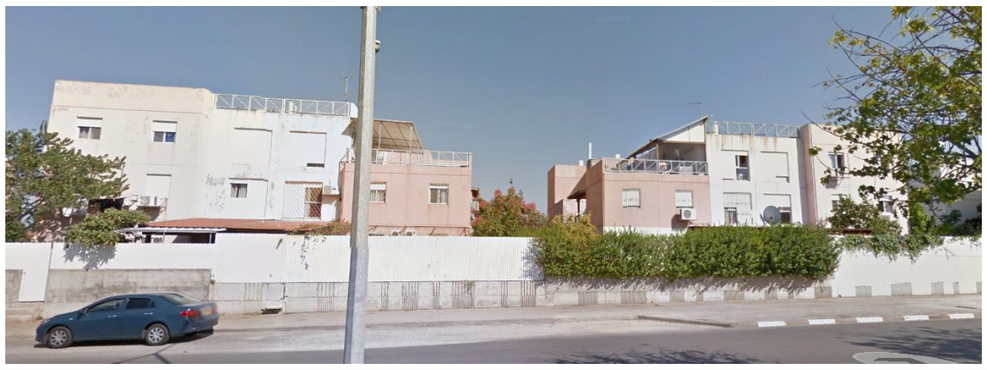
חלק 3.3 | התחדשות עירונית בבית אליעזר

להשגת המטרות:

- **רחובות חטיבת גולני והנח"ל** - יש לעודד פרויקטים להתחדשות עירונית בשני הצירים המייצרים את הקשר המבוקש בין השכונה למרכז העיר:
  - רחוב חטיבת גולני (המשך ציר הרברט סמואל)
  - רחוב חטיבת הנח"ל (המשכו של רחוב אחד העם המתחבר עם רחוב הפרדס בשכונת בית אליעזר).

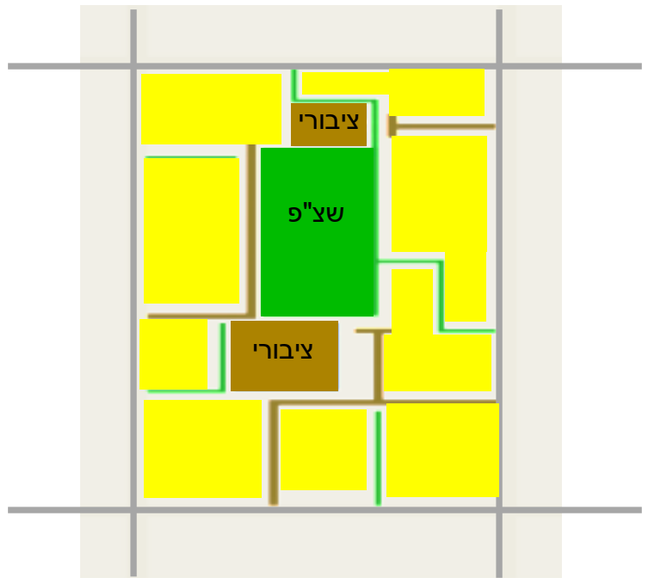
- **רחוב הפרדס -** יש לעודד התחדשות ברח' הפרדס - ציר ברוחב 30 מ' המאופיין בדופן מגורים נמוכה של 3-4 קומות ומוקד קטן של מסחר ומשרדים במרכזו.
  - הגדרתו כציר להתחדשות עירונית בערוב שימושים עם חזית רחוב משמעותית המשלבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, פתיחת מעברים ירוקים לחיבור עם השכונות הפנימיות ומוקד ציבורי-מסחרי במרכזו.

- **מתחם היוגוסלבים** – שטח של כ-70 ד' במרכז השכונה גובל ברח' הפרדס - מוצע לקדם תכנית להתחדשות עירונית השמה דגש על תוספת יח"ד לשכונה ויצירת עוגן של מגורים בשילוב שטחים למסחר ושטחי ציבור.



