

## מסמך מדיניות להתחדשות המרקם העירוני

### הותיק בלוד

מסמך זה נערך על ידי פז כלכלה והנדסה בהנחיית החברה הכלכלית לוד, אגף תכנון בעיריית לוד והמבואה – המנהלת העירונית להתחדשות בלוד.

**תוכן עניינים**

1	מבוא	1.
3	1.1.מטרות מסמך המדיניות להתחדשות עירונית	
4	1.2. תחומי הליבה בהם עוסק המסמך	
5	1.3. גבולות המרחב בהם עוסק המסמך	
7	<b>2. ניתוח מצב הקיים</b>	
8	2.1. תמונת מצב חברתית	
19	2.2. תמונת מצב כלכלית	
24	2.3. תמונת מצב תכנונית	
36	<b>3. מצב מוצע – תכניות מקודמות במרחב ההתייחסות</b>	
37	3.1. תכנון ביוזמה עירונית	
39	3.2. תכניות יזמיות	
40	3.3. כושר נשיאה פרוגרמתי – מצב מוצע	
42	3.4. כושר נשיאה תחבורתי – מצב מוצע	
45	3.5. מצב תכנוני – סיכום	
47	<b>4. עקרונות מנחים בקידום תהליכי התחדשות עירונית</b>	
47	4.1. דמותה של העיר – חזון ותפיסת תהליכי ההתחדשות העירונית בלוד	
48	4.2. עקרונות מנחים – חברה	
49	4.3. עקרונות מנחים – כלכלה	
50	4.4. עקרונות מנחים – תכנון	
51	4.5. הפורום להתחדשות עירונית	
53	<b>5. מדיניות התחדשות עירונית לפי מתחמים</b>	
53	5.1. כלי ההתחדשות העירונית	
55	5.2. מיפוי אזורי המדיניות	
56	5.3. קריטריונים לקביעת כלי ההתחדשות (תכנוני, כלכלי, חברתי, קונסטרקטיבי)	
57	<b>6. פינוי בינוי נהלים והנחיות</b>	
58	6.1. נוהל קידום מתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי	
59	6.2. הנחיות חברתיות בתכניות פינוי בינוי	
62	6.3. הנחיות כלכליות	
73	6.4. הנחיות תכנוניות בתכניות פינוי בינוי	
78	6.5. הנחיות משפטיות	
83	<b>7. הנחיות לשלב הביצוע</b>	
85	<b>8. התחדשות עירונית באמצעות תמ"א 38</b>	
86	8.1. הנחיות חברתיות במתחמי תמ"א 38	
87	8.2. הנחיות כלכליות במתחמי תמ"א 38	
89	8.3. הנחיות תכנוניות במתחמי תמ"א 38	

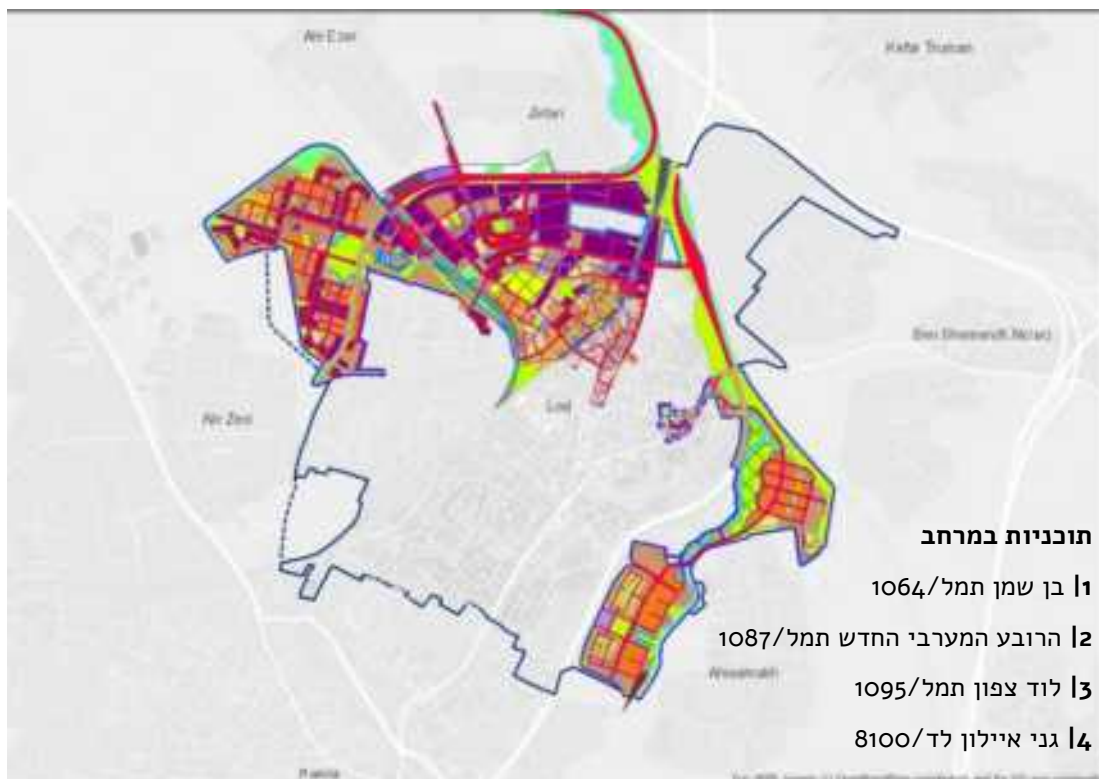


## 1. מבוא

בשנים האחרונות מצויה לוד בתנופת פיתוח, שרק חלקה הקטן כבר נראה לעין. ממזרח לכביש 40 מוקמת בימים אלו שכונת גני איילון וצפונה ממנה אושרה בדצמבר 2018 תכנית שכונת נופי בן שמן (תמ"ל 1064) הכוללת 4,000 יח"ד ופארק עירוני מרכזי לאורך נחל גזר. מזרחית לפארק איילון ומערבית למושב גינתון, מתוכנן מתחם גולף, תיירות ומסחר, הנמצא בתהליכי תכנון ראשוני. בצידה השני של העיר, ממערב לשכונת גני אביב, מקודם הרובע המערבי החדש (תמל 1087), תכנית שאושרה בדצמבר 2018, הכוללת כ-11,500 יח"ד ושטחים לתעסוקה, מסחר ומלונאות.

בחלקה הצפוני של העיר, בו שוכן כיום אזור התעסוקה המרכזי, מקודמת תמ"ל 1095 – לוד צפון, היוצרת מסגרת תכנונית לרובע עירוני מעורב שימושים הכולל כ-2.5 מיליון מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות, וכ-4,000 יח"ד חדשות. בנוסף כוללת התכנית את הסדרת שכונת כרם התפוחים (ס"ח-ס"א). תכנית זו אושרה להפקדה ביוני 2019 וצפויה לאישור סופי ברבעון 1.2020.

### גבולות מרחב ההתייחסות של המסמך



במקביל לתהליכי תכנון ופיתוח אלו, הכוללים התרחבות משמעותית של המרקם העירוני לצפון, למזרח ולמערב, מקודמת כיום שורת תכניות התחדשות עירונית בתחום המרקם העירוני הוותיק, המצוי בין כביש 40 במזרח, למסילת הרכבת במערב.

עם תהליכי התכנון לטווחים הבינוני והארוך, מקודמות תכניות פעולה לטווח הקצר הכוללות שדרוג של המרחב הציבורי, מסחר הרחוב וחיי התרבות והפנאי העירוניים תוך חיזוק המרכזים העירוניים המגוונים בעיר: המרכז התיירותי במרחב העיר ההיסטורית, הכולל את השוק העירוני ואת אתרי השימור המרכזיים, המרכז האזרחי סביב בית המשפט המחוזי וכיכר בית העירייה הנוכחי, והמרכז התרבותי סביב הספרייה העירונית.

תכניות אלו מלוות בהשקעות לאומיות אדירות בתשתיות חדשות לעיר - כביש 200, הוספת נתיבי תח"צ במסגרת שדרוג מערכת התחבורה, פרויקט "מהיר לעיר", הקמת תחנת רכבת שלישית של רכבת ישראל בעיר ותכנון מערכות תחבורה עתירות נוסעים באמצעות קו הרכבת הקלה והמטרו.

שילוב כלל תהליכי ההתחדשות ותכניות הפעולה האמורים, יבטיח את ביסוסו של מרחב העיר הוותיק של לוד כמרכז עירוני חי ותוסס אשר יוכל להוות אלטרנטיבה איכותית לאוכלוסייה מגוונת במזרח גוש דן.

מטרתו של מסמך זה הינה לרכז את המידע אודות המצב הקיים והמוצע בתחום המרחב הוותיק של העיר. מההיבטים החברתיים הכלכליים והתכנוניים בשלבי התכנון והביצוע. להציג את הידע שנצבר בתהליכי ההתחדשות הקיימים בנוגע למאפייני ומשמעויות הליכי ההתחדשות העירונית השונים, בין בפינוי בינוי ובעיבוי ובין בשיפוץ וחידוש הקיים. ועל בסיס אלו, להתוות את הדרך להמשך תהליכי ההתחדשות העירונית במרחב העיר הוותיקה ולהנגיש את הכללים העירוניים לקידום תכנון וביצוע של מתחמי התחדשות עירונית.

## על "המבואה"

"המבואה", המנהלת העירונית להתחדשות (להלן: "המינהלת"), הוקמה ע"י עיריית לוד בחברה הכלכלית לוד, בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מטרת הקמת המנהלת הינה קידום תהליכי התחדשות עירונית, בהתאם למדיניות העירונית. בשנתיים האחרונות קידמה עיריית לוד, באמצעות החכ"ל והמנהלת הפועלת במסגרתה, מספר תכניות פינני בינוי משמעותיות ורחבות היקף במסלול רשויות ומספר תכניות התחדשות עירונית במסלול יזמי בליבת העיר הוותיקה.

כחלק מהמדיניות העירונית הכוללת לקידום תהליכי התחדשות עירונית, אחראית המינהלת על ליווי בעלי הזכויות והתושבים לאורך כל תהליכי ההתארגנות, בחירת עו"ד מייצג דיירים, בחירת יזם, התנהלות מולם לאורך כל הפרויקט עד לסיום תוך הקפדה על הגברת רמת השקיפות והוודאות לכל הגורמים המעורבים. המינהלת אחראית בתהליך לוודא שקידום המתחם משרת ותורם לצרכים הכלל עירוניים. בנוסף רואה המינהלת בתהליכי ההתחדשות העירונית קטליזטור להתחדשות קהילתית ופועלת ושותפה באפיקים חברתיים מגוונים: תיאטרון התחדשות עירונית, הקמת ועדי בתים, בניית והכשרת מנהיגות שכונתית, פרויקט "החצר שלנו" לפיתוח המרחב הפרטי של בניינים בשכונת רמת אשכול, קבוצת "תושבים מציירים עיר", נשים מצלמות סרטים, פרויקט "רוכבים אל הטבע" ועוד.

### 1.1. מטרת מסמך המדיניות להתחדשות עירונית

1. ריכוז המידע העירוני – החברתי, התכנוני והכלכלי – הרלוונטי לקידום תהליכי התחדשות עירונית במרחב העיר הוותיקה באופן נגיש ונהיר.
2. גיבוש מדיניות להתחדשות העירונית במרחב העיר הוותיקה, על מנת שתהווה מדיניות עירונית סדורה לשם ייעול התהליך, שקיפות המידע, שוויון בהליכים והבטחת קידום פרויקטי התחדשות עירונית אשר יועילו לעיר ולתושביה.
3. יצירת כלי בחינה והערכה של פרויקטים המקודמים במרחב העיר הוותיקה, מתוך הבנת ההשפעה המערכתית של מימושם על המרחב העירוני, מערכות התשתית העירוניות ותרומתם לתהליכים כלכליים, תכנוניים וחברתיים.
4. הגדרת עקרונות מנחים לשלב הביצוע.

## 1.2. תחומי הליבה בהם עוסק המסמך

המסמך מתמקד בשלושה תחומי ליבה, אשר קשרי הגומלין ביניהם מהווים את אבני היסוד של פעילות ההתחדשות העירונית:

**חברה** – הצגת הליך הליווי החברתי שמבצע צוות הרכזים של המינהלת, לטיפול באתגרים החברתיים של ההתחדשות העירונית החל מהסברה, דרך ליווי התארגנות והגעה להסכמות עם בעלי הזכויות בתהליך התכנון, תהליך בחירת עו"ד מייצג דיירים, וההתקשרות מול היזם. בחינת ההשפעות החברתיות הצפויות מתהליכי ההתחדשות בעיר לבעלי הזכויות במתחמים ולתושבי העיר ככלל.

**כלכלה** – בחינת הישימות של פרויקטים להתחדשות עירונית לאור מאפייני המרחב ועל בסיס הנחיות ברורות לבחינת הכדאיות הכלכלית של התמורות לבעלי הזכויות למול המטלות הנדרשות למימוש. ובעת הצורך, בחינת האמצעים שיכולה להעמיד הרשות המקומית לשיפור כדאיות כלכלית של פרויקטים אסטרטגיים ואופן השימוש בהם.

**תכנון עירוני** – ניתוח והבנת המרחב הבנוי והמצב התכנוני הקיים במרחב ההתייחסות (כפי שיתואר בהמשך). בחינת האזורים שטרם קיבלו מענה תכנוני ומתן המלצות למדיניות לתכנון מיטבי תוך בחינת ההשפעה הצפויה של תוספת היח"ד בתהליכי ההתחדשות על כושר הנשיאה העירוני בהיבט של צרכי ציבור, תחבורה ותשתיות.

בנוסף לתחומי ליבה אלו, מתייחס המסמך להיבטים המשפטיים המרכזיים השזורים בכל תחום.

עבור כל אחד מהתחומים מרוכז המידע בשני רבדים:

**תיאור מצב קיים ומוצע** – נכון למועד כתיבת המסמך.

**עקרונות מנחים והנחיות** – הנחיות והנחות בסיס לתכנון, לבחינה כלכלית ולפעילות החברתית והמשפטית מול בעלי העניין, בשלבי התכנון והביצוע.

### 1.3 גבולות המרחב בהם עוסק המסמך

העיר לוד משתרעת בשטח של כ- 12,000 דונם, תחום השיפוט של העיר עתיד לגדול עד לכ- 14,000 דונם, בהתאם להמלצת ועדת הגבולות הגיאוגרפית מדצמבר 2018.

שטח העיר מחולק למספר אזורים בעלי מאפייני בינוי ומרחב שונים:

**לב העיר והמרקם העירוני הוותיק** – התפתח מסביב לעיר ההיסטורית, ממזרח למסילת הרכבת החוצה את העיר ומתפרש בינה לבין כביש 40. בתחומו בינוי אשר ברובו מוסדר משנות ה-50 עד ה-70 ומוקדים עירוניים כמו בית המשפט, בית העירייה, ותחנת הרכבת לוד מרכז. באזור זה מקודמות כיום יוזמות להתחדשות עירונית ברמות שונות.

**אזורי בניה לא מוסדרת** – בקרבה מיידית למסילה ובעיקר מצידה המערבי התפתחו שכונות מגורים בבינוי אשר ברובו אינו מוסדר. בשכונות אלה מקודמים כיום הליכים תכנוניים ברמות שונות לטובת הסדרה תכנונית וקניינית של המרקם הבנוי. החל משנת 2021 תיבחן התאמת מתחמים ספציפיים באזורים אלה לתהליכי התחדשות עירונית.

**שכונות חדשות ומתוכננות בהיקף העיר הוותיקה** – בחלקה המערבי של העיר, שכונת גני אביב אשר נבנתה בשנות ה-90 בסמוך אליה שטחים חקלאיים אשר במסגרת תמ"ל 1087 – הרובע המערבי החדש, שאושרה בסוף 2018, מיועד לקום רובע עירוני חדש הכולל כ-11,500 יח"ד ושטחים לתעסוקה, מסחר ומלונאות. בחלקה המזרחי של העיר שכונת גני יער שהוקמה בשנות ה-90 ועודנה השכונה החזקה בעיר, שכונת גני איילון המוקמת בימים אלה וצפויה לאכלס בעיקר אוכלוסיה דתית-חרדית ושכונת נופי בן שמן שאושרה בתמ"ל 1064, וכוללת 4,000 יח"ד ופארק עירוני מרכזי לאורך נחל גזר. בנוסף, מתחם גינתון בו מתוכנן מתחם גולף, תיירות ומסחר.

