

מנהלת התחדשות עירונית הרצליה

מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי בהרצליה

דצמבר 2022

מטרת המסמך

זכויות בניה בתוכניות, לרבות תוכניות "פינוי בינוי", משפיעות באופן ישיר על צפיפות, נפח, גובה וכלכליות מימוש התוכנית כפרויקט בניה. "תקן 21" של הועדה לתקינה שמאית הפועלת לצד מועצת השמאים – משרד המשפטים, נועד לסייע לוועדות התכנון והבניה, לאמוד על פי סטנדרטים אחידים, את מידת הכדאיות הכלכלית של פרויקטים להתחדשות עירונית, בבואם לקבוע את זכויות הבניה. מטרת מסמך זה "לייצר", על בסיס בחינה כלכלית ע"פ "תקן 21", מדיניות אחידה, וידועה, לאופן חישוב זכויות הבניה בתוכניות "פינוי בינוי" בתחום תכנון העיר הרצליה. זאת, בכדי לאפשר שקיפות, וודאות תכנונית לדיירים ויזמים.

רקע ושיקולים בבואנו לבחון את כדאיות הפרויקט

לנוכח מורכבותה של עסקת פינוי - בינוי והעלויות הכרוכות בה יש להבטיח את כדאיותה הכלכלית גם ליזם (= החברה היזמית). לצורך בחינת רווחיות הפרויקט, בתחילת התהליך תגיש החברה היזמית למנהלת להתחדשות עירונית חוות דעת לבחינת רווחיות הפרויקט המוצע בהתאם לתקן 21 של הועדה לתקינה שמאית הפועלת לצד מועצת השמאים – משרד המשפטים, ובהתאם לעקרונות המפורטים במסמך זה. הדו"ח יערך על ידי שמאי מקרקעין. הדו"ח יבחן על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי שימונה על ידי המנהלת להתחדשות עירונית בהתאם השיקולים הבאים:

1. **שווי קרקע:** ראוי למקרקעי הפרויקט בהתייחס למיקומו בעיר.
2. **מתן תמורות:** לדירות הקיימות בהתאם לעקרונות שמפורטים במסמך זה.
3. **מכפילי צפיפות ושטח:** התאמת צפיפות, נפחי בניה וגובה, לשילוב הפרויקט במרחב העירוני הקיים, והכל בכפוף למכפילים המפורטים במסמך זה.
4. **התייחסות לטיפולוגיות בינוי:** שונות הקיימות בתחום תכנון העיר הרצליה.
5. **הבטחת רווחיות ראויה:** ליזם/ים, לעת הבחינה, להבטחת מימוש התוכנית. שיעור הרווח היזמי הראוי לבחינת פרויקט פינוי בינוי בהרצליה, ליזם, המתקשר עם בעלי הנכסים, יבחן בהתחשב בעלויות (כולל עלויות מימון וסכום היטל ההשבחה). בחינת הרווח היזמי תבוצע, בין היתר, בהתייחס להשתנות תנאי שוק וצרכי תכנון. מצורף למסמך זה **נספח תחשיבים** ערוך על ידי שמאי המקרקעין אהרון בוך כדוגמה לבחינת שיעור רווחיות ע"פ תקן 21 של הועדה לתקינה שמאית הפועלת לצד מועצת השמאים – משרד המשפטים.

תחולת המסמך והחרגות

המדיניות המפורטת במסמך זה תחול על כלל תחום תכנון העיר הרצליה. יחד עם זאת, מסמך המדיניות לא יחול על מתחמי פינני בינוי ברחבי העיר הרצליה שמספר יחידות הדיור הנכנס (קיים) הוא 500 ומעלה.

הרווחיות הראויה לחברה היזמית כמדד להמשך קידום הפרויקט:

הרווח לכל פרויקט, בשומה לפי תקן 21, יקבע בשיעור מעלויות (כולל עלויות מימון והיטל השבחה) גבוה מהצעת תקן 21 (המעודכן ל- 12/2022 ונמוך מתקופת עריכת המסמך. תקן 21 תוקן לעניין שיעור הרווחיות במהלך עריכת ואישור מסמך זה זה), ולא פחות מ-19% רווח מעלויות ובהתאמה לעת הבחינה, לרבות בהתייחס למצבה הסטטוטורי של התוכנית על ציר אישורה, והכל ע"פ הנחיית שמאי מקרקעין שימונה על ידי מנהלת התחדשות עירונית .

עקרונות המסמך

חישוב שטחי התוספת לדירות התמורה

לצורך חישוב הרווח היזמי בפרויקט, תחושב תוספת של 12 מ"ר נטו, כולל שטחי ממ"ד, לשטח דירה נכנס / קיים¹ (לרבות מרפסות מקורות) בהיתר ובכפוף למגבלת 100 מ"ר ממוצע לדירה. בנוסף, גזוזטרה בשטח 12.0 מ"ר ולפחות חניה תת קרקעית אחת. האמור בהסתייגות כי שטח דירת תמורה לא יפחת מ- 65 מ"ר דירתי נטו, כולל שטחי ממ"ד, עובי קירות ומחיצות ולא כולל גזוזטראות. תמורה זו תואמת את מדיניות הרשות להתחדשות עירונית, וכן תואמת בחינה כלכלית, כמוצג בנספח תחשיבים למסמך זה.