חלק 3.4 | התחדשות עירונית במרחב הציבורי - PLACEMAKING

- מרחב העיר חדרה מאופיין ברשת של שטחים ציבורים פתוחים, שבילים וסמטאות, לרוב בצמידות לשטחים ציבוריים בנויים, עטוף מגורים ובפריסה רחבה.
- **תופעה של "חצרות אחוריות ציבוריות זנוחות".**
- **הזדמנויות לפיתוח יוזמות של תושבים "לאימוץ" מרחבים אלה וטיפוח שלהם למען הקהילה.**



חלק 3.4 | התחדשות עירונית במרחב הציבורי - PLACEMAKING

מטרות

1. שדרוג ויצירת מקומות פעילים תוך חיבור ושיתוף הקהילה.
2. יצירת נקודות עוגן שכונתיות.
3. חיזוק החיבור והזיקה בין הקהילה לסביבתה <u>והאמון בין הקהילה לרשות העירונית</u>.
4. יצירת פרוייקטים <u>קצרי טווח</u> בתכנון וביצוע תוך שיתוף התושבים להחייאת והשבחת חללים עירוניים לרווחתם ובהתאמה לצרכיהם האמיתיים.

הכלים

1. **<u>מיפוי ואיתור -</u>** עיריית חדרה יחד עם המנהלת להתחדשות עירונית תקים וועדה ציבורית אשר תמפה ותזהה את החללים הציבורים בשכונות.
2. **<u>גיוס האוכלוסיה לפעולה</u>** - הרשות המקומית יחד עם המנהלת להתחדשות עירונית תיזום מפגשים שכונתיים לעידוד גיוס האוכלוסייה כשותפה פעילה לפיתוח חזון מקומי והובלה של פרויקטים קהילתיים במרחב מגוריה.

פרויקטים אפשריים

- גינות קהילתיות / חקלאות עירונית
- מרכזי קיימות שכונתיים
- תרבות, אומנות וספורט במרחב
- ריהוט רחוב, ספריות שיתופיות
- הצללה במרחב הציבורי / טבע עירוני
- טיפוח שבילים בין שכונתיים

חלק 4 | הנחיות כלליות והוראות בינוי

1. תינתן עדיפות לפרויקטים במסלול בינוי-פינוי –בינוי.
2. תינתן עדיפות לפרויקטים על הצירים המרכזיים עפ"י הגדרות במדיניות זו.
3. תינתן עדיפות לפרויקטים המאחדים מספר מגרשים קטנים.
4. תינתן עדיפות לפרויקטים המציגים תמהיל דירות מגוון, ו/או קונספט דיור חדשני אחר.
5. בפרויקטים מעל 100 יח"ד יינתן מענה לצרכי ציבור לגיל הרך (לא כולל בי"ס יסודי) בתחום התוכנית, בתנאי שתובטח נגישות למרחב הציבורי/לרשת הירוקה העירונית. ניתן לשלב שימושים ציבוריים סחירים כגון טיפת חלב, מרפאות וכד' בשימושי משרדים.
6. גובה, תמהיל דירות, שימושים והיקף דירות קטנות לפי צירים בהתאם לטבלה 4.1.

חלק 4 | הנחיות כלליות והוראות בינוי

רחובות		תחום	מס' קומות מכסימלי	דירות קטנות		דירה ממוצעת (פלדלת)	שימושים משולבים עם מגורים
				45-60 מ"ר	60-80 מ"ר		
צירים עירוניים – מזרח-ממערב	הרברט סמואל		עפ"י התכנית להתחדשות לב חדרה 302-0659656	15%	15%	90 מ"ר	עפ"י התכנית להתחדשות לב חדרה 302-0659656
	הנשיא ויצמן			15%	15%	90 מ"ר	
	אחד העם			15%	15%	90 מ"ר	
	ביאליק				20%	110 מ"ר	
צירים במרכז העיר – צפון-דרום	הגיבורים	במע"ר	16	15%	15%	90 מ"ר	ק"ק מסחר ומשרדים
		הנשיא – רחש/העלייה השנייה	9	-	20%	110 מ"ר	ק"ק מסחר ומשרדים
		דגניה צפונה	6-9	-	20%	110 מ"ר	
	הרצל	במע"ר	16	15%	15%	90 מ"ר	ק"ק מסחר ומשרדים
		הנשיא – רחש/העלייה השנייה	9	-	20%	110 מ"ר	
	הלל יפה	הנשיא-ביאליק	16	15%	15%	90 מ"ר	ק"ק מסחר ומשרדים
	בן צבי	דרומית לביאליק	9		20%	110 מ"ר	
בית אליעזר	הפרדס		12-16		20%	110 מ"ר	ק"ק מסחר ומשרדים

