מתחמי פינוי בינוי שהוגשו למסלול רשויות

אישור מועצת הרשות המקומית

שלושה מתחמים לפינוי בינוי אושרו במיון 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

מתחמי פינוי בינוי בעיר- תמונת מצב:

מתחמי התחדשות עירונית
כ- 1400 יח"ד תוספת

לקראת הגשה

בראשית/הטבק
תוספת 159 יח"ד

טרם הבשילו לתכנון

לכיש
תוספת 72 יח"ד

בלפור
תוספת 220 יח"ד

ארנון
תוספת 116 יח"ד

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

בן חיים
תוספת 360 יח"ד

ריינס
תוספת 176 יח"ד

סוקולוב ביאליק
תוספת 300 יח"ד



תכניות מאושרות
כ- 2,400 יח"ד תוספת

התכניות המאושרות:

אלכסנדרוני
אוכלס חלקית
תוספת 414 יח"ד

יוספטל
תוספת 559 יח"ד

החלוץ
אוכלס
תוספת 144 יח"ד

מתחם הצעירים
תוספת 327 יח"ד

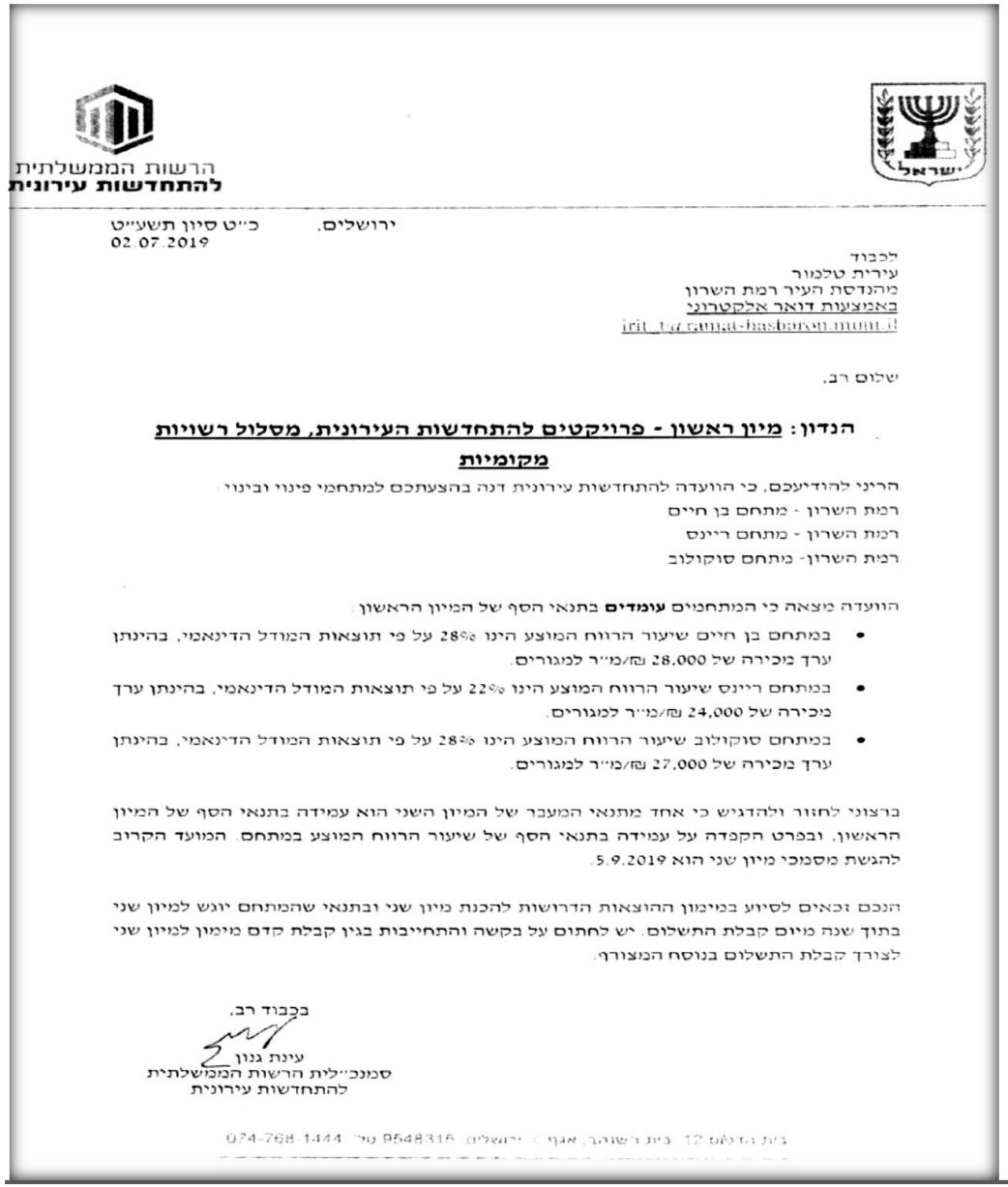
אילת
תוספת 507 יח"ד

גאולים
תוספת 180 יח"ד

אישור מועצת העיר לתמיכה בפרויקטים פינוי בינוי

מליאת המועצה

מינהל הנדסה
אגף תכנון
מח' תכנון עיר



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

ירושלים, כ"ט סיון תשע"ט
02.07.2019

לכבוד
עירית טלמור
מהנדסת העיר רמת השרון
באמצעות דואר אלקטרוני