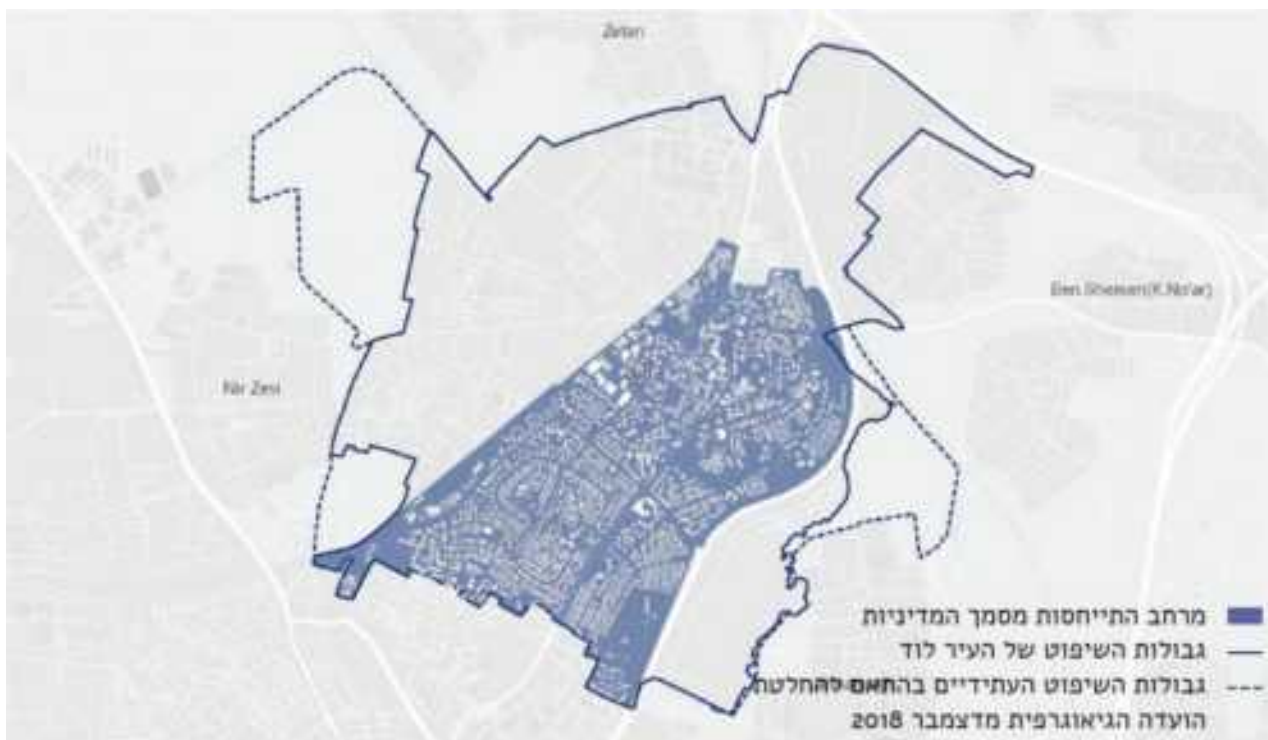
**אזור התעסוקה** – בחלקה הצפוני של העיר, הכולל כיום בעיקר את אזור התעסוקה הקיים של העיר, מקודמת תמ"ל 1095 – לוד צפון, בה כלולים כ-2.5 מיליון מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות, כ-4,200 יח"ד וכן הסדרה של אחת מהשכונות הבלתי מוסדרות של העיר. התכנית מיועדת לאישור סופי ברבעון הראשון של שנת 2020.

על בסיס כלל המאפיינים, הוגדר מרחב ההתייחסות בו עוסק מסמך המדיניות להתחדשות עירונית, בתחום לב העיר והמרקם העירוני הוותיק.

המתאפיין במיקום מרכזי ואסטרטגי ובעל מאפייני בינוי וקניין המייצרים פוטנציאל התערבות גבוה לתהליכי התחדשות עירונית.

במרחב זה נבחנו ההביטים החברתיים, הכלכליים והתכנוניים במצב הקיים והמוצע.

### גבולות מרחב ההתייחסות של המסמך בין כביש 40 למסילת הרכבת

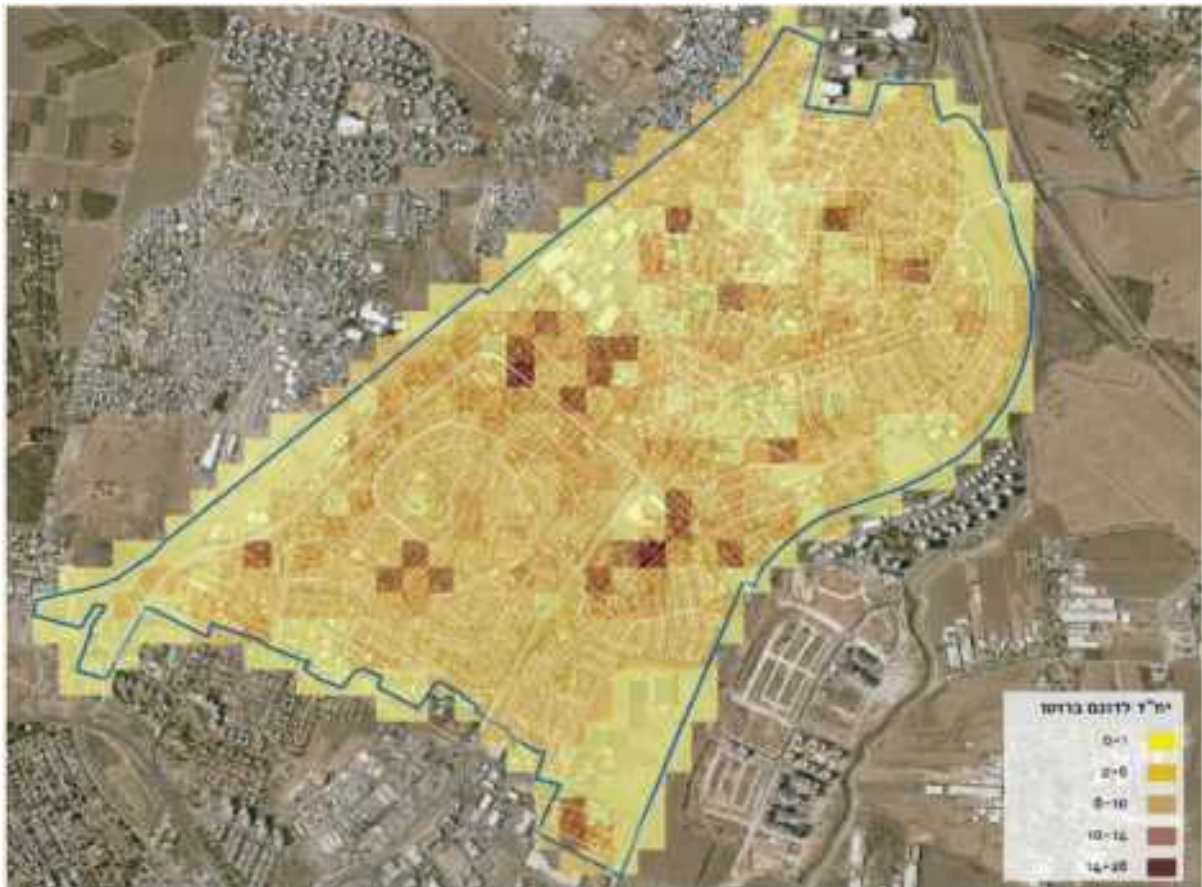


## 2. ניתוח מצב הקיים

מרחב העיר הוותיקה מהווה את ליבת העיר ומתפקד כיום כמרכז העירוני של לוד. לצד שכונות מגורים, פועלים באזור זה מוקדים ציבוריים חשובים ובהם בנין וכיכר העירייה, בית המשפט, קניון לוד ותחנת הרכבת. אזור זה מזוהה כאזור בעל איכויות אורבניות אשר אינן באות כיום לידי מימוש ברמה התפקודית.

שטח המרחב כ-5,130 דונם ובתחומו כ-15,000 יח"ד בכ-2,300 מבנים בהם מתגוררים כ-48,000 תושבים, במרבית שטח המרחב הצפיפות הממוצעת אינה עולה על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

### צפיפות מגורים ברוטו - יח"ד / דונם



## 2.1 תמונת מצב חברתית

כחלק מהתפיסה העירונית בנוגע לתהליכי התחדשות, שיקום של המרחב הפיזי חייב להיעשות במקביל לבניית חוסן חברתי וקהילתי ותוך רגישות מקסימלית לצרכי האוכלוסייה הקיימת. פרק זה נועד לתת סקירת מאקרו של מאפייני העיר החברתיים, בדגש על המרקם הותיק, בו מתגוררים כיום כ-48,000 נפשות (מתוך כ-75,000 תושבי העיר). להציג את הסוגיות, האתגרים והזדמנויות אשר עולים בתהליך ההתחדשות העירונית, מתוך ההקשר החברתי והמרחבי. ניתוח מפורט יותר, ברמת מתחמים לתכנון, נערך בהליך התכנון המפורט באמצעות תסקיר חברתי המוגש במסגרת התכניות המקודמות ע"י המינהלת להתחדשות עירונית.

### היבטים דמוגרפיים וחברתיים מרחביים

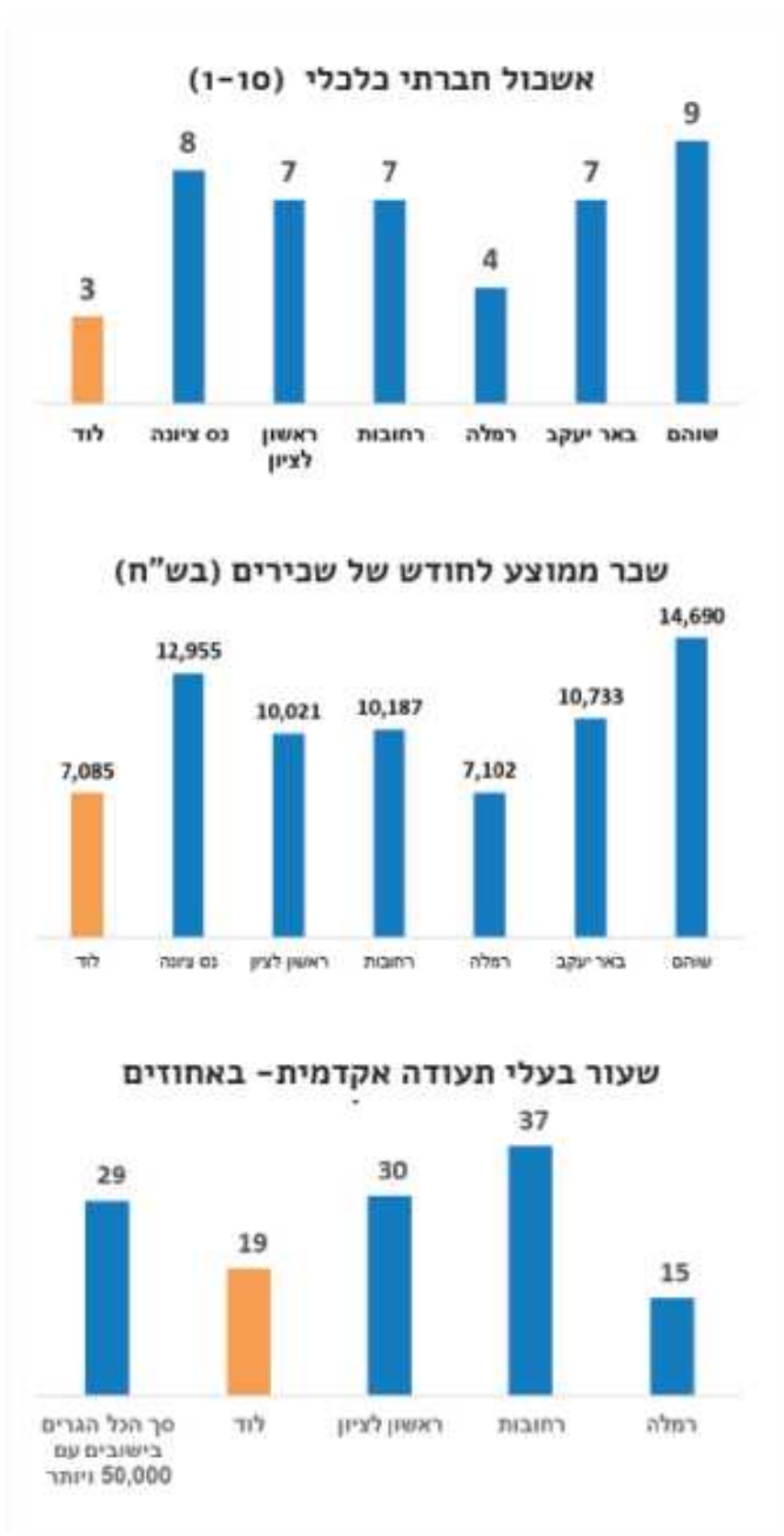
אוכלוסיית העיר לוד מונה כ-75,000 תושבים ומתאפיינת בגיוון עדתי ודתי.

הדירוג הסוציו כלכלי של לוד נמוך הן בהשוואה לממוצע הארצי והן בהשוואה לערים הסמוכות אליה. העיר מדורגת באשכול חברתי כלכלי 3 מתוך 10, ההכנסה הממוצעת לשכיר עומדת על כ-7,000 ש"ח והינה נמוכה ביחס לממוצע הארצי העומד על כ-8,900 ש"ח. אחוז הזכאים לתעודת בגרות בקרב מסיימי י"ב עומד על כ-55%, גם נתון זה הינו נמוך ביחס לממוצע הארצי העומד על כ-65% אך גבוה ביחס לנתון בשנת 2011 שעמד על 44% ועלה משמעותית בשל השינוי המתחולל בעיר. כ-19% מתושבי העיר כיום הינם בעל השכלה אקדמית (לעומת כ-28% באוכלוסייה הכללית)<sup>1</sup>.

העיר לוד מתאפיינת בשנים האחרונות בהגירה שלילית, מרכיב גידול האוכלוסייה העיקרי בין השנים 2014-2016 במרחב היה ריבוי טבעי בעיקר בקרב האוכלוסייה הערבית.

בשכונות מרכז העיר ניתן לראות מגמה דו כיוונית – שכונות אלה התאפיינו בשנים האחרונות, בהזדקנות האוכלוסייה, גורם אשר תרם להיחלשותן הכלכלית ומאידך גידול של אוכלוסייה צעירה יחסית, מתחת לגיל 19 המהווה כיום כ-35%.

<sup>1</sup>למ"ס, 2017



לוד הינה עיר מעורבת, כ 30% מתושבי העיר הינם ערבים, כ 60% יהודים וכ 10% בעלי השתייכות דתית סטטיסטית "אחר". לוד היא גם עיר קולטת עליה, עולים שהגיעו ארצה משנות ה - 90 ואילך מהווים כ 20% מאוכלוסיית העיר. ישנן קהילות שונות אשר הגיעו לעיר בשנים האחרונות במסגרות כגון הגרעין התורני עמותת איילים, כפרי סטודנטים, קיבוצים עירוניים ועוד. קהילות אלה לרוב מקיימות חברה קהילתיים, לצד מעורבות סוציאלית וחברתית בעיר. אתגרן העיקרי של קהילות אלה הוא ביסוס קהילות בוגרים שתישארנה בעיר ללא תלות במלגה או בפרק החיים הסטודנטיאלי. כיום מספרם של בוגרים אלה עומד על כמה מאות.