<u>הערות לטבלה</u>

- על כל פרויקט יחולו הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית חדרה.
- פרויקטים המציעים בינוי הגבוה מהמפורט בטבלה יתאפשרו במקרים חריגים ונקודתיים המהווים מוקדים משמעותיים בפרויקט / בעיר, בתיאום עם מחלקת תכנון עיר ובאישור הוועדה המקומית
- בפרויקטים לאורך הצירים המרכזיים יש לשאוף ליצירת חזית רחוב בבינוי מרקמי המעצבת את פני המרחב הציבורי, תוך צמצום כניסות רכבים, יצירת חזית המשכית והקצאת קולונדה.
- קומות חניון תת"ק – יש להשאיר 2 מ' מקו מגרש ב-50% מהמגרש לטובת חלחול מי נגר.
- לכל דירה יינתן מחסן 6 מ"ר משויך ומרפסת / בלקון.
- מעל 9 קומות תבוצע נסיגה של 3 מ' מקן חזית רחוב. לא יותרו קומות עליונות הגדולות בתכסית מהקומות שמתחתן.

א. **דוח חברתי** - כל תכנית להתחדשות עירונית תלווה בדו"ח חברתי עפ"י "המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית" אשר ימפה את האוכלוסייה/קהילה במתחם, מאפייניה וצרכיה ויטמיע ככל הניתן מענה לצרכים אלה בתכניות. המיפוי יכלול התייחסות לשלוש סוגיות כדלהלן:

<u>מאפייני האוכלוסייה</u>

<u>מאפייני הקהילה</u>: יחסי השכנות בתוך המתחם ובינו לבין הסביבה, התארגנויות וועדים קיימים, רשתות קיימות של תמיכה וצרכים קהילתיים דומיננטים.

<u>עמדת התושבים</u>: מידת העניין בתכנית, מיפוי רצונות וצרכים (כולל צרכים ייחודיים), בירור ציפיות מהפרויקט, מידת הרצון להמשך להתגורר במתחם, מיפוי בעיות מרכזיות בדירה, בבניין ובשכונה.

ב. שיתוף ציבור - התכניות יקודמו בשיתוף הציבור ובליווי יועץ חברתי שישקף את עמדות התושבים ואת האפשרויות לשילובן בתכנית.

ג. ליווי - יועץ של המנהלת להתחדשות עירונית ילווה את תושבי המתחם ויהווה עבורם כתובת לייעוץ לאורך כל התהליך.

ד. הטמעה בתכנון - מסקנות מהמידע שנאסף בדוח החברתי ישולבו בתכנון כך שיותאם בצורה מיטבית תושבים הקיימים והחדשים בהתייחס לתמהיל הדירות, הבניינים, אחזקה ושימושים על מנת לאפשר לתושבים הקיימים להישאר במתחם החדש לאחר בנייתו.

ה. דגשים חברתיים שיש לשלב בעקרונות התכנון:

- שמירה על ערכים חברתיים ורוח המקום.
- שמירה על תמהיל אוכלוסייה ועל הקהילות הקיימות במקום.
- יצירת מרחב ציבורי מונגש המשרת את כלל האוכלוסייה.
- קביעת הנחיות והוראות לתמהיל בשטחי וסוגי דירות ובניינים המאפשרים מגורים בעלויות תחזוקה שונות.
- שמירה על גמישות בתכנון הדירות.

המטרה

בתכנית התחדשות עירונית, אחד הרכיבים המשפיעים ביותר על היקף זכויות הבניה המוצע הוא התמורה שמקבלים בעלי הזכויות. בהעדר כללים ברורים נוצרת רמת ציפיות לא אחידה בקרב בעלי דירות ויזמים בתכניות השונות.