לשיקול דעת הועדה המקומית לאשר דירות קטנות יותר לקשישים בהתאמה לחוק, במקרים חריגים ובכפוף לאסמכתאות לכך.

למנהלת התחדשות עירונית או/ו מחלקת התכנון העירונית, אפשרות להתחשב בזכויות בניה לא מנוצלות בתוכניות להרחבת דירות, כבסיס לקביעת שטח דירה נכנסת, רק אם רוב הדירות בבניין הורחבו על פי תכנית זו ונבנו על פי היתר.

¹ חו"ד הכלכלית שתוגש במסגרת התכנית תערך על בסיס חישוב שטח הדירה הקיימת ובהתאם להיתר בניה. במקרה ולא ימצא היתרי בניה, תיערך מדידה שתעשה על ידי מודד מוסמך מטעם החברה היזמית.

מנהלת התחדשות עירונית – הרצליה מסמך תמורות ובחינת רווחיות
בפרויקט פינני בינוי

מכפילי צפיפות ושטח

- לצורך בחינת רווחיות לפי תקן 21 וחישוב התמורה הראויה לחברה היזמית, מכפיל "פינני בינוי" לצפיפות (יח"ד) הינו בטווח ממוצע 3.0, בפרויקט טיפוסי להריסת בנייה רוויה, 2 – 4 קומות, הכולל לכל הפחות 24 יח"ד מפונות. גבולות המכפיל יכול שישתנו בטווח (גבולות מכפיל) 2.85 עד 3.16, בהתאם לשטח ממוצע של הדירות המיועדות להריסה - כמוסבר בנספח התחשיבים.
- מכפיל שטחי הבניה ביחס לשטח ברוטו דירתי לפינני (עקרי + מרפסות מקורות) בהיתר + חדרי מדרגות-75 עד 76 מ"ר) :
לבניה במגדלים מכפיל (עד) 5.0.
בבניה מרקמית מכפיל (עד) 4.5.

והכל בכפוף למגבלות הבאות:

- שטח דירה מתוכננת (עקרי + ממ"ד) לא יעלה על 100 מ"ר בממוצע לתוכנית / פרויקט², אליה יתווסף שטח לגזוזטרה וחניה.
- שטחי שירות משותפים לא יעלו על 35 מ"ר ליח"ד במגדל ולא יעלו על 20 מ"ר ליח"ד בבניה מרקמית.
- **תוספות בניה ללא היתר** לא יהיו בסיס להגדלת התמורות לדיירים ולא יהיה כדי לשנות את המכפילים.

גגות מוצמדים ומרפסות גג, בדירות לפינני, שהתמורה בגינם תינתן בשטחים מקורים בדירות

התמורה

- התמורה תחושב לפי 0.25 מ"ר מקורה בדירת התמורה כנגד כל 1 מ"ר מרפסת גג בדירה המפונה, ובמגבלת 100 מ"ר ממוצע דירה לתוכנית הפינני בינוי.
- **תקן חניה נדרש**: יימסר ליזם טרם עריכת דו"ח בחינת הרווחיות. לעת עריכת המסמך או באם לא נמסר אחרת, התקן הנדרש לבחינה כלכלית יהיה - 1.5 מקומות חניה בממוצע ליח"ד.
 - **מכפיל שטחי הבניה לשטחי מסחר/תעסוקה**: ביחס לשטחי מגורים, ככל ולא יותרו שטחי מסחר באופן מלא, יהיה בשאיפה זהה לשיעור התוספת ביחס לדירה ממוצעת לפינני בפרויקט, וביחס המרה שלא יעלה על שווי מרכיב קרקע 1:1.

² שטח דירות יכול שיהיה גבוה (אם דירה לפינני גדולה מ- 100 מ"ר) או נמוך מ- 100 מ"ר, אולם הממוצע הכולל לתוכנית הפינני בינוי, בפרויקט יהיה 100 מ"ר.

מנהלת התחדשות עירונית – הרצליה מסמך תמורות ובחינת רווחיות
בפרויקט פינני בינוי

- **היטל השבחה:** יגבה באופן מלא ובשיעור המרבי על פי דין, בכפוף להחלטת מועצת העיר הרצליה התקפה, ביחס לפרויקטים ל"פינוי בינוי" (בהתאם לסעיף 3א(ב)(1) + (2) לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה (תיקון תשפ"ב³))
- **מטלות ציבוריות:** בעת עריכת חוות דעת לפי תקן 21 לצורך בחינת הרווחיות, יקבע על ידי מנהלת התחדשות עירונית, באופן מפורט לפרויקט, דרך ההתייחסות בדו"ח לפי תקן 21 ביחס לעלות המטלות הציבוריות, ככל שיהיו, הן בעלויות ההקמה והן בקיזוז מסכום השבחה, בעת חישוב היטל השבחה (כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה).
- למרות האמור לעיל, בפרויקטים של בניה דו קומתית- "גן-גג", הנחות היסוד לשטחי הבניה והצפיפות, יקבעו באופן פרטני לכל פרויקט.

מנהלת התחדשות עירונית
מנהל הנדסה, עיריית הרצליה

לוט –

נספח תחשיבים לבחינת רווחיות בפרויקט פינני בינוי בהרצליה,
ערוך על ידי שמאי המקרקעין אהרון בוך.

³ האמור, נוסף לאחר יום עריכת המסמך.