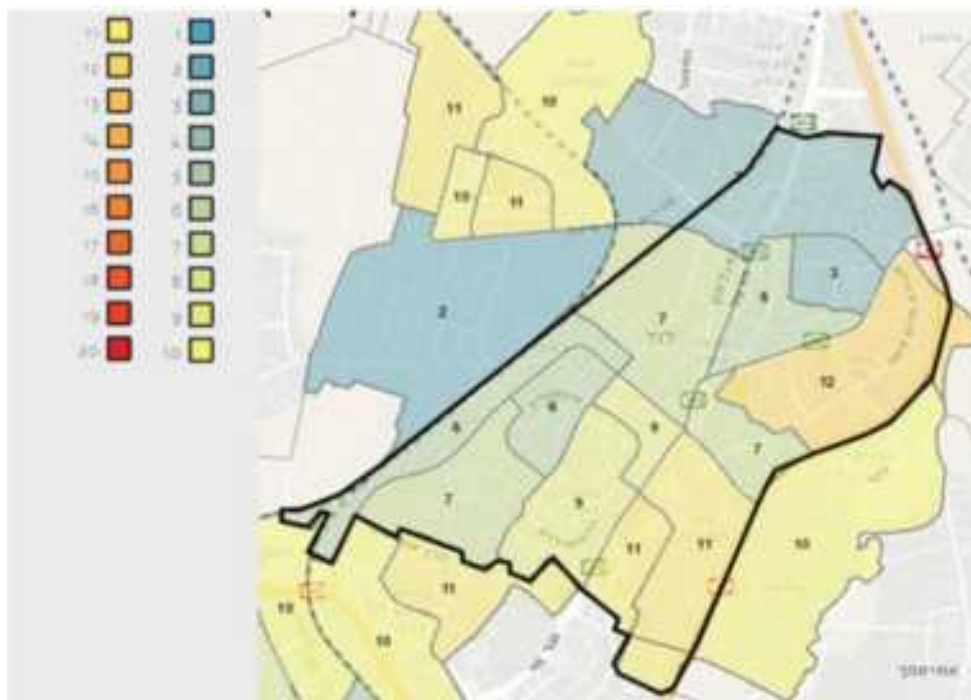
בשל מחירי הדיור הזולים והמיקום המרכזי, מהווה לוד בשנים האחרונות מוקד משיכה גם למהגרים ומבקשי מקלט שרובם מאריתריאה. הביקוש של אוכלוסייה זו לדיור זול מתבטא בהיותה מאכלסת דומיננטית בדירות מפוצלות פיצולים אלו מעמיסים על התשתיות הקיימות, הישנות ממילא, ובד"כ גם מקשים על התארגנות התושבים לוועד בית ועל הטיפול במרחב המשותף.

מבחינה מרחבית, קיימת שונות ועל בסיסה פערים גדולים, בין אזורים שונים בעיר. באופן בולט השכונות החלשות ביותר מבחינה סוציו כלכלית הינן השכונות הערביות הממוקמות בסמוך למסילת הרכבת ושכונת רמת אשכול בעיר העתיקה. השכונות החזקות ביותר ממוקמות בשולי העיר, רובן שכונות בבינוי צמוד קרקע ו/או בניה רוויה חדשה. על אף פערים אלה, יש לציין כי גם השכונות אשר ממוקמות בקצה הגבוה של המדד חברתי כלכלי בעיר אינן בעלות מאפיינים סוציו כלכליים גבוהים בהשוואה לממוצע בקרב האוכלוסייה הכללית (מדורגות באשכול כלכלי חברתי 11 מתוך 20).

**שיעור השתייכות דתית ועולים חדשים**



תחום המרקם העירוני הותיק על רקע אשכול חברתי כלכלי, לפי אזור סטטיסטי (1-20)



## מאפייני שוק הדיור

שיעור הבעלות על דירה בלוד עומד על כ-61%, כ-31% מתושבי העיר מתגוררים בשכירות.<sup>2</sup> יש לציין כי ישנה בשנים האחרונות מגמה של עליה בשיעור הדירות לשכירות. היצע הדיור בעיר הוותיקה, במבני השיכון, מתבסס בעיקר על יח"ד דיור קטנות בשכירות נמוכה באופן יחסי למרכז הארץ. השכונות החדשות שנבנות בשולי העיר מציעות "מוצר דיור" מסוג אחר ומושכות אליהן משפרי דיור מקרב אוכלוסיית העיר ומחוצה לה.

במרחב הוותיק של העיר ישנן כ-1,000 יח"ד ציבורי בבעלות עמידר (כ-7% מיח"ד במרחב), רובן ככולן ממוקמות בשיכונים בשכונות המיועדות להתחדשות עירונית.

על אף ששווי הקרקע ומחירי השכירות בלוד הינם נמוכים ביחס למרכז הארץ, מחירי הדיור בעיר נמצאים במגמת עליה, אשר הואצה בשנים האחרונות, הן בשווי עסקאות המכר והן במחירי השכירות. בנוסף ניכרת עליה בהיקף בעלי דירות להשקעה בעיר, במרחב הוותיק של העיר ובפרט באזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

לעליית מחירי הדיור ישנן השפעות דו כיוונות, מצד אחד עליית השווי מצביעה על אטרקטיביות גוברת של העיר ומגדילה את ההיתכנות הכלכלית לקידום תהליכי התחדשות עירונית, מאידך עבור תושבי העיר המתגוררים בשכירות, בעיקר במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית יוקר המחיה גדל ללא שיפור משמעותי ברווחת המגורים ואפשרויות הדיור הריאליות הולכות ומצטמצמות. דירות בבעלות מרובה של משקיעים נוטות להיות בעלות תחלופת דיירים גבוהה יותר ומקשות על יכולת ההתארגנות של הדיירים בבניין, כך מתגברות תופעות של הזנחה במרחבים הפרטיים המשותפים (חדרי מדרגות, חצרות וכו').

המאפיינים הסוציו כלכליים של העיר והפערים החברתיים באים לביטוי בצורה ניכרת לעין ברמת הבינוי והתחזוקה של סביבת המגורים בעיר הותיקה. ככלל, באזורי הוילות/צמודי הקרקע רמת התחזוקה של מבני המגורים הינה גבוהה יחסית, כאשר בשכונות שאינן מוסדרות ובשיכונים רווחות תופעות של הזנחה, ונדליזם ומצב תחזוקתי ירוד של הבינוי והמרחבים המשותפים והציבוריים.

<sup>2</sup> למ"ס, סקר כח אדם, קובץ רשויות 2017



מבני שיכון - מתחם לאה גולדברג



מגוון מצבים של תחזוקה במבני מגורים במרקם הותיק - מימין, נגד כיוון השעון : ערוגות בשטח משותף בשכונת רמת אשכול, מבני שיכון ברמת אשכול, כניסה לבנין בגבעת הזיתים, חצר בגבעת הזיתים, כניסה לבנין מגורים ברמת אשכול, שטח משותף במבנה מגורים ברח' שלמה המלך.

### מאפיינים פיזיים ומרחביים במרקם הוותיק בעיר

מצב תחזוקתי בסביבת המגורים - ישנה שונות במצב התחזוקה של מבני השיכון בעיר הוותיקה, שונות זו מושפעת בין היתר מאחוז הדיירים המתגוררים בבעלות ואחוז השוכרים, קיומו של ועד בית פעיל ושיפוצים אשר בוצעו במסגרת פרויקטים שונים של הרשויות וארגונים אזרחיים. יחד עם זאת ניתן לציין כי באופן כללי רוב המרחבים המשותפים בעיר לא מתוחזקים ולעיתים אף מהווים מפגע תברואתי בסביבת המגורים (עשבייה שוטה, נזילות מים וביוב, מזיקים וכו')

ידוע כי כושר ההתארגנות של דיירי המתחם הינו אחד הפרמטרים המשפיעים במידה ניכרת על המצב התחזוקתי של מבני וסביבת המגורים וכן על היכולת לקדם תהליכי התחדשות עירונית. היכולת לקיים תחזוקה שוטפת ופעילות של ועד בית, לאגד את דיירי הבניין לקידום טיפול בבעיות משותפות, הסדרת השימוש בשטחי הבניין המשותפים ויצירת סביבת מגורים המנוהלת על ידי דייריה באופן קבוע, משפיעה באופן ניכר על סביבת המגורים.

### תופעה של פלישות והשתלטות על מרחבים ציבוריים

ריכוז גבוה של אוכלוסייה מוחלשת, תחלופה גבוהה של דיירים, לצד היעדר תחושת המשילות לאורך השנים יצרה תופעה של פלישות המהוות השתלטות, לעיתים אלימה, של יחידים על המרחב במרקם הוותיק של העיר.

תופעת הפלישות באה לביטוי בשלושה אופנים מרכזיים:

- השתלטות על שטחים פתוחים, לעיתים בידי גורמים עברייניים, המהווים סגירה וביטול של מרחבים ציבוריים בידי אנשים פרטיים, ללא זכויות קניין.
- פלישה למחסנים/שטחים משותפים בבניין לצרכי מגורים – לעיתים בידי אוכלוסייה במצוקה סוציאלית הנזקקת לקורת גג ולעיתים בידי דיירים אשר זיהו את היעדר הסמכות כהזדמנות "להרחיב" את שטח הדירה שלהם, חלקם אף משכירים אזורים אלה לדיירי משנה.
- הרחבות/השתלטות על שטחים פרטיים פתוחים – הרחבה דה פקטו של דירות מגורים באמצעות השתלטות על שטחי גינות/מרחבים משותפים אשר נמצאים בבעלות משותפת.

**מרחב ציבורי דל, מפגעים במרחב הציבורי, ביטחון אישי** – ריבוי המגרשים הריקים והעזובים במרקם הותיק של העיר מהווה הן מפגע סביבתי והן מפגע חברתי. אזורים אלה משדרים מסר של "אין בעל בית" ומהווים במקרים רבים כר לפעילות מפוקפקת המשפיעה בצורה ניכרת על הביטחון האישי ותחושת הביטחון האישי במרחב.

בנוסף, כאשר גורמי המקצוע בוחנים את המרחבים הציבוריים לרווחת התושבים לעיתים מתקבלת תמונה מטעה אשר מציגה כי קיים ריבוי של שטחים פתוחים בעיר, אולם בפועל

בעקבות מצבם של שטחים אלה, הם אינם משמשים את התושבים ולא נותנים את המענה לצרכי הציבור.



מתחם שהל - מתחם נסוש ליד שכונת לאה גולדברג,  
שימש בעבר את התעשייה האווירית



שטחים משותפים מוזנחים במבני מגורים

**החיבור ל"עיר" ופחות ל"מרחב"** - הדלות של המרחבים הציבוריים וחוסר הפונקציונאליות של רובם באה לביטוי בין היתר בריבוי ההתכנסויות החברתיות דווקא בשטחים פרטיים פתוחים, בקומות עמודים של בנייני מגורים, בחניות פרטיות ובסביבת הבנין הקרובה. כראיה לדלות המרחב הציבורי ניתן לראות את הקושי של תושבי העיר להגדיר מקומות שהם אוהבים בעיר - כאשר התושבים מתבקשים לציין מקומות שהם אוהבים בעיר, בשאלונים ובמפגשי שיתוף הציבור, תושבים רבים מציינים כי הם אינם קיימים. לצד זאת קיים חיבור רגשי גבוה מאוד לעיר והתושבים כן מציינים בשאלונים ובמפגשים משפטים כגון: "אין כמו לוד", "אני לא אגור בעיר אחרת", "בלוד יש אוירה של משפחה". ניכר שהחיבור לעיר מתמקד סביב המקום כבית והאווירה המשפחתית, למרות ולא בזכות מאפייני המרחב הפיזי.



חלמילה: "על האש" בקומת עמודים בניין, מפגש שיתוף ציבור, ארוץ קהילתי לשיפור פני הבנין

### אתגרים והזדמנויות בתהליכי התחדשות עירונית בלוד

מאפייניה החברתיים-כלכליים של לוד ומאפייני שוק הדיור המתוארים לעיל מייצרים מצד אחד צורך ומוטיבציה גבוהה לתהליכי התחדשות עירונית. מצד שני, תהליכים אלה מייצרים גם אתגרים מעשיים, הנוגעים לאופן ניהול התהליך באופן אשר יאפשר לחזק את האוכלוסייה הקיימת בעיר:

## הזדמנויות

### מומנטום

ההתעניינות העסקית והיזמית בעיר נמצאת בתחילתה, וטרם נוצרו התחייבויות משמעותיות בין בעלי הזכויות ליזמים. עובדה זו מאפשרת למינהלת להוביל ולהסדיר את תהליכי ההתחדשות העירונית ולקבוע במידה רבה את התנאים בתוכם יפעלו היזמים מול בעלי הזכויות כבר בשלב ראשוני, תוך הבהרת זכויותיהם.

### מוטיבציה גבוהה לשינוי

המצב התחזוקתי הירוד של בנייני המגורים וסביבתם וכן המצוקה הסוציאלית בה נתונים רבים מהדיירים מייצרים צורך אמיתי ומוטיבציה גבוהה לשינוי.

### שיעור בעלות גבוה

העובדה כי מרבית הדירות המיועדות לפינוי בינוי הינן בבעלות הדיירים המתגוררים במקום מאפשרת לתהליכי ההתחדשות עירונית לשפר את רמת החיים של תושבי העיר באופן ישיר.

### ריבוי משקיעים

לצד החיסרון משקיעים פתוחים יותר לתהליך התחדשות מתוך מניע כלכלי של השבחה.

## אתגרים

### בושר התארגנות נמוך

כפי שצוין לעיל, אחד הגורמים המשמעותיים ביצירת היתכנות לקידום תהליכי פינוי בינוי הינה יכולת ההתארגנות של הדיירים, קיום ועד בית מתפקד היכרות ותקשורת שוטפת בין הדיירים ויכולת ההתאגדות למען מטרה משותפת. באופן פרדוקסלי, במקומות החלשים ביותר, שבהם המוטיבציה והצורך בהתחדשות עירונית הינו הגבוה ביותר, יכולת ההתארגנות היא לרוב נמוכה ומהווה חסם למימוש.

### דיירים בשכירות ודיירי עמידר

דיירים בשכירות הינם פגיעים יותר בתהליך ההתחדשות העירונית, הן בשל הצורך להעתיק את מקום המגורים והן בשל צמצום היצע הדיור להשכרה במחירים זולים. ההתחדשות העירונית צפויה להביא לשינויים משמעותיים בשוק השכירות ולצמצם את ההזדמנויות הריאליות לשכירות זולה עבור תושבים שאין בבעלותם דירה.

### שמירה על המאפיינים הקהילתיים והחיבור הרגשי למקום

כפי שצוין לעיל, התושבים כן מרגישים חיבור רגשי גבוה לעיר "ואווירת משפחתיות", ולכן ישנו חשש אמיתי שלאחר ההתחדשות, ובעקבות הציפוף הצפוי ומאפייני הבינוי החדשים, האופי המשפחתי הקהילתי הקיים ישתנה.

ההזדמנויות והאתגרים המפורטים לעיל, מהווים בסיס לבחינה ותיעדוף של תכניות התחדשות עירונית בידי הצוות המקצועי ברשות ולהערכת התרומה ו/או זיהוי הבעיות של התכניות בהיבטים חברתיים. כפי שיפורט בהמשך בפרק 5 למסמך זה.

## 2.2 תמונת מצב כלכלית

מחירי הדיור בלוד הינם נמוכים משמעותית הן מהממוצע הארצי והן מהממוצע באזור המרכז. שווי הדירות הנמוך הינו כיום אחד החסמים המרכזיים ליצירת היתכנות כלכלית ותכנונית לתכניות התחדשות עירונית בעיר.

על מנת להניע תהליכי התחדשות עירונית בעיר ולייצר כדאיות בתכניות המקודמות בתנאי השוק הנוכחי, נדרשת במרבית המקרים, הפעלת תמריצים כלכליים ובהם מכפילי ציפוף גבוהים, חשיבה יצירתית בנוגע לפתרונות חניה עיליים, ויתור על הכנסות העירייה באמצעות מתן פטור ליזמים מהיטל השבחה ובמקרים מסוימים אף שימוש בקרקע משלימה (אשר קיימת בעיר מכוח הסכם הגג במלאי מוגבל).

יחד עם זאת, בדומה לכלל הארץ, ברוב אזורי העיר ניכרת מגמה של עליית מחירים. שווי הקרקע הנמוך באופן יחסי לצד השקעות לאומיות ועירוניות רבות בעיר, יציבות פוליטית ופעילות תכנונית ערה בעיר זהו כהזדמנות עבור משקיעים רבים והביאו להתעוררות של שוק הנדל"ן בעיר.