irit_t@ramat-hasharon.muni.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 מצאה 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 ₪/מ"ר למגורים.
- במתחם ריינס שיעור הרווח המוצע הינו 22% על פי תוצאות המודל הדינאמי, בהינתן ערך מכירה של 24,000 ₪/מ"ר למגורים.
- במתחם סוקולוב שיעור הרווח המוצע הינו 28% על פי תוצאות המודל הדינאמי, בהינתן ערך מכירה של 27,000 ₪/מ"ר למגורים.

ברצוני לחזור ולהדגיש כי אחד מתנאי המעבר של המיון השני הוא עמידה בתנאי הסף של המיון הראשון, ובפרט 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,
עינת גנון
סמנכ"לית הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

074-768-1444 טל' 9548316 ירושלים, אגף ... בית הדפוס 12, בית השוהם,

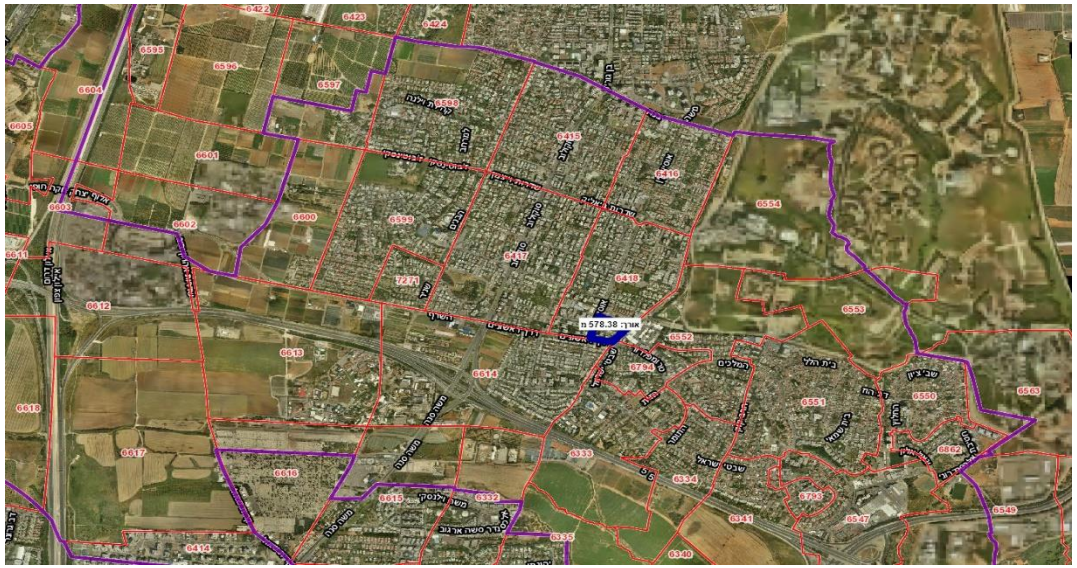
הודעה על עמידה בתנאי סף למיון ראשון

אישור מועצת העיר לתמיכה בפרויקטים פינוי בינוי

מליאת המועצה

מינהל הנדסה
אגף תכנון
מח' תכנון עיר

עיריית רמת השרון



תצ"א



על רקע גושים וחלקות

מסלול רשויות -
טופס הגשת בקשה למיון ראשון

ישוב: רמת השרון שם המתחם: מתחם בן חיים

גוש: 6418 חלקות: 346-354

שטח המתחם: כ- 20 דונם

	מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
קיים	180	(בפועל) 78	12
מוצע	540	(פלדלת – כולל ממ"ד) 105	///

טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע		
	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	1158	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 ליח"ד (לכל הפחות 1.3 חניות ליח"ד) לפי תקן סחיר

שיעור החניה התת קרקעית: 100% (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית)

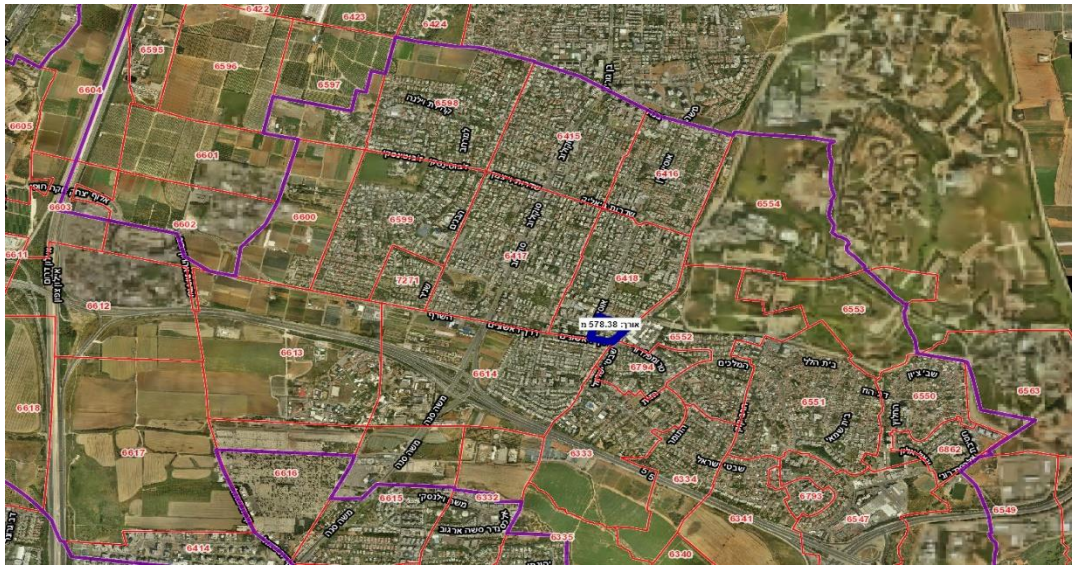
שיעור החזיב בהיטל השבחה: % 50 (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

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



בית הדפוס 12, בית השנהב, בניין C, ירושלים, מיקוד 9548315

מתחם בן חיים



תצ"א



על רקע גושים וחלקות

מסלול רשויות -
טופס הגשת בקשה למיון ראשון

ישוב: כפר סירקין
שם המתחם: מתחם ריינס
גוש: 6561
חלקות: 373-374 360-363
שטח המתחם: כ 13 דונם

	מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
קיים	88	79 (בפועל)	12
מוצע	264	105 (פלדלת – כולל ממ"ד)	///

