

# מתחמי פינוי בינוי שהוגשו למסלול רשויות

אישור מועצת הרשות המקומית



# שלושה מתחמים לפינוי בינוי אושרו במיזם ראשון למימון תכנון על ידי הרשות להתחדשות עירונית:



## מתחם סוקולוב ביאליק

מתחם מרכזי בעיר, אשר הוכרז כמתחם לתכנון

## מתחם בן חיים

מתחם בצומת מרכזית, אחוזי חתימה גבוהים, עניין

ציבורי גבוה

## מתחם ריינס

חלק ממתחם רחב של פינוי ובינוי



מינהל הנדסה  
אגף תכנון  
מח' תכנון עיר

4.8.2019

אישור מועצת העיר לתמיכה בפרויקטים פינוי בינוי

מליאת המועצה



# מתחמי פינוי בינוי בעיר- תמונת מצב:

מתחמי התחדשות עירונית  
כ- 1400 יח"ד תוספת

לקראת הגשה

בראשית/הטבק  
תוספת 159 יח"ד

לכיש

תוספת 72 יח"ד

בלפור

תוספת 220 יח"ד

ארנון

תוספת 116 יח"ד

טרם  
הבשילו  
לתכנון

בן חיים

תוספת 360 יח"ד

ריינס

תוספת 176 יח"ד

סוקולוב ביאליק

תוספת 300 יח"ד

מתחמים  
הכוללים יזמים  
ובעלי קרקע  
המעוניינים  
לקדם תכנון,  
ובעלי חשיבות  
עירונית  
משמעותית.



תכניות מאושרות  
כ- 2,400 יח"ד תוספת

התכניות המאושרות:

אוכלס חלקית

אלכסנדרוני

תוספת 414 יח"ד

יוספטל

תוספת 559 יח"ד

אוכלס

החלוץ

תוספת 144 יח"ד

מתחם הצעירים

תוספת 327 יח"ד

אילת

תוספת 507 יח"ד

גאולים

תוספת 180 יח"ד



מינהל הנדסה  
אגף תכנון  
מח' תכנון עיר

אישור מועצת העיר לתמיכה בפרויקטים פינוי בינוי

מליאת המועצה



ירושלים, כ"ט סיון תשע"ט  
02.07.2019

לכבוד  
עיריית טלמור  
מהנדסת העיר רמת השרון  
באמצעות דואר אלקטרוני  
[irit\\_tal@rmat-haseron.gov.il](mailto:irit_tal@rmat-haseron.gov.il)

שלום רב,

**הנדון: מיון ראשון - פרויקטים להתחדשות העירונית, מסלול רשויות**

**מקומיות**

הריני להודיעכם, כי הוועדה להתחדשות עירונית דנה בהצעתכם למתחמי פינוי ובינוי רמת השרון - מתחם בן חיים  
רמת השרון - מתחם ריינס  
רמת השרון - מתחם סוקולוב

הוועדה מוצאה כי המתחמים **עומדים** בתנאי הסף של המיון הראשון:

- במתחם בן חיים שיעור הרווח המוצע הינו 28% על פי תוצאות המודל הדינאמי, בהינתן ערך מכירה של 28,000 שח/מ"ר למגורים.
- במתחם ריינס שיעור הרווח המוצע הינו 22% על פי תוצאות המודל הדינאמי, בהינתן ערך מכירה של 24,000 שח/מ"ר למגורים.
- במתחם סוקולוב שיעור הרווח המוצע הינו 28% על פי תוצאות המודל הדינאמי, בהינתן ערך מכירה של 27,000 שח/מ"ר למגורים.

ברצוני לחזור ולהדגיש כי אחד מתנאי המעבר של המיון השני הוא עמידה בתנאי הסף של המיון הראשון, ובכרט הקפדה על עמידה בתנאי הסף של שיעור הרווח המוצע במתחם המועד הקרוב להגשת מסמכי מיון שני הוא 5.9.2019.