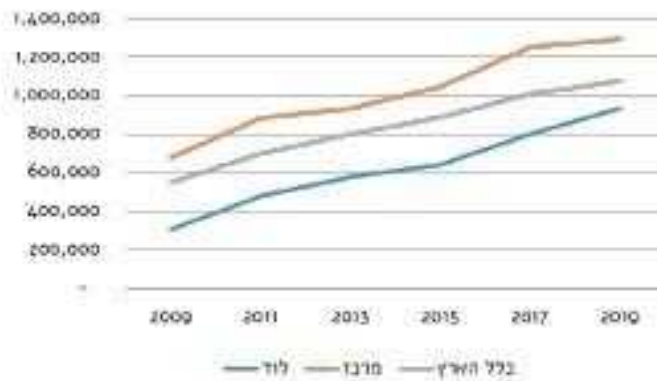
התעוררות זו ניתן לראות הן בהיקף העסקאות שנעשו בעיר בעשור האחרון והן בעליית מחירים חדה, אשר הביאה לצמצום פערי המחירים בין לוד למרכז הארץ. בשנה האחרונה התבצעו כ- 580 עסקאות מכר של דירות בבתי קומות במרחב העיר הוותיקה בלבד, שמחצית מהן נבנו לפני 1980.

מהנתונים עולה כי מחיר ממוצע לדירת 3 חדרים יד שניה בעיר עמד ב- 2009 על כ- 307 אש"ח וב- 2019 על כ- 932 אש"ח, גידול של כ- 204% לתקופה וכ- 12% בממוצע שנתי.

לעומת זאת במרכז הארץ בשנים 2009-2019, מחיר דירת 3 חדרים יד שניה עלה בקצב נמוך משמעותית, בהשוואה ללוד, בשיעור של 91% בכל התקופה, כ- 7% בממוצע שנתי. בהתאמה מחיר דירת 3 חדרים יד שניה בלוד היה כ- 45% מהמחיר של דירה דומה במרכז הארץ בשנת 2009 וכ- 72% בשנת 2019.

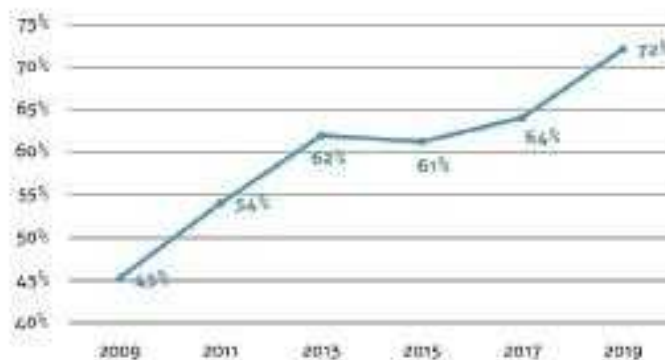
את העלייה החדה של מחירי הדירות בלוד בעשור האחרון ביחס לשאר הארץ ניתן לראות  
בבירור בתרשימים להלן:

**מחיר מכירה ממוצע בש"ח לדירת 3 חדרים, יד שניה**



**שווי עסקה ממוצע לדירת 3 חדרים יד שניה בלוד,  
ביחס למרכז הארץ**

שנה	לוד	מרכז	נלל הארץ
2009	307,000	678,000	548,000
2011	478,000	884,000	699,000
2013	579,000	934,000	799,000
2015	641,000	1,046,000	887,000
2017	802,000	1,252,000	1,009,000
2019	932,000	1,292,000	1,075,000



גם בשוק הדירות בבנייה חדשה בעיר ניתן להבחין במגמה דומה. בשנים האחרונות נבנו פרויקטים חדשים הן בשולי העיר והן בתחום העיר הוותיקה. מהנתונים עולה כי מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה בעיר עמד ב 2009 על כ 470 אש"ח וב 2019 על כ 1,500 אש"ח, גידול של כ- 218% לתקופה וכ- 12% במוצע שנתי.

לעומת זאת במרכז הארץ בשנים 2009-2019, מחיר דירת 4 חדרים חדשה עלה בקצב נמוך משמעותית, בהשוואה ללוד, בשיעור של 71% בכל התקופה, כ- 6% במוצע שנתי. בהתאמה מחיר דירת 4 חדרים חדשה בלוד היה כ- 43% מהמחיר של דירה דומה במרכז הארץ בשנת 2009 וכ- 81% בשנת 2019.



המשך המגמה הנוכחית תייצר כדאיות והיתכנות לתהליכי ההתחדשות העירונית במרחב העיר הוותיקה.

### 2.2.1. פעילות עסקית במרקם העירוני הוותיק

ליבת העיר אינה מהווה כיום מרכז מסחר ובילוי פעיל עבור תושבי העיר, הן בשל היעדר מרכזי פעילות והן, או כתוצאה מכך, בשל העדפה למקומות מסחר ובילוי בערים סמוכות. על פי נתוני סקר עירוני שנערך בשנת 2016<sup>3</sup>, כ-70% מכלל כוח הקנייה יוצא מלוד לערים שכנות (40% ברמלה ו-30% ברחובות ויישובים אחרים).

שטחי המסחר במרכז העיר מפוזרים בשטח גדול יחסית, ואינם רציפים לאורך הרחובות, כך שלמעשה לא ניתן לזהות רחוב מרכזי אחד עם נפח פעילות אינטנסיבי. בעבר, תפקד רחוב הרצל כרחוב העסקי הראשי של העיר, אך כיום פועלות בו חנויות בודדות ואופי הפעילות מעיד על פידיון נמוך. המסחר מתאפיין בעסקים קטנים מקומיים, וכמעט לא קיימת חדירה של רשתות/מותגים בתחום המזון והקמעונאות.<sup>3</sup>



<sup>3</sup> מקור: מסמך מדיניות לשטחי מסחר ותעסוקה, גיאוקרטוגרפיה 2016.

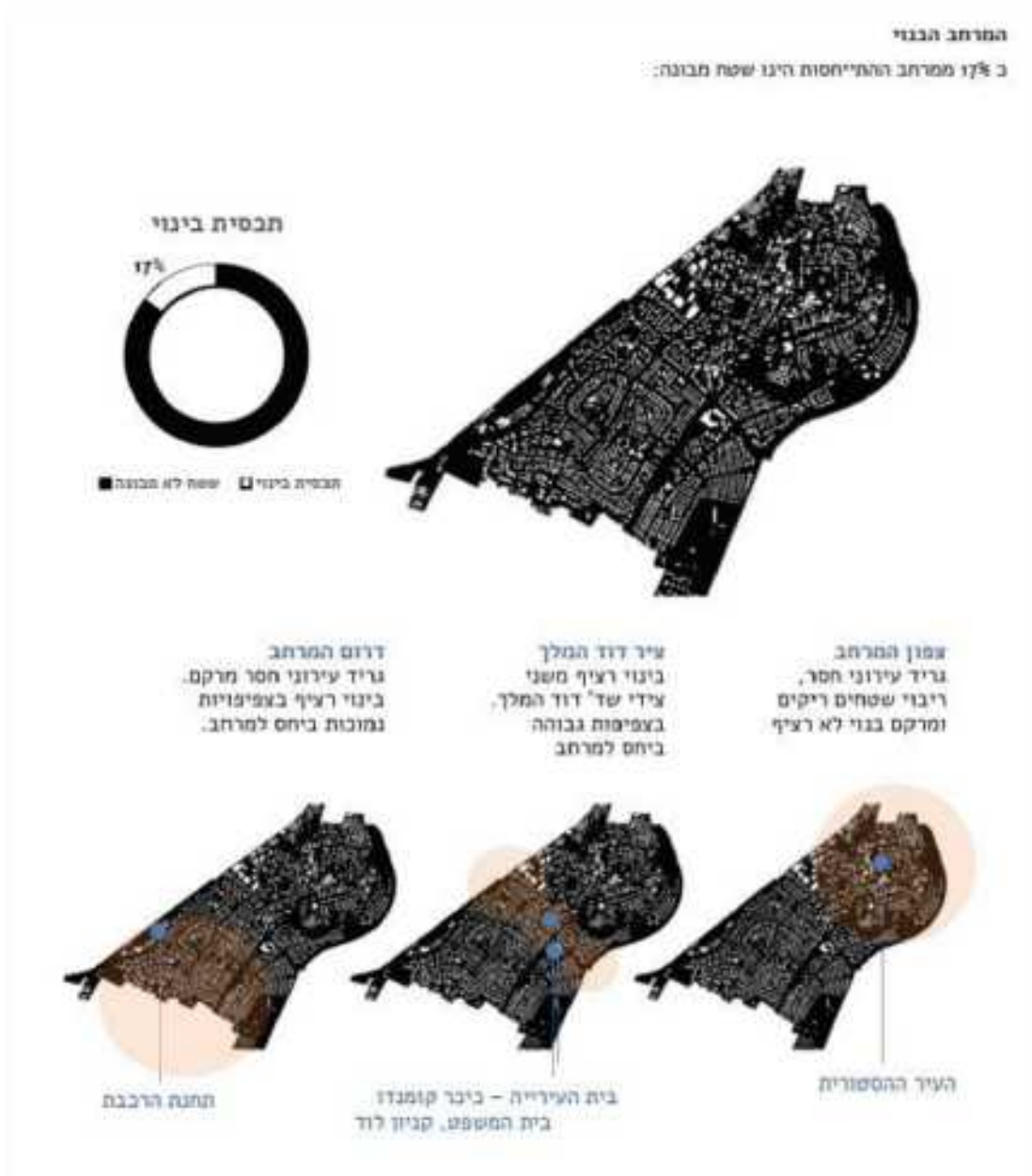
<sup>4</sup> סקר לשטחי מסחר ותעסוקה גיאוקרטוגרפיה 2016.

מסחר הרחוב מרוכז לאורך הרחובות הראשיים הרצל, הרצוג, שד' דוד המלך וצה"ל, בהיקף אשר מסתכם בכ- 13,000 מ"ר בלבד. עיקר שטחי המסחר העירוניים מרוכז בקניון לוד, הקניון היחיד בעיר, אשר בשל ריבוי הבעלויות בו אינו מסוגל לייצר איכותיות מסחריות אשר יתרמו לעיר. בדומה לפעילות המסחרית, היקף שטחי התעסוקה וכמות העסקים בליבת העיר נמוכה ביחס לאזורי התעסוקה הגדולים בשולי העיר. שטחי התעסוקה במרקם הוותיק מרוכזים בריכוזים נקודתיים של משרדים, רובם עסקים קטנים ובינוניים, ברחובות דוד המלך, הרצל א. התעסוקה הס ועוד. בכלל המרחב כ- 32,000 מ"ר תעסוקה.

**קיים צורך בתוספת משמעותית של שטחי תעסוקה ומסחר, ופיתוח אזורי בילוי בדגש על מסחר רחוב אינטנסיבי ורציף בכדי לתת מענה לאוכלוסייה הקיימת והעתידית בעיר, במסגרת תכנון מחדש של המרחב בתכניות להתחדשות.**

### 2.3. תמונת מצב תכנונית

פרק זה מתאר את שימושי הקרקע במרחב ההתייחסות במצב הקיים, טיפולוגיות הבינוי, תכנית הבינוי, גיל המבנים ומצבם.



ניתוח מרחבי של המרקם הוותיק מראה על שונות בין חלקי העיר - באזור הצפוני נמצאת העיר ההיסטורית והאזור המנדטורי. המתחם המנדטורי מאופיין בגריד רחובות סדור אך בתכנית בינוי נמוכה יחסית. השיכונים המקיפים את העיר ההיסטורית כמו דרום המרחב מאופיינים ברשת דרכים חסרה, בתכנית בינוי נמוכה ובשטחים פתוחים נרחבים ללא טיפול. מתחמי מגורים חדשים שנבנו בעיר לאחר שנות ה-80 יצרו קיטועי דרכים וניתוק של הרקמה הקיימת. שכונות צמודי הקרקע הנמצאות בעיקרן בחלקה המזרחי של העיר הוותיקה חיצקו מגמה זו של פירוור עירוני. העיר הנוכחית מקוטעת וחסרת מוקדים עירוניים משמעותיים ומאופיינת בצפיפות נמוכה אשר פוגעת ברמת השירות העירונית.

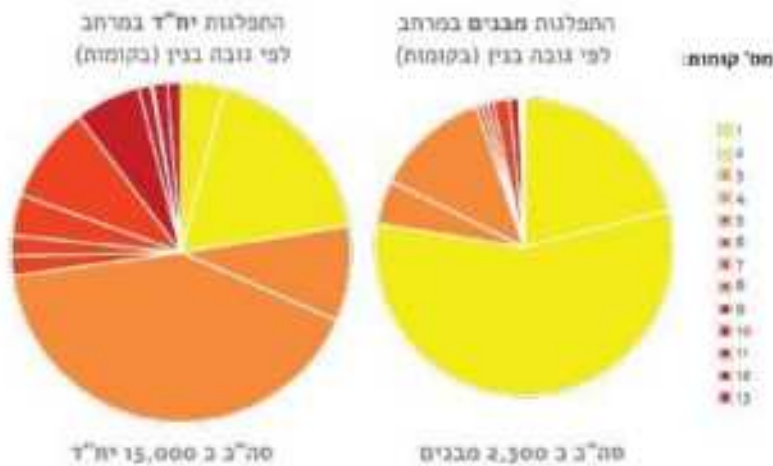
### 2.3.1. טיפולוגיות וגובה הבינוי

במרחב ההתייחסות קיימות כ-15,000 יח"ד בב-2,300 מבני מגורים בעלי מאפייני בינוי שונים.



גובה בינוי

מרבית מבני המגורים במרחב הינם בני 1-2 קומות, עם זאת, רוב יח"ד ובהתאם רוב האוכלוסייה במרחב, מתגוררת במבני מגורים בני 3 קומות ומעלה:



**מגורים – בניה נמוכה**

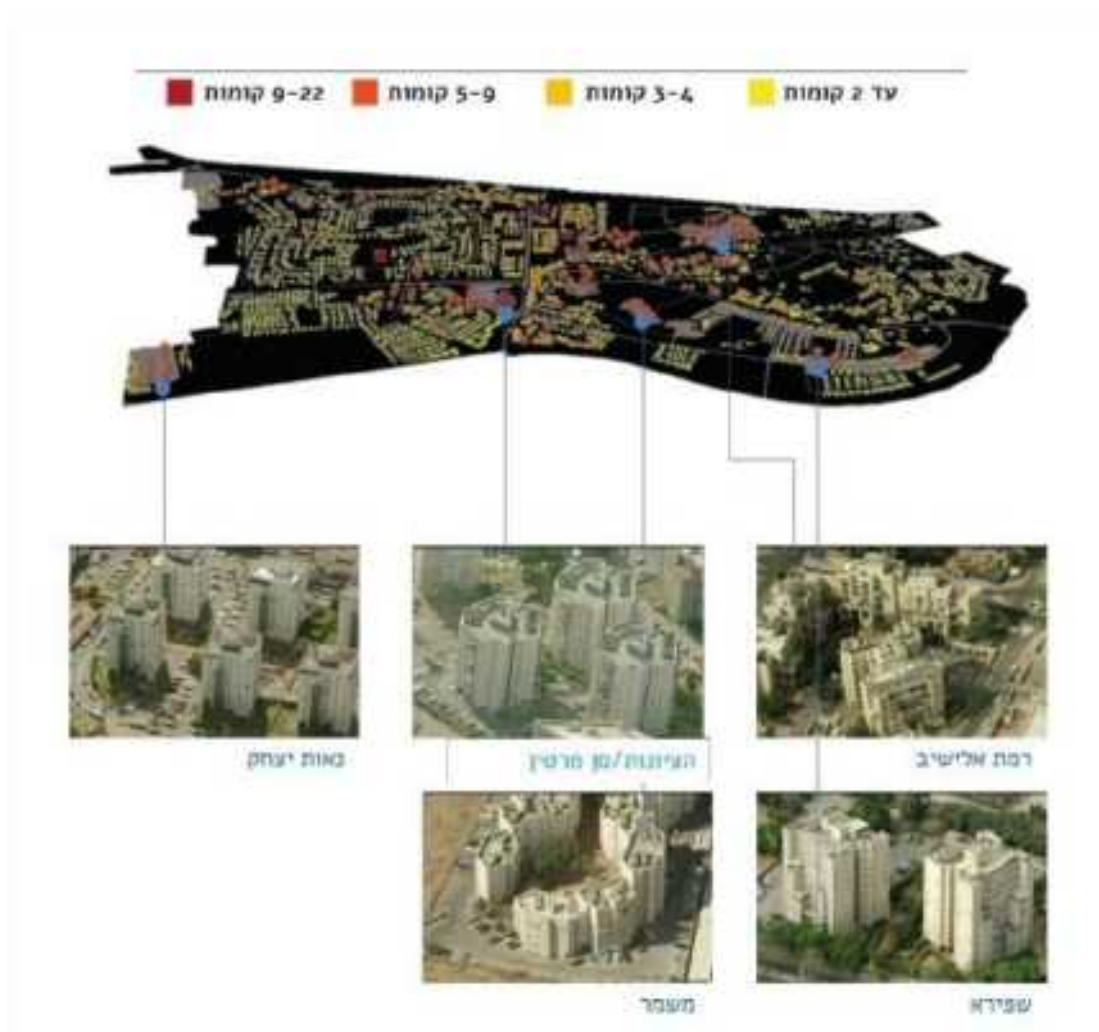
כ-80% ממבני המגורים במרחב הינם בבניה נמוכה (2-1 קומות). מבנים אלו מרוכזים בעיקר במזרח ובדרום מרחב ההתייחסות. צפיפות הבינוי למגורים נטו באזורים אלה הינה נמוכה ביחס למרחב, מצב התחזוקה של מבנים אלה הינו ברובו טוב. חלק קטן מהמבנים הנמוכים הינם מבנים בתצורת רביעיות – מבנים אלה הינם מבנים דו קומתיים בעלי 4 יחידות דיור אשר לכל אחת משויך גג/גן.