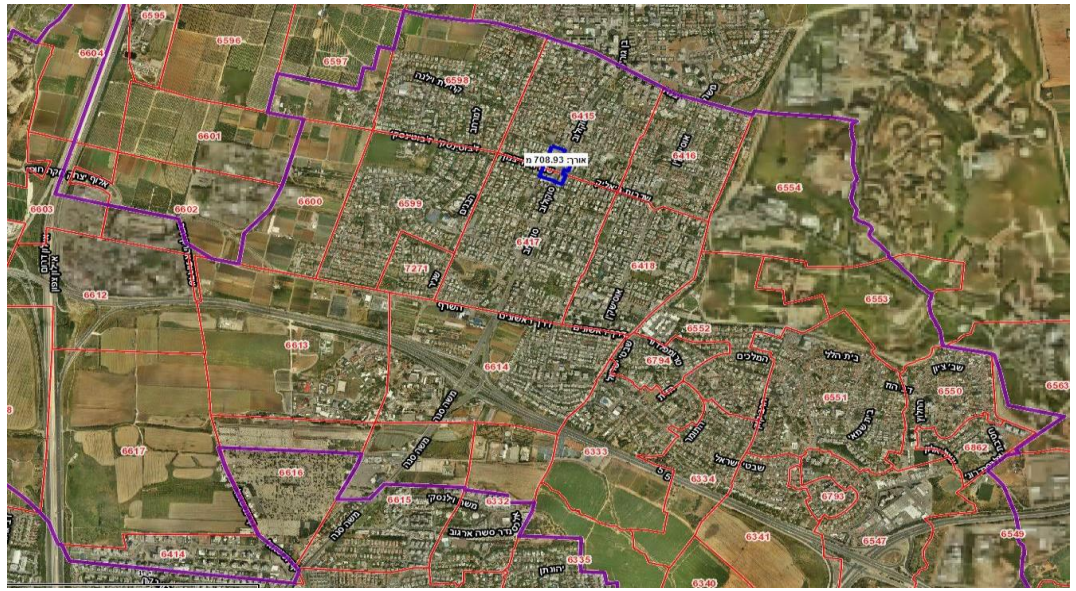
טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח עילי עיקרי + שירות (במ"ר)	שטח כולל (לרבות תת – קרקעי, במ"ר)
מגורים	8133	26,488	30,461	50,363
מסחר	/			
משרדים	/			
אחר				
סה"כ שימושים עיקריים				
מבני ציבור				

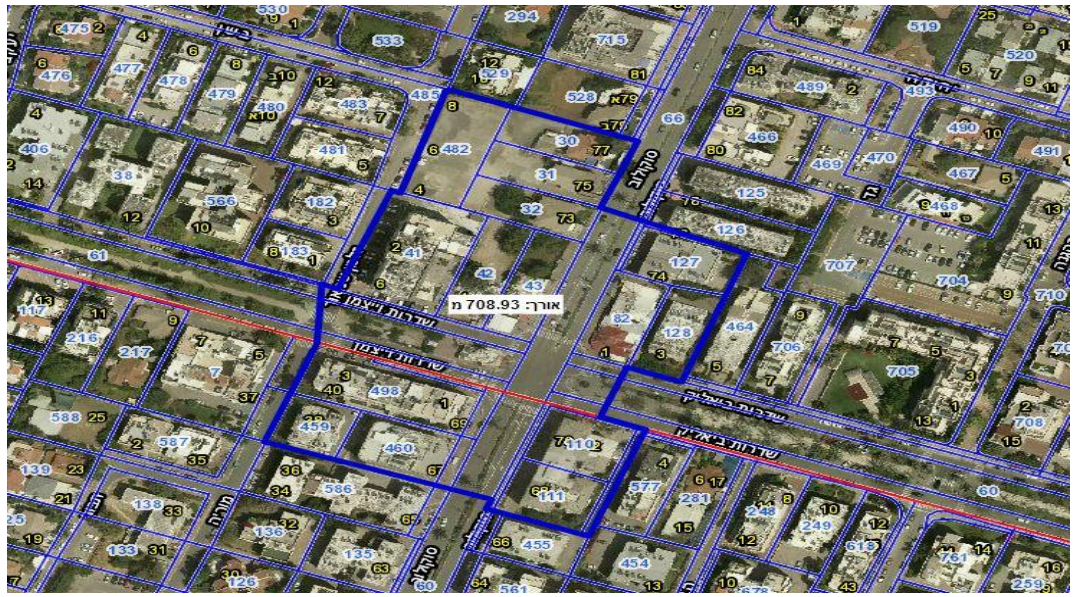
שיעור יחידות הדיור שיתפנו לדיור חלופי בשכירות: 100 (לכל הפחות 70%)
תקן החניה: 1.3/1/1/2 מקומות חניה ליח"ד (לכל הפחות 1.3 חניות ליח"ד)
שיעור החניה התת קרקעית: 100 (לכל הפחות 70% מהחניה תנ-קרקעית)
שיעור החיוב בהיטל השבחה: % 50 (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור הפחתה במקרה המוצע בהתאם למודל הדינמי: % 15-20