הנכם זכאים לסיוע במימון ההוצאות הדרושות להכנת מיון שני ובתנאי שהמתחם יוגש למיון שני בתוך שנה מיום קבלת התשלום. יש לחתום על בקשה והתחייבות בגין קבלת קדם מימון למיון שני לצורך קבלת התשלום בנוסח המצורף.

בכבוד רב,

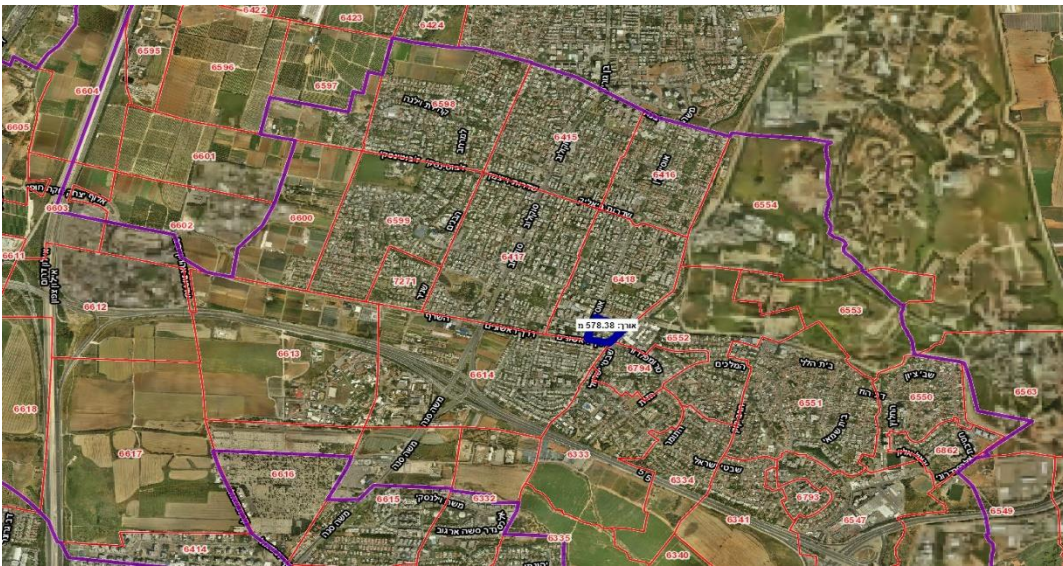
עילת גנון  
סמנכ"לית הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