מוצע לבחון האם נכון לקדם התחדשות עירונית נקודתית בטיפול בינוי זה, באזורים הסמוכים לצירי תנועה ראשיים ו/או באזורים בעלי סמיכות מיידית למרחבים בעלי פוטנציאל לאינטנסיביות עירונית.

### מגורים – בניה חדשה

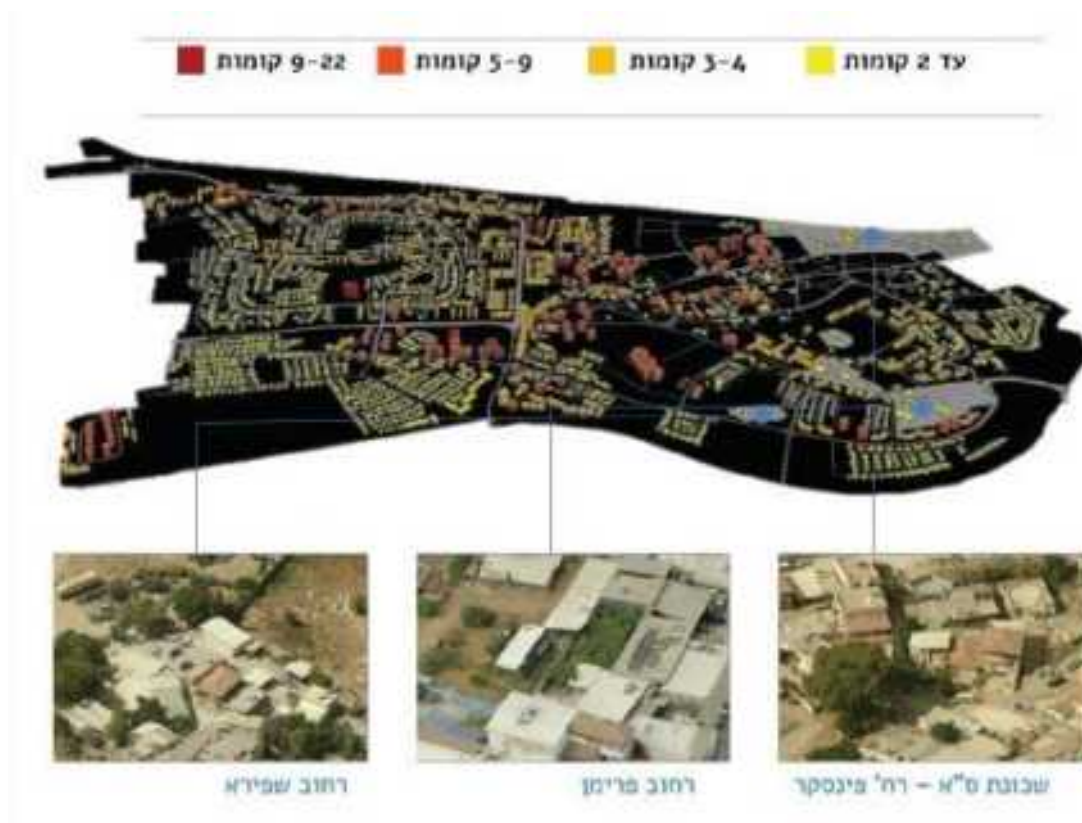
קיימים מספר ריכוזים של מבני מגורים בבניה חדשה (משנות ה-90 ואילך) המתאפיינת בבינוי לגובה, צפיפות הבינוי באזורים אלה הינה גבוהה ביחס למרחב, ומצב התחזוקה ברובו טוב. במרחב הנדון ישנן כ-2,033 יח"ד בכ-80 מבני מגורים מסוג זה:



אזורים אלה אינם מיועדים בשלב זה להתחדשות עירונית פיזית, מוצע לבחון את הצורך בשדרוג המרחב הציבורי בסביבתם. במבנים הוותיקים יותר, מוצע לבחון קידום מהלך משותף עם בעלי הזכויות לשיפוץ חיצוני של המבנים וחידוש השטחים והתשתיות המשותפים. עם זאת, אזורים אלו אינם בעלי פוטנציאל לתהליכי התחדשות מסוג פינוי-בינוי או תמ"א 38.

## בניה לא מוסדרת

חלק ממבני המגורים מצויים במרחב אשר אינו מוסדר מבחינה קניינית. ריכוז הבניה הלא מוסדרת נמצא בצפון מרחב ההתייחסות.



עם הסדרה קניינית וסטטוטורית של המצב הקיים מוצע לבחון את הצורך בקידום התחדשות המרחב הבנוי. עם זאת, אזורים אלה אינם פוטנציאל לתהליכי התחדשות מסוג פינוי-בינוי (למעט באופן נקודתי, מוצע לבחון את מתחם פרימן לאור מאפייניו הספציפיים כמתחם פינוי בינוי) או תמ"א 38.

## מבני שיכון

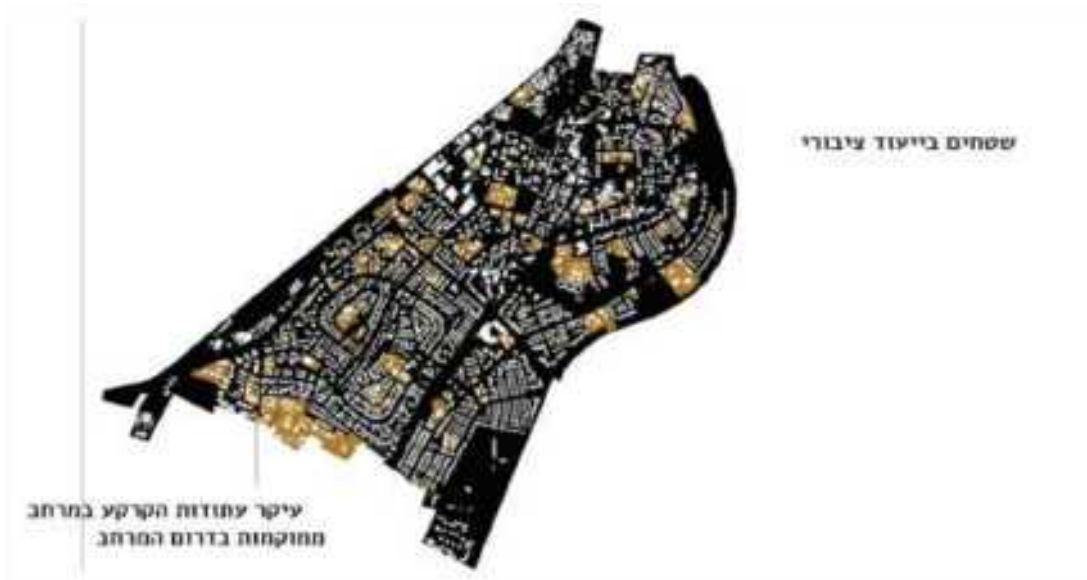
מבני המגורים במבני שיכון, מתאפיינים ברובם בבינוי בגובה של כ-4-3 קומות בטיפולוגיות בינוי אופייניות בתצורת H, בנייני רכבת, מבני קובייה וריכוז קטן של מבנים בתצורות לא רגולריות. מבנים אלה נבנו ברובם לפני 1980, אינם מחוזקים מפני רעידות אדמה ונמצאים ברובם במצב תחזוקתי ירוד. כמחצית מיחידות הדיור במרחב ממוקמות במבנים אלה, המהווים רק כ-17% מסך המבנים במרחב. בניה זו מפוזרת ברחבי המרחב, בריכוזים גבוהים לצד צירי תנועה ראשיים.



פוטנציאל ההתחדשות העירונית במבנים אלה הינו גבוה, היקף יח"ד המשמעותי ומיקום המבנים בסמוך לעורקי תנועה ראשיים מהווה הזדמנות הן לשיקום פיזי של המרקם הבנוי והן ליצירת עירוניות אינטנסיבית במרכז העיר.

### 2.3.2. שטחים למבני ציבור

כ-610 דונם שטחים במרחב ההתייחסות הינם ביעוד למבני ציבור, מתוכם כ-17 דונם משמשים בפועל לשימושים אחרים. כמו כן, כ-74 דונם<sup>5</sup> מתוך השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום המרחב, אינם מבונים. עיקר עתודות הקרקע לצרכי ציבור מרוכזות בדרום מרחב ההתייחסות.



בהמשך למיפוי השטחים ביעוד ציבורי ושיעור ניצולם, נערך ניתוח לחישוב פוטנציאל הקיבולת במבני בתי ספר יסודיים קיימים. כושר הנשיאה של בתי הספר היסודיים<sup>6</sup>, קובע את רף כושר הנשיאה לתוספת יחידות דיור, זאת לאור רדיוס השירות המצומצם (500 מטר) המאפיין מוסדות אלו לצד דרישה לשטח קרקע גדול יחסית.

במצב הקיים ניתן מענה מלא לצורכי אוכלוסיית המרחב בבתי הספר הקיימים. מדיניות העירייה לשינוי מבנה מערכת החינוך בעיר מייצרת הזדמנות המאפשרת תוספת ראשונית של יח"ד ללא בניית מוסדות חדשים, זאת בשל מעבר מתוכנן למערכת חינוך שש שנתית (כיתות א'-ו'), במבנים אשר עד כה נתנו מענה לתשעה שנתונים (א'-ט'). בנוסף לקיבולת זו, קיימת רזרבה נוספת במבנים של בתי ספר אשר אינם פעילים כיום (למשל: חב"ד ד'), ורזרבה אפשרית נוספת באמצעות הרחבת בתי ספר קיימים או הסבת בית ספר לחינוך מיוחד "נטעים" לבית ספר לכלל האוכלוסייה והקמת בית ספר לחינוך מיוחד במקום אחר תחתיו.

על בסיס נתוני הפרוגרמה הכלל עירונית שנערכה לעיר, מדיניות התכנון העירונית ועל בסיס נתוני משרד החינוך במצב הקיים, חושבו מספר הכיתות המתפנות עקב מעבר למערכת חינוך

<sup>5</sup> מרבית תאי השטח הלא בנויים הינם תאי שטח קטנים, ניצול שטחים אלה לצרכי ציבור כרוך בבדיקות נקודתיות.

<sup>6</sup> בחינת כושר נשיאה של בתי ספר קיימים אינה לוקחת בחשבון בתי ספר של חינוך מיוחד אשר פתרון עבורו ניתן ברמה הכלל עירונית.

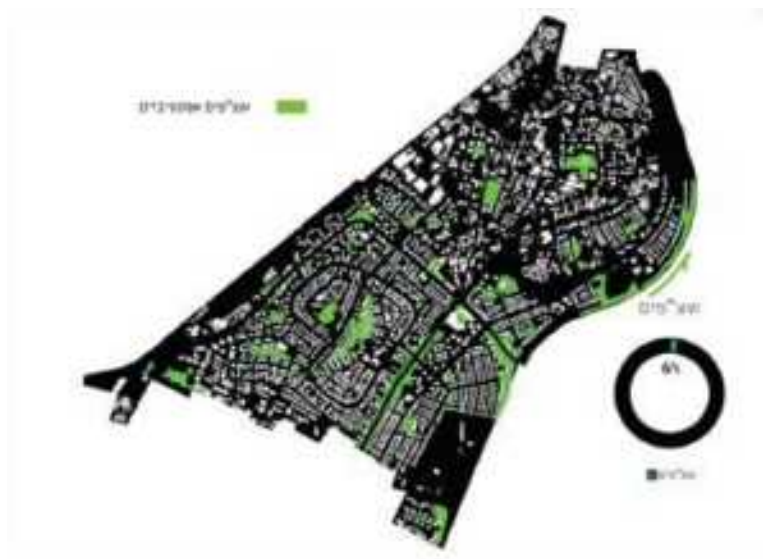
שש שנתית ויחד עם בחינת צפיפות התלמידים הקיימת. לנתונים אלו הצטרף נתון, אשר התקבל מעיריית לוד, אודות מספר הכיתות אשר ניתן להוסיף בבניה חדשה למבנים קיימים. סה"כ כושר הנשיאה של כיתות בתי ספר יסודיים במרחב ההתייחסות עומד על 134 כיתות (כולל תוספת כיתות בבניה).

על בסיס נתונים אלו, ותחת ההנחה של גודל משק בית ממוצע בעל 3.5 נפשות וגודל שנתון של 2.1% מתוך לימוד מאפייני האוכלוסייה הקיימת ושיעור הדירות הקטנות. עולה כי ניתן להוסיף כ-8,225 יח"ד ובכך למצות את כושר הנשיאה בבתי הספר היסודיים במצב הקיים (כולל תוספת כיתות בבניה<sup>7</sup>).

**קידום פרויקטי התחדשות עירונית מהווה הזדמנות לייעול השימוש בקרקע בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, לטובת תוספת יח"ד אשר יקבלו מענה באמצעות תוספות שירותים.**

### 2.3.3 שטחים ציבוריים פתוחים

כ-640 דונם במרחב העיר הוותיקה מאושרים בייעוד שטח ציבורי פתוח, מתוכם כ-170 דונם הוגדרו כזמינים ומפותחים. כך עולה מהניתוח שנערך במסגרת התכנית האסטרטגית למרחב הציבורי, שטחים זמינים ומפותחים הינם שטחים המיועדים סטטוטורית לשצ"פ וזוהו כשטחים פעילים.



<sup>7</sup> הקיבולת אינה כוללת כיתות הנדרשות לצורך מענה לתכניות המקודמות במרחב, המקבלות מענה בתכניות החדשות.

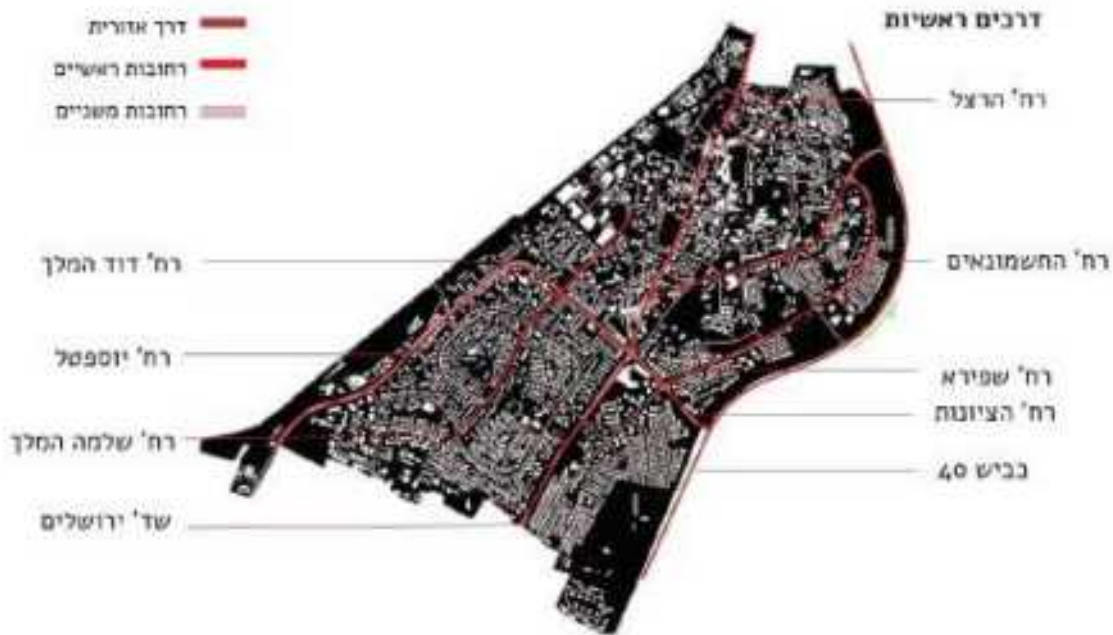
בהמשך למיפוי השטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח ושיעור ניצולם, חושב היקף השטח הפתוח לנפש. תדריך מנהל התכנון ממליץ על 7 מ"ר לנפש ברמת סף הבית והרמה הרובעית, מהתחשיב עולה כי סטטוטורית קיים פוטנציאל של 11.5 מ"ר לנפש לתושבי מרחב העיר הוותיקה. בפועל מפותח במצב הקיים שטח פתוח לנפש בהיקף של 3.4 מ"ר לנפש. על בסיס נתונים אלו, ותחת ההנחה של תוספת יח"ד בגודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות נערכה בדיקה לכושר הנשיאה העתידי של השטח. בשלב ראשון הוקצה שטח פתוח לנפש במצב הקיים לפי תדריך מינהל התכנון, בהיקף של 7 מ"ר. בגין השטח הפתוח הסטטוטורי הנותר עולה כי ניתן להוסיף כ-10,800 יח"ד ובכך למצות את כושר הנשיאה של השטחים הפתוחים הסטטוטוריים במצב הקיים.