מינהל הנדסה
אגף תכנון
מח' תכנון עיר



תצ"א



על רקע גושים וחלקות

מסלול רשויות -
טופס הגשת בקשה למיון ראשון

ישוב: רמת השרון שם המתחם: סוקולוב

גוש: 6417 (חלקי) חלקות: 459, 460, 127, 128, 111, 110, 44, 330, 32 (חלקי), 82, 498

שטח המתחם: 22.5- דונם

	מס' יחידות דיור	שטח דירה ממוצע (במ"ר)	תוספת לדירת תמורה (במ"ר)
קיים	181	93 מר (בפועל)	12 מר
מוצע	543*	104 (פלדלת – כולל ממ"ד)	///

שטח שווה ערך קיים המהווה לאמור ומאפיים הקרקע לאחלה שלה

טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח עילי עיקרי + שירות (במ"ר)	שטח כולל (לרבות תת – קרקעי, במ"ר)
מגורים	19,714	56,653	65,150	104,001
מסחר	6,114	10,000	11,500	כלל ואולי בשטח
משרדים	294	35,000	28,750	כלל ואולי בשטח
אחר				
סה"כ שימושים סחירים				
מבני ציבור				

שיעור יחידות הדיור שיתפנו לדיור חלופי בשכירות: 100% (לכל הפחות 70%)

תקן החניה: 1.3/1.6 מקומות חניה ליח"ד (לכל הפחות 1.3 חניות ליח"ד)

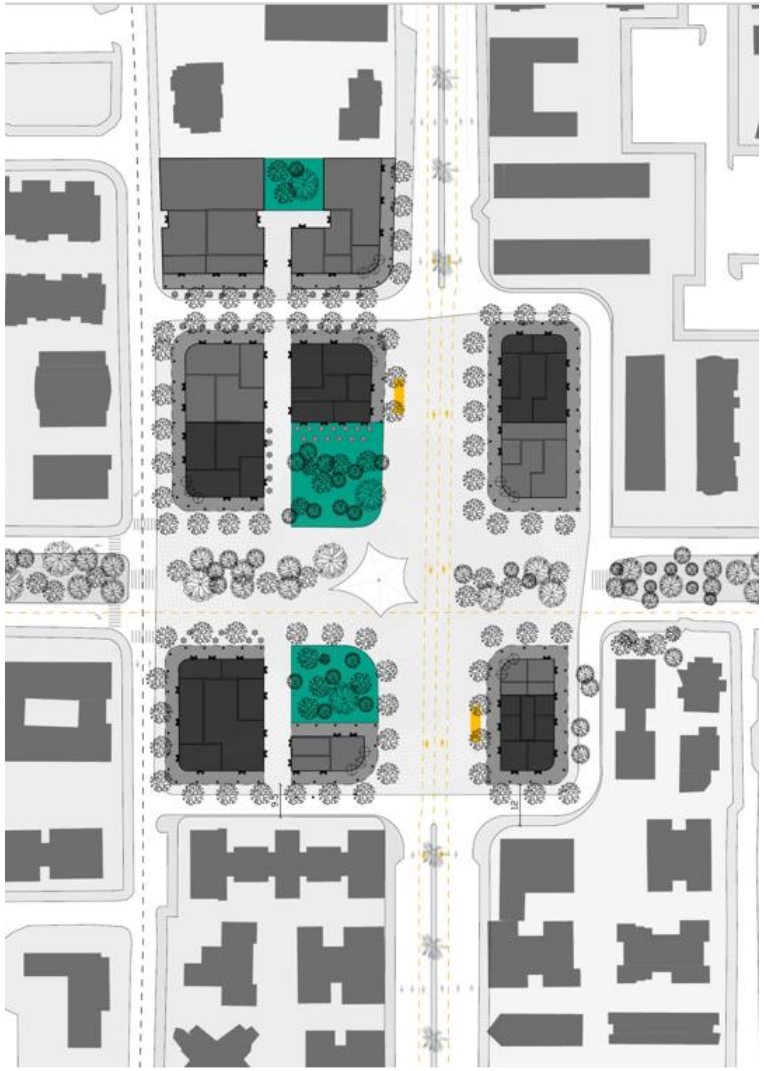
שיעור החניה התת קרקעית: 100% (לכל הפחות 70% מהחניה תת-קרקעית)