בית הדואר 12, בית השוק, אגף 0 ירושלים 9548315 טל' 074-768-1444

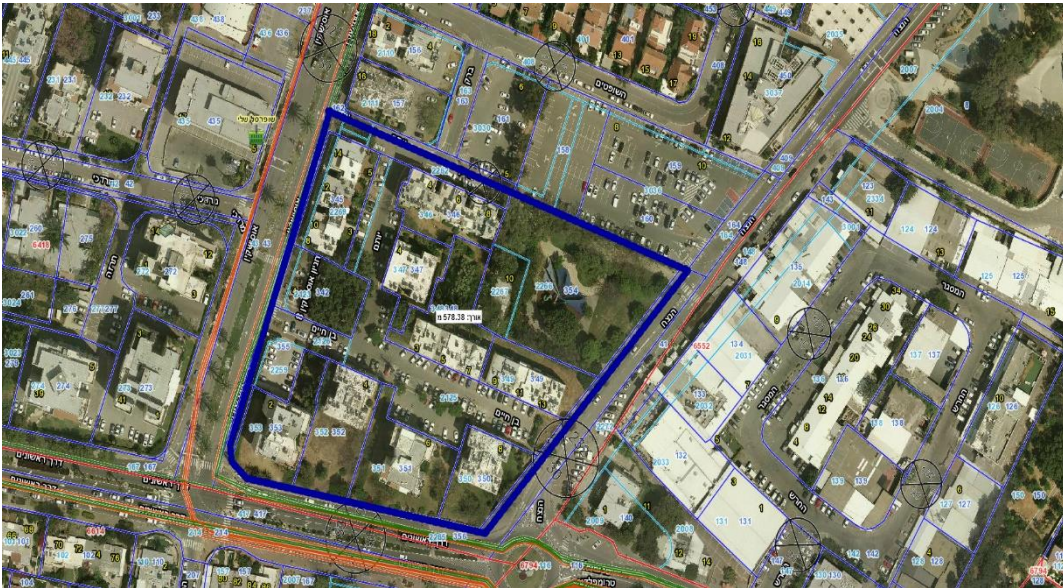
# הודעה על עמידה בתנאי סף למיון ראשון







תצ"א



על רקע גושים וחלקות

## מסלול רשויות - טופס הגשת בקשה למיון ראשון

שם המתחם: אמסרן קן חייס      ישוב: כנרת השני  
 חלקות: 346-354      גוש: 6418  
 שטח המתחם: כ- 20 דונם

תוספת לזירות תמורה (במ"ר)	שטח זירה ממוצע (במ"ר)	מס' יחידות דיור	
12	78 (בפועל)	180	קיים
///	105 (מפלדת - כולל ממ"ד)	540	מוצע

טבלת שטחים:

מצב קיים	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח עילי עיקרי + שירות (במ"ר)	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)	
מגורים	16,553	54,000	62,100	87,712	
מסחר	181	1,158	1,331	53,009	
משרדים					
אחר					
סה"כ שימושים סחירים					
מבני ציבור	103	12,943	14,884	26,810	

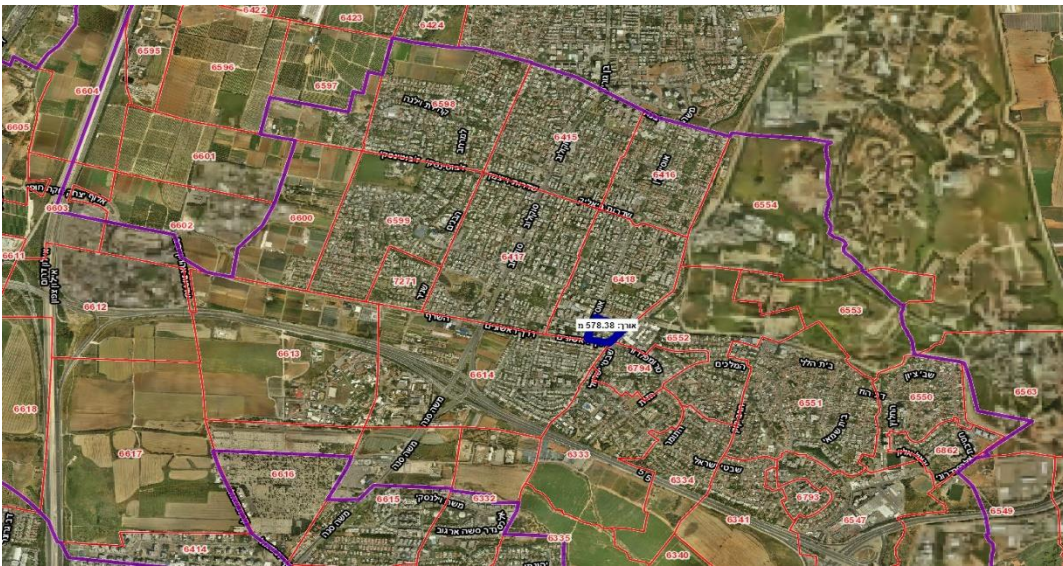
שיעור יחידות הדיור שיתפנו לדיור חלופי בשכירות: 100% (לכל הפחות 70%)  
 תקן החניה: 1.3, 1.6, 2 מקומות חניה ליחיד (לכל הפחות 1.3 חניות ליחיד) אם מקן ע"כ  
 שיעור החניה התת-קרקעית: 100% (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית)  
 שיעור החיוב בהיתל השבחה: 50% (השבחה מלאה 50% / פטור חלקי 25%) / פטור מלא)