### **קידום פרויקטי התחדשות עירונית מהווה הזדמנות ליצירת קשרים בין מערכות השטחים הפתוחים ופיתוח המרחב הציבורי.**

#### **2.3.4. רשת הדרכים ותח"צ**

העיר לוד ובתוכה מרחב ההתייחסות, נהנית ממיקום מרכזי ומפוטנציאל נגישות גבוה לרשת הדרכים המטרופוליטנית והארצית. יחד עם זאת, בפועל הקשרים בין הרשת הבינעירונית לרשת הדרכים העירונית אינם מיטביים, בעיקר מסיבות של מאפייני החיבור (צומת או מחלף).

רשת הדרכים העירונית ברמת הרחובות הראשיים מתאפיינת בקישוריות חלקית ובגריד קטוע וחסר. מספר צירי התנועה העורקיים המשרתים את המרחב מקצה לקצה מצומצם והצירים אינם מייצרים רצף מלא. הרשת, שכבר היום מתאפיינת בקישוריות חסרה, עתידה במסגרת מספר תכניות לשדרוג מערכת התחבורה הציבורית, בעיר להשתנות מכוח הסדרי תנועה חדשים. כך שהקישוריות של רשת הרחובות והדרכים הקיימת לרכב פרטי עתידה להצטמצם.



במסגרת תכנית אב לתחבורה, אשר מצויה בימים אלו בהכנה, נערך ניתוח תפקודי לרמת השירות במצב הקיים על בסיס בחינת יחס נפח/קיבולת כפי שמפורט בתרשים מצב קיים שעת שיא בוקר. הבחינה נערכה באמצעות מודל תחבורתי על בסיס נתוני המצב הקיים וספירות תנועה במוקדים מרכזיים. ממצאי הבחינה מצביעים על רמת שירות טובה במצב הקיים, בשעת שיא בוקר, במרבית המרחב למעט בצירים הבאים:

ציר יוספטל – בכיוון הכניסה והיציאה מהעיר, מצוי ברמת שירות F – כשל (ראה תרשים ניתוח רמת שירות בעמ' 29)

כביש 40 – מצוי לפרקים בכשל במספר מקטעים בכיוון הנסיעה צפונה.

שד' ירושלים – מצוי על סף כשל בשעת שיא בוקר בכיוון צפון החל מצומת עם רח' גבריאל, דרך צומת עם רח' דוד המלך ובהמשך ברחובות הרצל והנרייטה סאלד.

צמתי הכניסה לעיר – יוספטל/אפריאט, דוד המלך/כביש 40, החשמונאים/40 מצויות בעומס.

### מצב קיים - שעת שיא בוקר



תחזית המשך מגמות, מצביעה על כך שגם ללא תוספת אוכלוסייה המצב עתיד להחמיר כתוצאה מהשפעות המערכת הארצית על העיר, תהליכי הפיתוח בערים שכנות והמשך מגמת הגידול ברמת המינוע (תוספת כלי רכב פרטיים למשק בית). גם ללא שינוי המצב הקיים תושבי העיר עתידים לסבול מהעומס, אלא אם העיר תייצר פיתוח משמעותי אשר יאפשר לה למקסם את יתרונות המיקום והנגישות, ולייצר מערכת תחבורתית כוללת, מתפקדת וחכמה.

נדרש שדרוג של רשת הדרכים העירונית ובמיוחד בצירי צפון-דרום, ושל החיבורים בינה לבין הרשת הארצית. תוכניות מתחמיות להתחדשות עירונית (תכניות בהקיפי שטח גדולים, אשר לא נועדו לפתרון נקודתי אלא לקידום התחדשות מקיפה לשכונה/רובע) אשר יאמצו ראייה כוללת, מהוות הזדמנות להשלמת הקישוריות ובניית הגריד העירוני.

### 2.3.5. מערכת התחבורה הציבורית

במרחב העיר הוותיקה ממוקמות תחנת הרכבת המרכזית של העיר, תחנת לוד מרכז ותחנת האוטובוסים המרכזית. המרחב משורת ע"י קווי אוטובוס אזוריים רבים בצירים הראשיים וע"י קווי אוטובוס עירוניים מאספים שעוברים ברחובות מאספים של שכונות העיר. מערכת התחבורה הציבורית כוללת מערך אוטובוסים המופעל ע"י החברות קווים, אגד ואפיקים.

רמת השירות של מערכת התחבורה הציבורית נבחנת בהתאם למפורט בהנחיות לתכנון ותפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים של משרד התחבורה. בהנחיות קיימות קטגוריות שירות שונות התלויות בצפיפות הבינוי, וצפיפות התושבים במרחב העירוני. ע"פ מדדי רמת השירות, עולה כי תשתית התחבורה הציבורית הקיימת נותנת מענה לרמת השירות הנדרשת במרקם הוותיק מבחינת כיסוי. עם זאת נראה כי מבחינה תפעולית, במצב הקיים תדירות השירות אינה מספקת רמת שירות טובה וזאת בשל כמות אוכלוסיה קטנה לשטח נתון.

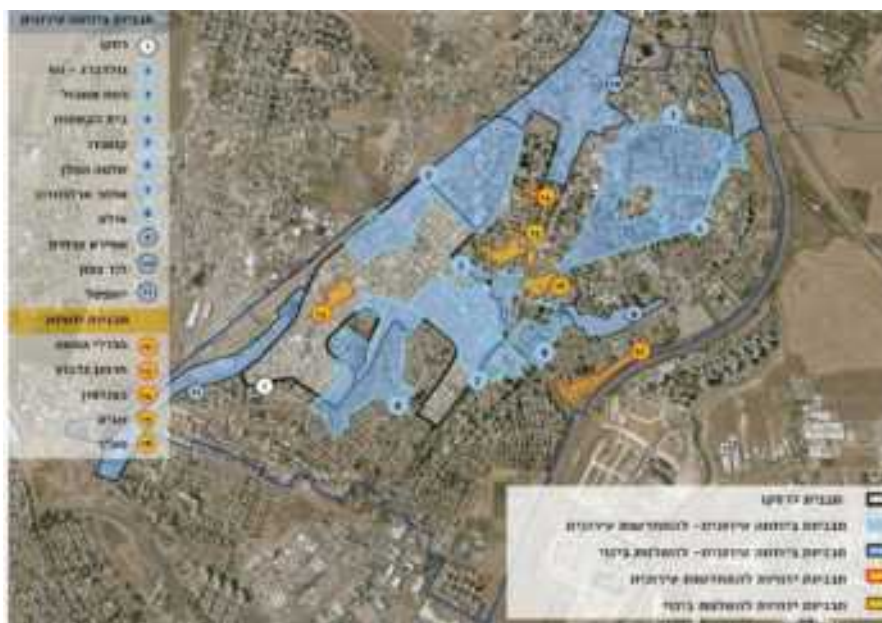


נדרש שדרוג של מערכת התחבורה הציבורית, אשר הינו אפשרי רק כתוצאה מגידול בביקוש כתוצאה מתוספת אוכלוסייה על אותו תא שטח והעלאת רמת הציפוף באמצעות תכניות להתחדשות עירונית, המייצרות תמריץ לתוספת שירות ושיפור התפעול, יחד עם הזדמנות לתכנון רשת דרכים המאפשרת פעילות תח"צ והקצאת שטחים לטובתה.

### 3. מצב מוצע – תכניות מקודמות במרחב ההתייחסות

במרחב מקודמות תכניות ברמות וביזמות שונות. ככלל, שיעור ניכר משטח המרקם הוותיק מטופל במסגרת הליכי תכנון כאלו ואחרים. בפרק זה מובאת סקירה של תהליכי התכנון כיום, משמעויותיהם ברמה המרחבית וזיהוי האזורים בהם יידרש ייזום תכנון. הסקירה מבחינה בין תכנון כלל עירוני, לבין תכנון מתארי ומפורט בתחום מרחב ההתייחסות. ובין תכנון יזום ע"י העירייה לבין תכנון יזמי, אשר מקודם ביוזמת בעלי עניין אחרים, ולבסוף בין תכנון להתחדשות לבין תכנית להשלמת בינוי, כמפורט להלן:

כלל עירוני	תכנית למסחר ותעסוקה	תכנית אב לתחבורה	תכנית אב לתשתית	תכנית אב אסטרטגית למרחב המייבוצי	פרוגרמה עירונית לערבי שיכון
סיפוי כלל עירוני של שטחי התעסוקה והמסחר בעיר, משמש כבדי עבודה שוטף לתכנון	תכנית עבודה לפי שנת יעד לפיתוח מערכת התחבורה	תכנית עבודה לפי שנת יעד לפיתוח מערכת התחבורה	תכנית עבודה לפי שנת יעד לפיתוח מערכת התחבורה	תכנית עבודה לפי שנת יעד לפיתוח מערכת התחבורה	תכנית עבודה לפי שנת יעד לפיתוח מערכת התחבורה
תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית
1. רסקו	1. רסקו	1. רסקו	1. רסקו	1. רסקו	1. רסקו
תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית	תכנית ביזמות עירונית להתחדשות עירונית
2. רמת גן/תל אביב/2002	2. רמת גן/תל אביב/2002	2. רמת גן/תל אביב/2002	2. רמת גן/תל אביב/2002	2. רמת גן/תל אביב/2002	2. רמת גן/תל אביב/2002
3. רמת אשכול תמל/2007	3. רמת אשכול תמל/2007	3. רמת אשכול תמל/2007	3. רמת אשכול תמל/2007	3. רמת אשכול תמל/2007	3. רמת אשכול תמל/2007
4. בית הקטנות תמל/2004	4. בית הקטנות תמל/2004	4. בית הקטנות תמל/2004	4. בית הקטנות תמל/2004	4. בית הקטנות תמל/2004	4. בית הקטנות תמל/2004
5. תל אביב	5. תל אביב	5. תל אביב	5. תל אביב	5. תל אביב	5. תל אביב
6. תל אביב	6. תל אביב	6. תל אביב	6. תל אביב	6. תל אביב	6. תל אביב
7. אזור אולורוב	7. אזור אולורוב	7. אזור אולורוב	7. אזור אולורוב	7. אזור אולורוב	7. אזור אולורוב
8. אילת	8. אילת	8. אילת	8. אילת	8. אילת	8. אילת



### 3.1. תכנון ביוזמה עירונית

באזורים אלה מקודמות/קודמו על ידי העירייה תכניות מתאר ותכניות מפורטות. התכניות המפורטות שייכות לשתי קטגוריות עיקריות התחדשות עירונית והשלמת בינוי.

#### 3.1.1. תכנית מתאר להתחדשות עירונית ברובע הדרומי (תכנית רסקו)

בתחום מרחב ההתייחסות של מסמך המדיניות מקודמת תכנית מתאר להתחדשות עירונית ברובע הדרומי (רסקו), הכוללת 3,998 יח"ד במצב הקיים ומציעה תוספת יח"ד של 8,000 יח"ד בהנחת מימוש גבוה של 50% התואם לכושר הנשיאה של המרחב. התכנית מצויה בשלבים מתקדמים של הכנה וכוללת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות בחלוקה למרחבי תכנון.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית כוללת וקובעות היקפי בינוי והנחיות תכנוניות, רמת התכנון אינה מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. התכנון מלווה על ידי הוועדה המחוזית. מטרת התכנית הינה גיבוש אסטרטגיה להתחדשות עירונית על מנת להבטיח שחידוש המרקם הבנוי יעשה תוך תפיסה כוללת ובהתאם ליעדיה האסטרטגיים של העיר, תוך מתן מענה פרוגרמטי ופתרונות תשתית.



**3.1.2 תכניות מפורטות להתחדשות עירונית**

במרחב ההתייחסות מקודמות על ידי העירייה מספר תכניות מפורטות להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי. המיפוי להלן כולל מתחמים בהן מקודמות תכניות התחדשות עירונית בשלבים מתקדמים<sup>8</sup>.

במסגרת תכניות אלה מוצעת תוספת כוללת של כ-17,230 יח"ד במרחב<sup>9</sup>.

מס'	תכנית	סטטוס	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	עמיתות נטו מצב מוצע
2 <sup>10</sup>	הס-גולדברג תמ"ל 2002	בהפקדה	258	3,577	45
3	רמת אשכול תמ"ל 2007	בהפקדה	1,191	5,210	45
4	בית הקשתות תמ"ל 1064	מאושרת	72	543	35
5	קומנדו + מגדלי הלאום	דיון להפקדה אוקטובר 2019	239	1,518	85
6 <sup>11</sup>	שלמה המלך	בהכנה	834	2,786	44
7 <sup>12</sup>	אלתר/ ארלזורוב	בהכנה	752	2,750 בבחינה	44
8	אילת	בהכנה	256	852	
	סה"כ		3,600	17,229	
	סה"כ לאחר מקדם מימוש 50%			8,615	

<sup>8</sup> לרשימת היוזמות המלאה, הכוללת יוזמות בשלבים ראשוניים ראה נספח 6.3.  
<sup>9</sup> תכניות מאושרות/תכניות במסלול רשויות/תכניות במסלול יזמי אשר נפתח עבורן תיק במינהל התכנון.  
<sup>10</sup> 1,190 יח"ד במתחם לאה גולדברג נכללות בתחום תכנית אב רסקו.  
<sup>11</sup> בתחום תכנית מתאר רסקו.  
<sup>12</sup> בתחום תכנית מתאר רסקו.



### 3.1.3. תכניות ביוזמה עירונית להשלמת בינוי

במרחב ההתייחסות מקודמות על ידי העירייה מספר תכניות מפורטות להשלמת הבינוי באמצעות בינוי חדש. במסגרת תכניות אלה מוצעת תוספת כוללת של כ-1,160 יח"ד<sup>15</sup>.

מס' תכנית	שם התכנית	סטטוס	יעוד עיקרי	מטרות התכנית	תוספת יח"ד/תעסוקה
9	שפירא הפרחים 4060660555	הופקדה	מגורים	פיתוח שטח לא מבונה במרכז העיר	כ-360 יח"ד
10	לוד צפון תח"ל/1095	להפקדה	מגורים, תעסוקה ומסחר	הסדרת הבינוי ופיתוח רובע חדש	כ-600 יח"ד במתחמים סוקולוב-בורוכוב (מוצע)
11	יוספסל	בהכנה	מגורים, תעסוקה ומסחר	פיתוח מגורים, תעסוקה ומסחר בסמוך לתחנת הרבנות	כ-200 יח"ד כ-100,000 מ"ר תעסוקה ומסחר
					סה"כ 1,160 יח"ד 100,000 מ"ר תעסוקה

### 3.2. תכניות יזמיות

במרחב ההתייחסות מקודמות על ידי יזמים פרטיים תכניות מפורטות להתחדשות עירונית ותכניות להשלמת הבינוי.