המדיניות באה לקבוע **<u>מדיניות אחידה בכל התכניות להתחדשות עירונית בדבר התמורה לבעלי הזכויות בתחום תכנית להתחדשות עירונית.</u>**

ככלל:

1. שטח דירה נכנסת יהיה ע"פ היתר בנייה תקף.
2. שטח הדירה לא יכלול שטחי שירות משותפים שנבנו ע"פ היתר.
3. שטח הדירה לא יכלול שטחי הרחבות שטרם מומשו ולא יכלול שטחים שנבנו ללא היתר.

חלק 6 | תמורה לדיירים

תמורה במתחמי העיבוי

- לדירה קיימת יתווספו עד 15 מ"ר (כולל הממ"ד) + מרפסת (עד 12 מ"ר) + מחסן 6 מ"ר + מקום חניה.
- ליחידות מסחריות: תוספת שטח עפ"י גודל היחידה הקיימת בהיתר ושווה ערך לנ"ל, על פי החלטת שמאי.

תמורה במתחמי פינוי בינוי ובינוי פינוי

- לדירה קיימת ששטחה מעל 60 מ"ר יתווספו, במסגרת התכנון המוצע, 12.5 מ"ר המבטאים תוספת של ממ"ד.
- לדירה קיימת ששטחה עד 40 מ"ר, הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את שטח התוספת מטעמים שיפורטו בהחלטתה. גודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר (זאת, גם אם תוספת 12.5 מ"ר לדירה יוצאת דירות קטנות יותר).
- לכל דירה תתווסף מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע, ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר.
- במידה והדו"ח הכלכלי יראה רווחיות מעבר לתקן 21 ניתן יהיה לאפשר הגדלת התמורות לדיירים עד ל-25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד בנוסף למרפסת, מחסן ומקום חניה.

- **<u>עלויות אחזקה:</u>**
- היזם יתחייב לשאת במימון **<u>הפרש</u>** עלויות האחזקה של בנייני המגורים החדשים, לתקופה בת 10 שנים שתימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה. המימון כאמור הינו עבור בעלי הדירות הקיימים והמתגוררים במתחם טרם הפינוי ואשר ימשיכו להתגורר במתחם לאחר האכלוס מחדש.
- בכל תכנית מפורטת יוטמעו הוראות המחייבות חברת ניהול כתנאי להיתר.
- בכל תכנית ייקבעו עקרונות פינוי ואכלוס מחדש של בעלי הדירות ושילובם במבנים החדשים. שילוב הדיירים בבנייה החדשה הינו בטווח של 15%-30% מדיירי בנין מפונה ובהתאם לתסקיר החברתי.

- **ככלל, לא יינתנו פטורים מהיטלי השבחה לפרויקטים להתחדשות עירונית.** עם זאת, במקרים מיוחדים ובודדים יישקל הנושא, לרבות קביעת פטור חלקי או מלא, ויובא להחלטת מועצת העיר, עפ"י הנוהל המפורט להלן.
- **מועצת העיר תוכל לאשר פטור מלא/חלקי מהיטלי השבחה <u>לפרויקט אחד בלבד</u> בשנה קלנדרית.** במקרים חריגים, אשר יידונו ע"י וועדה שתכלול את: מנכ"ל העיריה, הגזבר, היועצ/ת המשפטי/ת, מהנדס העיר, אדריכל העיר וראש המנהלת להתחדשות עירונית (להלן <u>ה'וועדה המקצועית'</u>) וזו תביא את המלצתה למועצת העיר, תוכל מועצת העיר לאשר יותר מפטור מלא/חלקי אחד בשנה.
- תוקף סעיף זה 3 שנים מיום אישורו ע"י מועצת העיר. החלטת וועדה מספר 2020002 מתאריך 15/3/2020.