\* שיעור הרווח בפרויקט המוצע בהתאם למודל הדינמי: 15-20%



בית הדפוס 12, בית השנהב, בנין ס, ירושלים, מיקוד 9548315





תצ"א



על רקע גושים וחלקות

## מסלול רשויות - טופס הגשת בקשה למיון ראשון

שם המתחם: אגמם גנים ישוב: כפר סביון  
 חלקות: 360-363 373-374 גוש: 6551  
 שטח המתחם: 13 דונם

מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
88	79 (במועל)	12
264	105 (פנדלת - כולל ממ"ד)	///

טבלת שטחים:

מצב קיים	שטח בנוי במועל (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח עולי עיקרי + שירות (במ"ר)	מצב מוצע	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)
מגורים	8133	26488	30461	מצב מוצע	50,363
מסחר	/	/	/	שטח עולי עיקרי + שירות (במ"ר)	/
משרדים	/	/	/	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)	/
אחר	/	/	/	שטח עולי עיקרי + שירות (במ"ר)	/
סה"כ שימושים סחירים	/	/	/	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)	/
מבני ציבור	/	/	/	שטח עולי עיקרי + שירות (במ"ר)	/

שיעור יחידות הדיור שיתפנו לדיור חלופי בשכירות: 100 (לכל הפחות 70%)  
 תקן החניה: 1.3/1.6/2 מקומות חניה ליחיד (לכל הפחות 1.3 חניות ליחיד)  
 שיעור החניה התת-קרקעית: 100 (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית)  
 שיעור החיוב בהיטל השבחה: 50 % (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור פחיתות המס המוצע בהתאם למודל הדינמי: 15-20  
 רמת המס: 11-06-2019  
 אדריכל: ד"ר יעקב הערלינג  
 חתימה: ד"ר יעקב הערלינג

בית הדפוס 12, בית השטוב, בנין C, ירושלים, מיקוד 9548315

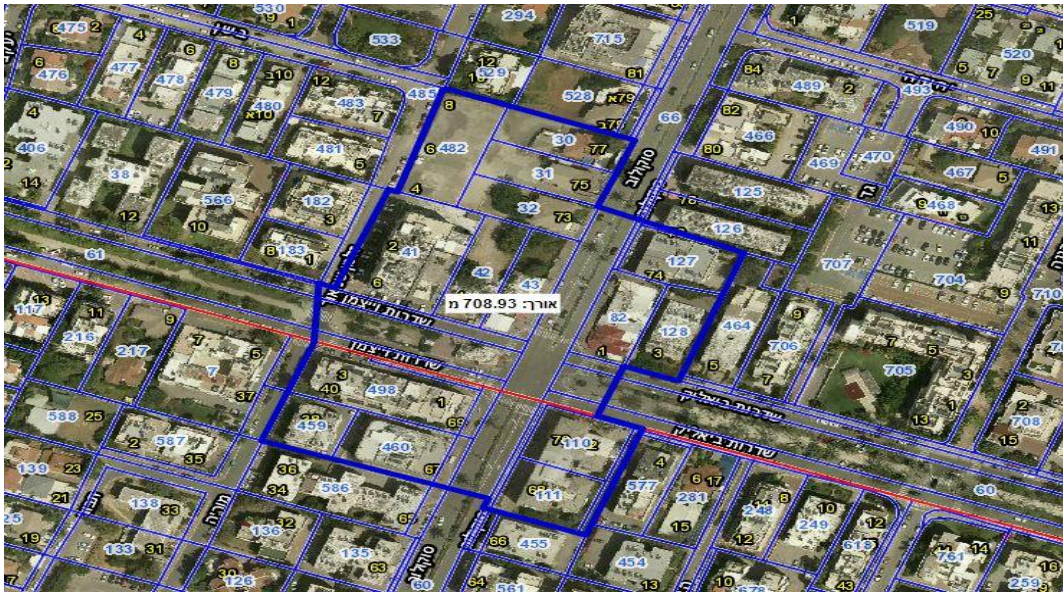
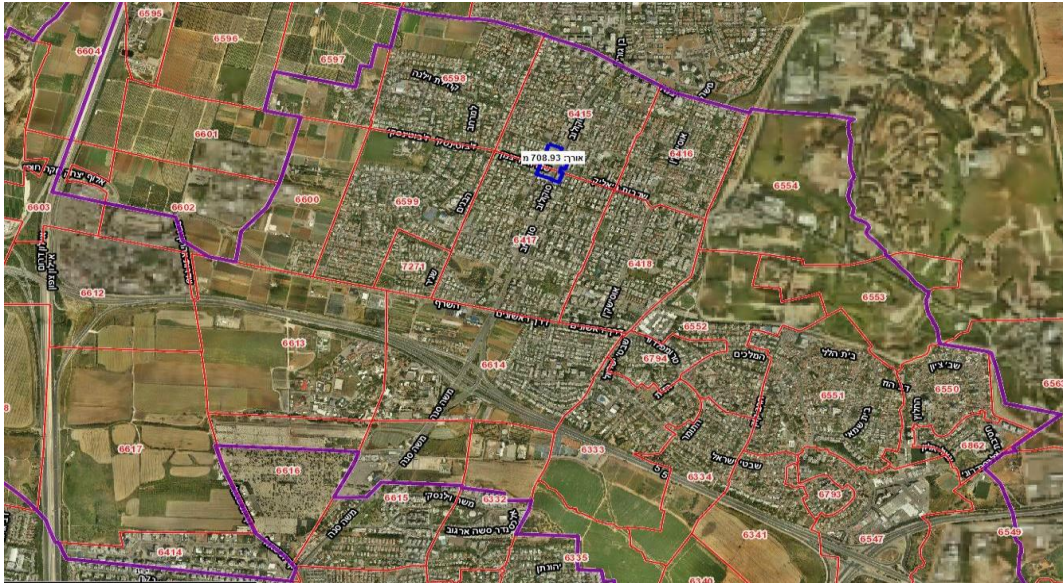