#### 3.2.1. תכניות יזמיות להתחדשות עירונית

במרחב ההתייחסות מקודמות על ידי יזמים פרטיים מספר תכניות מפורטות להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי. המיפוי להלן כולל מתחמים בהן מקודמות תכניות התחדשות עירונית בשלבים מתקדמים<sup>15</sup>

במסגרת תכניות אלה מוצעת תוספת כוללת של כ-1,143 יח"ד במרחב<sup>16</sup>.

מס' תכנית	שם התכנית	סטטוס	יעוד עיקרי	מטרות התכנית	מלב מוצע
12	מגדלי המאה	אושרה למתן תוקף	מגורים	התחדשות עירונית באמצעות תהליך לפינוי בינוי נ מבני שיכון קיימים.	742 יח"ד
13	חרמון גלבוע	בהכנה	מגורים	תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של 60 יח"ד. בתחום תכנית מתאר רסקו ותואמת למדיניות והנחיותיה.	460 יח"ד
14	כצלסון	בהכנה	מגורים	תכנית להתחדשות עירונית למגורים עם חזיתות מסחריות.	130 יח"ד בכחינה
					סה"כ 1,332 יח"ד

<sup>15</sup> תכניות מאושרות/תכניות במסלול רשויות/תכניות במסלול יזמי אשר נפתח עבורן תיק במינהל התכנון חלק משוער של תוספת יח"ד מוצעת בתחום מרחב ההתייחסות, מתוך 6,000 יח"ד מוצעת במסגרת כלל תכנית לוד צפון לרשימת היוזמות המלאה, הכוללת יוזמות בשלבים ראשוניים ראה נספח 6.3

<sup>16</sup> תכניות מאושרות/תכניות במסלול רשויות/תכניות במסלול יזמי אשר נפתח עבורן תיק במינהל התכנון

### 3.2.2. תכניות יזמיות להשלמת בינוי

במרחב ההתייחסות מקודמות על ידי יזמים פרטיים מספר תכניות מפורטות להשלמת הבינוי באמצעות בינוי חדש. במסגרת תכניות אלה מוצעת תוספת כוללת של כ-710 יח"ד<sup>17</sup>.

מס'	שם התכנית	סטטוס	יעוד ייחודי	חסרות התכנית	תוספת יח"ד/תעסוקה
15	מתחם שגיא 4060474403	בהכנה	מגורים	פיתוח שטח לא מבונה	360 יח"ד (בבחינה)
16	מע"ד 35	בהכנה	מגורים	עיבוי המרקם הקיים	350 יח"ד 2,800 מ"ר מסחר ותעסוקה
	סה"כ				710 יח"ד 2,800 מ"ר מסחר ותעסוקה

### 3.3. כושר נשיאה פרוגרמתי – מצב מוצע

ניתוח פרוגרמתי, הבוחן את אופן מתן המענה לצרכי ציבור, נערך במהלך התכנון, במסגרת קידום התכנון ולפי הנחיות ועדות התכנון. בעיר לוד, נערך ניתוח ברמה מערכתית במסגרת פרוגרמה כלל עירונית בשנים האחרונות. מסקנות הבחינה הכלל עירונית הצביעו על פוטנציאל לתוספת יחידות דיור במרחב ההתייחסות, אשר יקבל מענה על בסיס שטחי הציבור הקיימים, באמצעות ניצול יעיל של הקרקע ו/או של מבני ציבור המנוצלים כיום באופן חלקי.

על בסיס פוטנציאל ראשוני זה ולאור התכניות המקודמות כיום במרחב נערך עדכון לבחינת כושר הנשיאה של מרחב ההתייחסות, כתלות בקיבולת בתי הספר היסודיים. הבחינה נשענת כאמור בפרק 2.3 על עדכון הנחות הבסיס, לאור שינוי במדיניות מערכת החינוך העירונית, והפיכת בתי הספר היסודיים הקיימים, ממתכונת 8 שנתית למתכונת 6 שנתית. במקביל להקמת בתי ספר על יסודיים במסגרת תכניות המקודמות היום.

הניתוח נערך על בסיס ניתוח כושר הנשיאה של בתי ספר יסודיים במצב הקיים. **מאחר וכושר נשיאה של בתי הספר היסודיים קובע את רף כושר הנשיאה לתוספת יחידות דיור**, זאת לאור רדיוס השירות המצומצם (500 מ') המאפיין מוסדות אלו ודרישה לשטח פנוי גדול יחסית.

פירוט שלבי העבודה:

#### 1. שלב ראשון – חישוב כושר הנשיאה הקיים של בתי ספר יסודיים – זיהוי מספר

הכיתות המתפנות עקב מעבר למערכת חינוך שש שנתית ועל פי נתוני צפיפות התלמידים הקיימים בכיתות. הנתונים מתבססים על הפרוגרמה הכלל עירונית ועל נתוני משרד החינוך.

2. **שלב שני – פוטנציאל תוספת יח"ד על בסיס מיצוי כושר הנשיאה הקיים – תוספת יח"ד על בסיס גודל משק בית של 3.5 וגודל שנתון של 2.1% בהתאם לשקלול מאפייני האוכלוסייה הקיימת ושיעור הדירות הקטנות. הנחות יסוד אלה ניתנות לעדכון נקודתי בתכניות התחדשות בריכוזי אוכלוסיה ייחודית.**
3. **שלב שלישי – פוטנציאל תוספת יח"ד בעקבות תוספת בניה בבתי ספר קיימים – נתון אודות מספר הכיתות אשר ניתן להוסיף בבניה חדשה התקבל מעיריית לוד.**
4. **שלב רביעי – סיכום סה"כ פוטנציאל תוספת יח"ד – כולל הפחתת המצב המתוכנן מהמצב קיים לקבלת סה"כ תוספת יח"ד פוטנציאלית אפשרית ללא צורך בהקמת בתי ספר יסודיים חדשים (למעט אלו המתוכננים במסגרת תכניות)<sup>18</sup>.**

**חישוב מצאי כיתות ביי"ס יסודי**

שלב	מס' כיתות (א'-ח')	מס' כיתות (א'-ו')
שלב 1	260	238
	עודף קיבולת בגין מעבר לחינוך שש שנתי	22
	פוטנציאל כיתות לא מנוצלות	15
שלב 2	1,173	1,173
	תוספת כיתות פוטנציאלית בגין הרחבת בתי ספר	96
שלב 3	5,888	5,888
	פוטנציאל תוספת יח"ד מרחבת ביה"ס	5,888
שלב 4	7,062	7,062
	סה"כ פוטנציאל תוספת יח"ד	7,062

- סה"כ כושר הנשיאה של כיתות בתי ספר יסודיים במרחב עומד על 134 כיתות (כולל תוספת כיתות בבניה).
  - ניתן להוסיף כ-8,225 יח"ד בהתאם לכושר נשיאה של בתי ספר יסודיים במצב הקיים, עם הקצאת הכיתות הנדרשות לטובת התכניות המקודמות כיום, מצטמצם מספר יח"ד שניתן להוסיף על בסיס כושר הנשיאה הקיים ל-7,062 יח"ד.
  - נדרש מענה ל-33 כיתות בתי ספר על יסודיים אשר מתפנים מבתי הספר הקיימים עקב מעבר למערכת חינוך שש שנתי (לא כולל חינוך מיוחד).
  - בתי ספר במגזר הערבי הינם שש שנתיים והינם צפופים יחסית.
- יש לציין שבהנחת מימוש גבוה של 50% מדובר במלאי תכנוני של כ-15,000 יח"ד במרחב העיר הותיק.

<sup>18</sup> הבחינה התייחסה לתכניות ברמת בשלות גבוהה המופיעות בפרק תכנון ביוזמה עירונית ותכניות יזמיות.

<sup>19</sup> בניכוי יח"ד מתכניות ושד' הציונות הנשענות על מענה מחוץ לשטח המתחם.

<sup>20</sup> כולל 18 כיתות של בית ספר חבד ד'.

### 3.4. כושר נשיאה תחבורתי – מצב מוצע

ניתוח תפקוד מערכת התחבורה במצב המוצע, נערך במסגרת כל אחת מהתכניות המפורטות לפי הנחיות ועדות התכנון. כמו כן, נערך בנוסף ניתוח תפקודי מערכתי של הרשת התחבורתית במסגרת תכנית האב הכלל עירונית לתחבורה.

#### 3.4.1. מערכת התחבורה

הבחינה התפקודית כוללת ניתוח של רמת השירות החזויה לשנת 2030 על בסיס בחינת יחס נפח/קיבולת. הבחינה נערכת באמצעות מודל תחבורתי על בסיס נתוני רשת דרכים מתוכננת, בצד ההיצע. ובצד הביקוש על בסיס תוספת יח"ד שטחי תעסוקה ומסחר, מכח תכניות המצויות בשלבים שונים.

**בצד ההיצע** – השינויים המתוכננים לרשת הדרכים, כוללים שדרוג ותוספות הן ברמה האזורית והבינעירונית לפי תכניות משרד התחבורה והן ברמה העירונית והמקומית על בסיס תכניות העירייה. השינויים העיקריים ברשת הדרכים כוללים את:

כביש 200

הפרדות מפלסיות 125 א ו- 129 א

מחלוף כביש 40 – כניסות לעיר בצומת החשמונאים /40, צומת הציונות/40 ודרך מנחם בגין/40

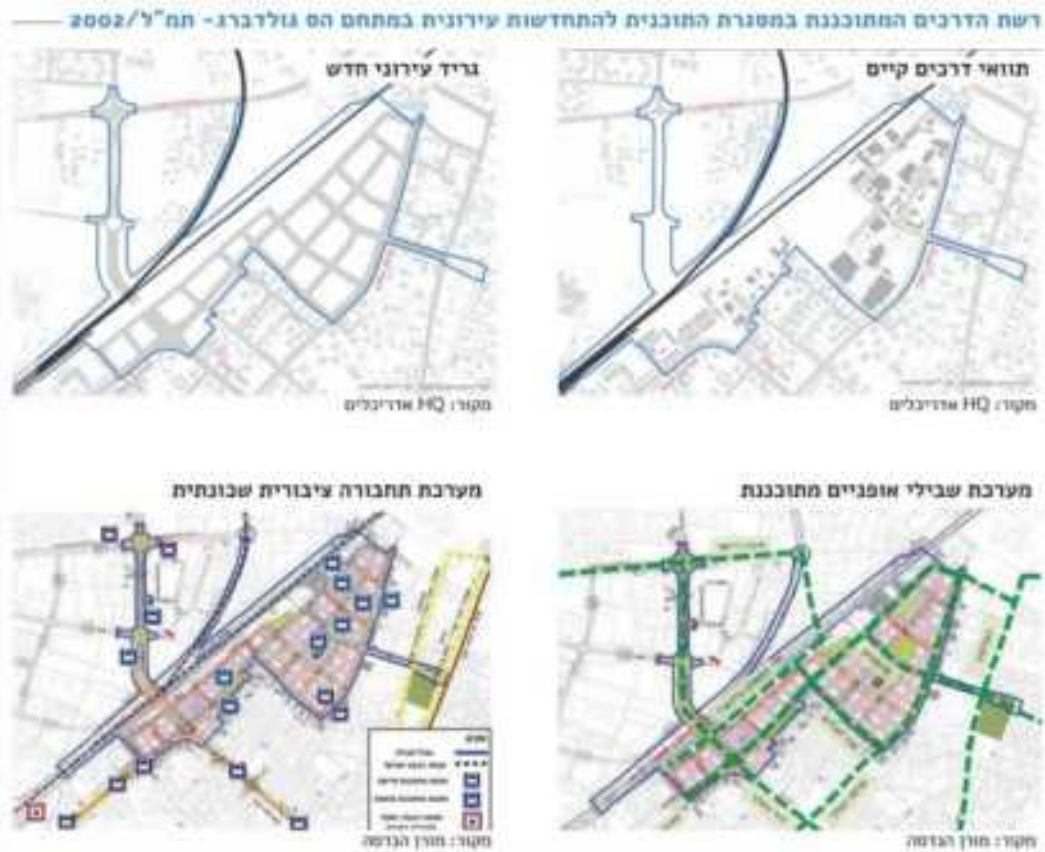
המשך חטיבת יפתח לכיוון צפון, וכן תוספת רשת דרכים בתחום מתחם הס לאה גולדברג.

השלמת רשת הדרכים בעיר העתיקה.

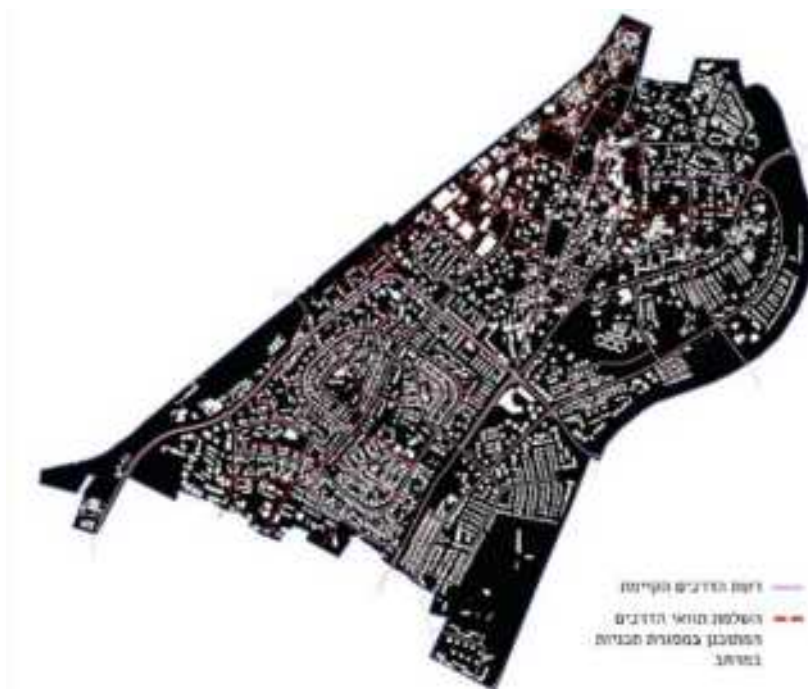
יצירת מערך מקיף של שבילי אופניים

פיתוח רשת שבילי הליכה

לשם המחשת השיפור ברשת הדרכים והשלמת הגריד העירוני מוצג להלן תקריב של אחד האזורים בתחום מרחב ההתייחסות אשר עתיד להשתנות באופן משמעותי כתוצאה ולאור קידום התכנית להתחדשות עירונית, בתחום מתחם הס גולדברג אשר בסמוך למסילת הרכבת:



על בסיס עיקרון זה עתיד להשתדרג כלל מרחב ההתייחסות באמצעות השלמת רשת הדרכים כמתואר במפות הבאות, המתארות את המצב הקיים לעומת המצב המתוכנן.



**3.4.2. מערכת התחבורה הציבורית**

במקביל לפיתוח רשת הדרכים, עתיד המרחב ליהנות משורה של יוזמות לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית:

- תכנית מהיר לעיר – ציר "בלעדי" לתחבורה ציבורית ברחובות הראשיים.
  - הקו החום – קו רק"ל ברחובות- שד' ירושלים- הרצל.
  - קו המטרו.
  - מרכז תחבורה משולב הכולל תחנת רכבת חדשה (בהקמה) ומסוף אוטובוסים מרכזי (בתכנון).
- במצב הקיים שיעור הפיצול לתח"צ עומד על כ-20%. עם שדרוג המערכת מוערך שיעור הפיצול העתידי בכ-40%, דבר אשר יאפשר תוספת זכויות במרחב.



### 3.5. מצב תכנוני – סיכום

שורת התכניות להתחדשות עירונית המקודמות כיום במרחב ההתייחסות עתידה לייצר שינוי משמעותי במספר רבדים. לכל אחת מהתכניות המפורטות מטרות על ברמה המערכתית, לצד מטרות ברמה הנקודתית, ולכן בכל תכנית מטופלות סוגיות משמעותיות שמטרתן לחולל שינוי מערכתי ומרחבי, בהן:

#### קישוריות

- יצירת צירים ראשיים במרחב – חיבור ציר הרוחב המרכזי של העיר, רח' דוד המלך, לחלק המערבי של העיר. ויצירת ציר ראשי מצפון לדרום באמצעות המשך רח' חטיבת יפתח צפונה.
- השלמת הרשת העירונית ויצירת היררכיה של רחובות.
- יצירת קישוריות באמצעות תוספת רשת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך פיתוח גנים ומוקדים ציבוריים.