לצורך הכרזה על תכנית/מתחם להתחדשות עירונית עם פטור חלקי/מלא תיערך בחינה בהתאם לפרמטרים הבאים:

8.1 תנאי סף לצורך בחינת הזכאות לקבלת פטור מהיטל השבחה מלא /חלקי:

1. כל המבנים הנכללים בתכנית/מתחם נבנו עפ"י היתר בניה לפני ה-01/01/1980 ושלא עפ"י תקן 413.
2. הצפיפות הממוצעת **לבינוי הקיים** בתחום המתחם/התכנית הינו 8-10 יחידות לדונם נטו.
3. בינוי קיים של **24 יח"ד לפחות**.
4. התאמה לחד/2020 ו/או מסמך המדיניות העירונית ו/או תכנית מתאר להתחדשות עירונית.
5. לכל תכנית / מתחם אשר תוגש לוועדה יוכן דו"ח כלכלי בהתאם להוראות תקן שמאי 21.
6. התכנית הומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

8.2 תכנית/מתחם אשר עמדו בכל תנאי הסף המפורטים לעיל ידורגו בהתאם לקריטריונים כמפורט להלן:

1. בקשות אשר יצברו 65 נק' יומלצו לפטור בגובה 50%
2. בקשות שיצברו 80 נק' ומעלה יומלצו לפטור מלא:

	פרמטר נבחן	פירוט	נקודות זכות
1.	מס' יח"ד בנויות בתחום התכנית/ מתחם	מ- 24 עד 50 יח"ד	10
		51 – 80 יח"ד	20
		81 יח"ד ומעלה	40
2.	מקדם המרה מוצע בתכנית/ מתחם	עד 1:5	20
3.	מצב פיזי של המבנים לפינוי *לפי חוו"ד מהנדס*	75% מהמבנים במצב פיזי ירוד	10
		לפחות 25% מבנים מסוכנים, 75% במצב פיזי ירוד	15
4.	מצב פיזי ירוד של השכונה (לרבות שטחים ציבוריים)		10
5.	הקצאת שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית/מתחם בהתאם לדרישות העירוניות.		10
6.	חוות דעת הוועדה המקצועית		10

[1] ככל וקיים בינוי של מסחר/ משרדים שטח של 70 מ"ר יחשב כיחידת דיור (מעל ל- 24 יח"ד מינימלי).

[2] שטחי המסחר והמשרדים יהוו חלק מתחשיב מקדמי ההמרה בהתאם לדו"ח השמאי.

[3] תכנית / מתחם אשר יציגו מקדם הנמוך מהאמור לעיל יזוכו בתוספת ניקוד ביחס להפחתה המבוקשת.

8.3 נוהל הגשת הבקשה לפטור חלקי או מלא:

א- בשלב ראשון, היזם יגיש למנהלת להתחדשות עירונית דו"ח כלכלי הערוך עפ"י תקן שמאי 21 המציג את נתוני הפרויקט. הדו"ח יעבור לבדיקת שמאי מטעם המנהלת/עירייה לאישור תחשיבי היזם ועמידה בתנאי הסף להמשך תהליך.

ב- המנהלת תמסור ליזם תוך 14 יום את אישורה/אי אישורה לעמידה בתנאי סף.

ג- לאחר בחינת הנתונים ע"י המנהלת וחישוב הניקוד שקיבלה התכנית לפי הטבלה בסעיף 2 לעיל, המנהלת להתחדשות עירונית תוציא את המלצתה לצוות המקצועי העיר תוך 14 יום כולל ידוע היזם.

ד- הצוות המקצועי ייתן המלצתו למועצת העיר תוך 30 יום מיום קבלת המלצת המנהלת.

ה- במידה וההמלצה הנה לתת פטור מלא או חלקי, תועבר הבקשה לדיון במועצת העיר.

ו- לאחר קבלת פרוטוקול המועצה והחלטתה בנדון, יקבל היזם הודעה ממהנדס העיר.

8.4 כללי:

- הפטור המוצע – מלא או חלקי – מתייחס לפטור כפי שייקבע בחקיקה הארצית.
- ככל שיזם מקצה שטח בנוי לטובת הציבור תתבצע התקזזות בהיטל ההשבחה.

מנהלת התחדשות עירונית

כלכלית חדרה

תודה