מינהל הנדסה  
 אגף תכנון  
 מח' תכנון עיר

עיריית רמת השרון

מתחם ריינס





תצ"א

## מסלול רשויות - טופס הגשת בקשה למיון ראשון

שם המתחם: סוקולוב  
 שטח: 489, 469, 127, 128, 111, 110, 44, 43, 32  
 חלקות: 82, 498  
 ישוב: בית אהרן השני  
 גוש: 6417, 6418  
 זוגת: 225  
 שטח המתחם: כ-225

מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
181	93	12
543*	104 (מלדלת - כולל ממ"ד)	///

טווח שטחים: טווח שטח 67 ק"מ קיים הארה נוספת והגדלת הקדמה ליתר שטח

טבלת שטחים:

מבצעים	מצב מוצע		מצב קיים	
	שטח עילוי עיקרי + שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח בנוי במועל (במ"ר)	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)
מגורים	65,150	56,653	19,714	104,001
מסחר	11,500	10,000	6,114	11,500
משרדים	28,750	25,000	294	28,750
אחר				
סה"כ שימושים סחירים				
מבני ציבור				

שיעור יחידות הדיור שיתגמנו לדיור חלופי בשכירות: 100% (לכל הפחות 70%)  
 תוקף החניה: 13/14 מקומות חניה ליחיד (לכל הפחות 1.3 חניות ליחיד)  
 שיעור החניה התת-קרקעית: 100% (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית)  
 שיעור החיוב בו היטל חשבחה: 50% (החשבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור הרווח בפרויקט המתגמל למודל הדינמי: 15-20%