שיעור החיוב בהיטל השבחה: 50% (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור הדווח בפרויקט המוצע בהתאם למודל הדינמי: 15-20%

מחלקת המיזם והמנהלת מועצה מקומית רמת השרון 11-06-2019 מהנדס העיר תוחמת + חתימה עיריית טלפור

בית הדפוס 12, בית השנהב, בניין c, ירושלים, מיקוד 9548315

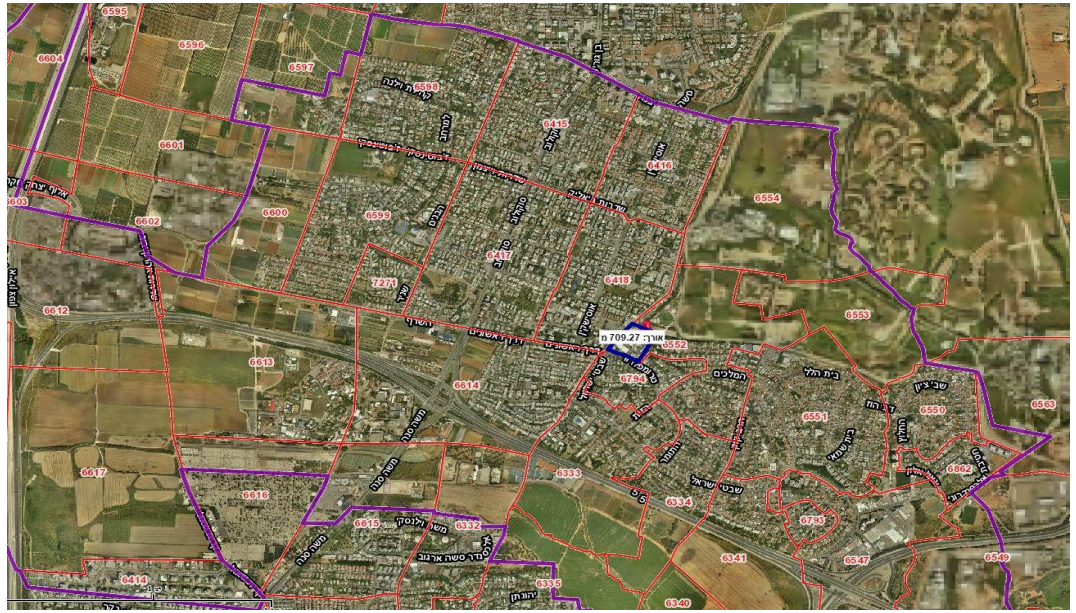


מתחם סוקולוב-ביאליק-ויצמן

פורסם בתאריך 22.3.2019

לפי ס' 77-78 – תנאים למתן היתרי בנייה

מינהל הנדסה
אגף תכנון
מח' תכנון עיר



תצ"א



על רקע גושים וחלקות

לא אושר

מסלול רשויות -
טופס הגשת בקשה למיון ראשון

ישוב: רמת השרון
שם המתחם: מתחם נווה מגן
גוש: 6552
חלקות: 123-139
שטח המתחם: כ- 29 דונם

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

טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	שטח עילי עיקרי + שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח כולל (לרבות תת – קרקעי, במ"ר)
מגורים				
מסחר	13,528	14,214	12,360	50,584
משרדים	106	29,854	25,960	
אחר				
סה"כ שימושים סחירים				
מבני ציבור	610	2498	2173	10,058

שיעור יחידות הדיור שיתפנו לדיור חלופי בשכירות: 1004 (לכל הפחות 70%)
תקן החניה: _____ מקומות חניה ליח"ד (לכל הפחות 1.3 חניות ליח"ד)
שיעור החניה התת קרקעית: _____ (לכל הפחות 70% מהחניה ונת-קרקעית)
שיעור החיוב בהיטל השבחה: 50 % (השבחה מלאה (50%) / פטור חלקי (25%) / פטור מלא)

שיעור תרומת המגרש המוצע בהתאם למודל הדינמי: 15-20 %

מינהל הנדסה
אגף תכנון
מח' תכנון עיר

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.