בית הדפוס 12, בית השגב, בנין C, ירושלים, מיקוד 9548315

על רקע גושים וחלקות





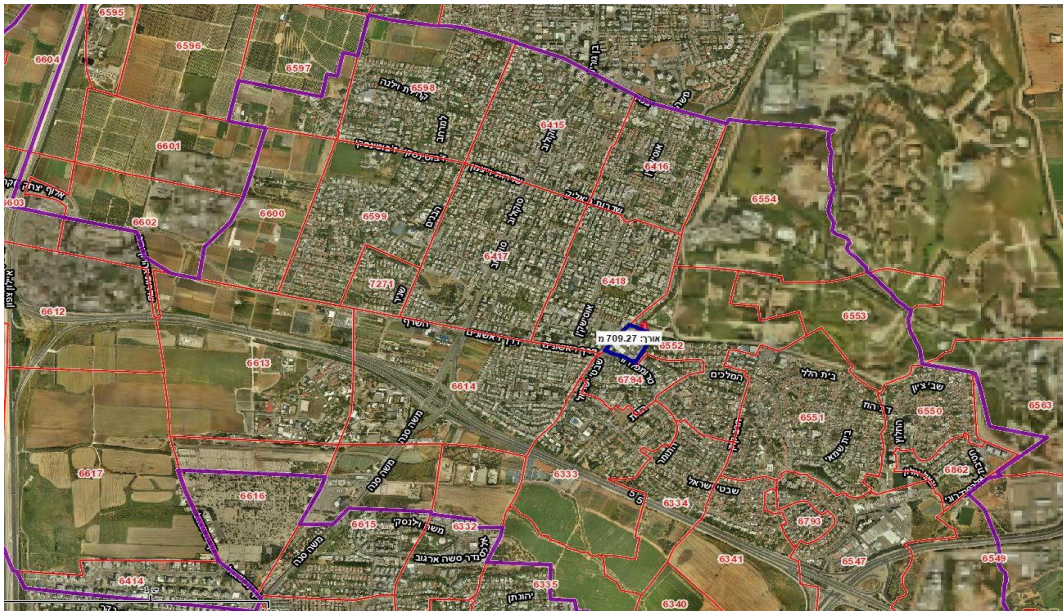
# מתחם סוקולוב-ביאליק- ויצמן

פורסם בתאריך 22.3.2019

לפי ס' 77-78 – תנאים  
למתן היתרי בנייה







לא אושר

תצ"א



**מסלול רשויות -  
טופס הגשת בקשה למיון ראשון**

ישוב: למח' הרמת שם המתחם: ארז 709.27  
 גוש: 6552 חלקות: 123-139  
 שטח המתחם: כ" 29 דונם

מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
	(בפועל)	
	(פלדלת - כולל ממ"ד)	///

**טבלת שטחים:**

מצב קיים	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח עילי עיקרי + שירות (במ"ר)	מצב מוצע	שטח כולל (לרבות תת-קרקעי, במ"ר)
מגורים					
מסחר	13,528	12,360	14,214		50,584
משרדים	106	25,960	29,854		כ"א ומו"ק התענוף
אחר					
סה"כ שימושים					
סחירים					
מבני ציבור	610	2173	2498		10,658

שיעור יחידות הדיור שיתמנו לדיור חלופי בשכירות: 100% (לכל הפחות 70%)  
 תקן החניה: \_\_\_\_\_ מקומות חניה ליחיד (לכל הפחות 1.3 חניות ליחיד) 1:30 1:50  
 שיעור החניה התת-קרקעית: \_\_\_\_\_ (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית) 1:50  
 שיעור החיוב בהיטל השבחה: 50% (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור חלופי המגורים המוצע בהתאם למודל הדינמי: 15-20%  
 רמת הרמת  
 11-12-2019  
 מהנדס העיר  
 אדוואטת-חוזמת

בית הדפוס 12, בית השטח, בנין 6, ירושלים, חק"ד 9548315

על רקע גושים וחלקות

# לצורך מיון שני- מסלול רשויות, נדרשת החלטת מועצת העיר בסוגיות הבאות:

1. תמיכת מועצת הרשות המקומית בקידום הפרויקטים במסלול רשויות מקומיות:

- מתחם סוקולוב ביאליק
- מתחם בן חיים
- מתחם ריינס

2. אישור מועצת הרשות על כוונתה למתן פטור חלקי או מלא מהיטלי השבחה במתחם, במידה ונדרש, בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

3. אישור מועצת הרשות לפתיחת תב"ר וניהולו כקרן מיועדת, בהתאם לכללי משרד הפנים.