#### עירוניות

- עירוב שימושים לאורך הצירים הראשיים ובמוקדים העירוניים.
- הפיכת אזור התעשייה הישן של הס לאזור מגורים, מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה מעורב שימושים.

#### יעילות

- מיקסום פוטנציאל הקרקע והמבנים הציבוריים, תוך תוספת שטחים לצרכי הציבור באמצעות התכניות החדשות. הגדלת כושר הנשיאה של השטח תוך מתן אפשרות להמשך תהליכי התחדשות עירונית בתחום המרחב הוותיק, אשר יקבל מענה באמצעות התשתית הקיימת.
- מיקסום הפוטנציאל של מערכת התחבורה, באמצעות השלמת דרכים והגריד עירוני, יצירת היררכיה של רשת הדרכים ופיתוחם לטובת הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית.
- פיתוח פארק לינארי בדופן המסילה לרווחת תושבי המרחב וחיבור המרחב לפארק המשולש אשר ממערב למסילת הרכבת.

מבחינה כמותית סיכום כלל היוזמות התכנוניות, מצביעה על תמונת מצב מתוכננת הכוללת תוספת פוטנציאלית של כ-20,313 יח"ד, בתחום מרחב ההתייחסות לפי החלוקה הבאה:

תוספת יח"ד מוצעת	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	מ"ל תכנוני
4,002	5,000	3,998	תכניות עירוניות - מתאר (תוספת מעבר לתכנון מפורט)
13,629	17,229	3,600	תכניות עירוניות - מפורט להתחדשות עירונית
1,637	1,160	123	תכנון יזמי - מפורט להשלמת בינוי*
710	710		תכנון יזמי - מפורט להשלמת בינוי
1,124	1,352	208	תכנון יזמי - מפורט להתחדשות עירונית
20,502	28,431	7,929	סה"כ בתכנון מפורט ומתארי

## 4. עקרונות מנחים בקידום תהליכי התחדשות עירונית

### 4.1 דמותה של העיר – חזון ותפיסת תהליכי התחדשות העירונית בלוד

תהליכי התחדשות העירונית בלוד מונעים בראש ובראשונה מתוך מטרה להביא לצמיחתה ולשפר את איכות החיים של תושביה. זאת מתוך תפיסתם כאמצעי לפיתוח פיזי חברתי וכלכלי של העיר.

מתוך כך, כל תכנית המקודמת בעיר נבחנת נקודתית אך גם מתוך ראייה כוללת המכוונת לקידום העיר בהיבטים חברתיים, כלכליים ותכנוניים:

#### מטרות חברתיות

מטרתם של מיזמי התחדשות עירונית היא בראש ובראשונה להיטיב ולשפר את איכות החיים של הדיירים המתגוררים במרקם הוותיק של העיר. הדיירים הינם בעלי עניין מרכזיים בקידום תהליכי התחדשות עירונית, אשר במסגרתם מתקבלות החלטות בעלות השפעה על איכות חייהם בטווח הקרוב והרחוק. במסגרת כך, המטרות המרכזיות הינן:

**הגנה על זכויות בעלי הזכויות** באמצעות הסברה וליווי בבחירת השירותים הנדרשים לכל בעל דירה מגורמי המקצוע, **שיפור רווחת התושבים** באמצעות חידוש המרקם הבנוי, המרחב הציבורי והתשתיות למען רווחת תושבי העיר, **צמצום פערים בין המרקם הוותיק לבין השכונות החדשות** ע"י בניה ופיתוח בסטנדרט גבוה גם בשכונות הוותיקות והנגשת שירותים עירוניים וכלכליים, **חיזוק החוסן הקהילתי והגברת כושר ההתארגנות** ע"י ליווי שלבי ההתארגנות, מבחירת עו"ד דרך בחירת יזם ועד לאיכלוס ובאמצעות פעולות חברתיות נוספות, ולבסוף **גידול האוכלוסייה וציפוף המרקם הוותיק**, תוך חיזוק האוכלוסייה הקיימת והחדשה, שמירה על מגוון קבוצות האוכלוסייה ויצירת תחושת שייכות למקום.

#### מטרות כלכליות

יצירת **בסיס כלכלי עירוני** איתן באמצעות יצירת מקורות הכנסה עתידיים מפיתוח שטחי תעסוקה ומסחר מניבי ארנונה; **משיכת יזמים, משקיעים ותושבים פוטנציאליים שיזרימו לעיר הון פרטי משמעותי לטובת פיתוחה** באמצעות השבחת הנכסים בבעלותם, הגדלת רווחת התושבים, ושיפור הרמה הסוציו כלכלית, שיפור השירותים העירוניים, הגדלת גיוון היצע התעסוקה בעיר, ויצירת הזדמנויות ליזמות מקומית; יצירת ודאות כלכלית מקסימלית ליזמים ותושבים.

## מטרות תכנוניות

**יצירת אינטנסיביות עירונית**, שידרוג והעצמת מוקדים עירוניים ורחובות ראשיים באמצעות הגדלת הצפיפות ועירוב שימושים; **קישוריות** ויצירת רחובות פעילים עם מסחר רחוב, **פיתוח המרחב הציבורי** וחיזוק קישוריות להולכי רגל, רוכבי אפנים תחבורה ציבורית ופרטית על ידי צמצום מרחקי הליכה ונסיעה באמצעות פתיחת רשת הדרכים ותוספת שבילי אפנים; פיתוח המרחב הציבורי וחיזוק רשת השטחים הפתוחים הירוקים; **נגישות** והוספת שטחים לשירות הציבור בסמיכות לבית, תוספת שטחי תעסוקה, מסחר, מרפאות ומשרדים עירוניים וממשלתיים במרחק הליכה ובפיזור מקסימלי **חידוש** תשתיות באמצעות תכנון מערכתי לכלל המרחב; **חידוש מוסדות ציבור** ותוספת מרכזי תרבות, פנאי, ספורט ונופש לשירות תושבי העיר.

לטובת יצירת תמונת עתיד לכלל העיר ולמרחב בפרט ועל מנת שפתרונות ברמת המתחם לא יבואו על חשבון היכולת לפתח את העיר באופן מיטבי ובר קיימא יפורטו להלן העקרונות לפיהם ייבחן כל מתחם התחדשות עירונית המיועד לקידום.

### 4.2. עקרונות מנחים – חברה

תפקידה של המנהלת להתחדשות עירונית הוא ליצור אמון רב ככל הניתן מול בעלי הזכויות זאת באמצעות שיתופם המיטבי בתהליכי התכנון והביצוע בהתאם לעקרונות הבאים:

#### שיתוף הציבור בתהליכי התכנון והביצוע

תנאי עקרוני לשיתוף פעולה מוצלח הוא שילוב בעלי הזכויות כבר בתחילת שלבי התכנון ולאורך כל הפרויקט. ליווי בעלי הזכויות יתבצע בתהליך המשכי שיחל בכנסי הסברה וליווי בבחירת נציגות למתחם וימשיך בליווי לבחירת עו"ד, מעורבות בבחירת היזם וסיוע בסוגיות שיעלו מול גורמי המקצוע עד לאכלוס. במסגרת התהליך יוסבר ויונגש המידע התכנוני והביצועי ומשמעויותיהם לציבור הרחב, ובפרט לבעלי הזכויות במתחם כבעלי זכות הקניין.

#### יצירת חוסן קהילתי

פיתוח יכולת התארגנות וחוסן קהילתי ע"י התאגדות סביב מטרה משותפת על מנת לייצר תשתית חברתית שתאפשר קידום התחדשות עירונית. על בסיס עיקרון זה, נתמוך בעבודה חברתית בפרויקטים אשר תורמים לחיזוק החוסן הקהילתי עבודה חברתית זו תהיה מעבר לעבודה השוטפת של הסברה, ליווי ההתארגנות ובניית ההסכמות.

### מתן מענה מערכתי כולל

רתימת כלל הגורמים המקצועיים הקיימים במרחב להצלחת התהליך, גיוון אנשי המקצוע המעורבים בתהליכי התחדשות עירונית, גורמי רווחה, פסיכולוגים ועובדים קהילתיים, לכלל קבוצות האוכלוסייה. כל זאת לטובת מתן מענה למגוון השלכות חברתיות המאפיינות התחדשות עירונית.

### טובת הכלל לפני אינטרס היחיד

המגוון האנושי הרחב, כמו גם השונות ביחסי הכוחות בין בעלי הזכויות, מחייבת את העירייה והמינהלת כגופים ציבוריים לוודא כי בכל רגע נתון טובת כלל העיר, התושבים והמתחם עומדת לפני צורך של אינטרס פרטי זה או אחר.

## 4.3. עקרונות מנחים – כלכלה

### יצירת התכנות כלכלית לתכנון

הבטחת הכדאיות הכלכלית ליזם ע"י בחינת פתרונות של תוספת זכויות בנייה במתחם, במידה שתאפשר אחוזי תשואה לעלות המאפשרים קבלת ליווי בנקאי לפרויקט. זאת, בהתאם למדיניות מתן ליווי בנקאי הנהוגה במשק, כאשר כיום המדיניות מאפשרת התחדשות עירונית בתשואה בטווח של כ-17% מעלות הפרויקט בהינתן הוכחת אפשרות קבלת מימון מבנק מלווה.

### וודאות ושקיפות

שקלול כלל הפרמטרים הרלוונטיים לשמירה על היתכנות כלכלית של התכנית למתחם בהליך שקוף אל מול בעלי העניין. הצגת כלל המידע הרלוונטי בדו"ח הבדיקה הכלכלית לעניין מרכיבים ציבוריים אשר יש להם השפעה על הרווח היזמי ובתוך כך שטחים ציבוריים בנויים, עלויות נלוות למנגנון קרקע משלימה ככל שתוקצה וכד'.

### ליווי ובקרה כלכלית רציפה

ליווי כלכלי על ידי צוות החכ"ל והמינהלת מתחילת התכנית ועד סופה ובכלל זאת קביעת תנאי סף המבטיחים יציבות פיננסית וניסיון רלוונטי של היזמים בפרויקטי התחדשות עירונית בעיר לרבות ביצוע בקרה שוטפת על הדוחות הכלכליים והשמאים למתחם ותיאומם מול שמאי הועדה הרלוונטית.

### **ניתוח כלכלי ארוך טווח תואם שלביות**

החלטה על קידום תהליך תכנון התחדשות עירונית במתחם, תישען על ניתוח כלכלי מערכתי של מגמות בשוק הנדל"ן בכלל ובלוד בפרט. ניתוח המגמות מטרתו לחזות ככל הניתן תמונת מצב עתידית של מחירי מכירה ועלויות בניה ואת השפעתם על ההיתכנות הכלכלית. ככל וקיימת שונות בתחום המתחם באשר להיתכנות הכלכלית, תיבחן שלביות בשנות היעד למימוש הפרויקט כפתרון.

### **שיווינויות בתמורות לבעלי הזכויות**

מנגנון התמורות לבעלי הזכויות יהיה שקוף ושיווינוי לכל בעלי הזכויות במתחם. זאת עפ"י מפתחות שיקבעו בהתאם לזכויות הקיימות במתחם.

### **שמירה על אינטרסים כלכליים כלל עירוניים**

חיזוק, שימור וקידום האיתנות הכלכלית של העיר על-ידי תכנון מלאי של שטחים מניבי ארנונה תוך בחינת היקפי הביקוש.

## **4.4. עקרונות מנחים – תכנון**

### **ציפוף ועירוב שימושים**

ציפוף המרחב העירוני וייעול השימוש במשאב הקרקע, ליצירת עירוניות ופעילות חברתית וכלכלית. לצד יתרונות אלו צפיפות גבוהה מייצרת תנאי סף והצדקה לשירותים כלל עירוניים ומטרופוליניים, ובתוכם מערכות תחבורה עתירות נוסעים, מסחר איכותי, מרכזי תעסוקה נגישים והיצע תרבותי עשיר ומגוון.

### **יתרון לגודל ותכנון מערכתי**

העדפת תכנון מתחמי התחדשות ברמה מרחבית מערכתית. התחדשות מרחב בנוי טובה לא תוכל להתרחש ללא ראייה מערכתית ומרחבית ועל בסיס תכנון כלל עירוני מקצועי בתחומים השונים. בדרך זו יושג שיפור של אזורי ההתחדשות לצד האזורים הגובלים אשר יהנו רק בעקיפין מהבינוי החדש בקרבתם.

## תכנון משלב

שילוב בין אוכלוסיות ותיקות לחדשות, בין משתמשים שונים ובין מרקמים עירוניים תוך העצמת יתרונות המיקום של העיר לוד במרחב וקרבתה למרכז המטרופולין במקביל ליחודיותה כעיר מגוונת ורבת קהילות בעלת הסטוריה ארוכת שנים.

### 4.5. הפורום להתחדשות עירונית

לטובת יישום העקרונות המוצגים לעיל ומעקב אחר כלל היבטים כאמור, הוקם הפורום להתחדשות עירונית.

הפורום להתחדשות עירונית הינו גוף מקצועי אשר סמכויותיו ותפקידו לבחון היתכנות ברמה פנים עירונית למיזמי התחדשות עירונית. הפורום מאגד אנשי מקצוע מאגפי העיריה השונים, החברה הכלכלית, המנהלת העירונית להתחדשות, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד השיכון. מטרת הפורום הינה לייצר דיון רב מימדי כבר בשלבים ראשונים של קידום תכנית על מנת לבחון את הלימתה לעקרונות התכנוניים, הכלכליים והחברתיים על פיהם העיר פועלת, ולהבטיח כי מתחמים אשר יקודמו לתכנון מפורט אכן עומדים בקריטריונים העירוניים.

מאז הקמת הפורום נידונו בו כ 21 מתחמים, מתוכם כ9 מתחמים קיבלו "אור ירוק".

הפורום מתכנס ב- 3 מועדים קבועים בשנה ומעת לעת לפי הצורך.

הפורום דן במתחמי התחדשות עירונית בהתאם לניהול קידום מתחם ההתחדשות.

החלטות הפורום טעונות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ויפורסמו לאחר אישורן על ידה.

## הרכב הפורום

### קוורום מחייב:

1. מנכ"ל עיריית לוד או מ"מ שמונה מטעמו.
2. מהנדס/אדריכל עיריית לוד או מ"מ שמונה מטעמם;
3. מנכ"ל החברה הכלכלית או מ"מ שמונה מטעמו.
4. ראש המנהלת להתחדשות עירונית או מ"מ שמונה מטעמו;
5. מחזיק תיק התחדשות עירונית במועצת העיר\*.

\* ישתתף בדיוני מדיניות בלבד

משתתפים נוספים:

1. נציג הרשות להתחדשות עירונית, משרד השיכון.
2. נציג האגף לשינוי חברתי, עיריית לוד.
3. יועץ משפטי, מנהלת להתחדשות עירונית.
4. אחראי תחום כלכלה במנהלת להתחדשות עירונית
5. אחראי תחום תכנון במנהלת.
6. צוות קהילה, מנהלת להתחדשות עירונית.
7. נציג עמידר ו/או דיור ציבורי אחר.
8. נציג לשכת התכנון המחוזית.

## 5. מדיניות התחדשות עירונית לפי מתחמים

לאור לימוד וניתוח המצב הקיים ועל בסיס מיפוי הסטטוס התכנוני, נערך זיהוי מרחבי של האזורים המיועדים לתכנון עתידי. מרחבים אלה הוגדרו כאזורים כבעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית אשר לא חלה/מקודמת בהן מדיניות במסגרת תכנית מפורטת. בתחום אזורים אלו ועל בסיס העקרונות שהוגדרו, יותאמו או יתאפשרו חלופות לכלי התחדשות כפי שיפורטו להלן.

### 5.1. כלי ההתחדשות העירונית

הכלים הנפוצים להתחדשות עירונית פיזית של מרקם עירוני ותיק, הינם פינוי-בינוי או עיבוי הבינוי הקיים בגרסאות שונות. מתחם להתחדשות עירונית בגבולות נתונים יכול לכלול שילוב בין שני כלים אלו בתוספת שימוש בכלים נוספים המתייחסים למרחב הציבורי, ולכלים חברתיים ואחרים:

#### פינוי בינוי

פינוי בינוי הינו הליך שמהותו הריסת הבינוי הקיים ובניה מחדש, לרבות שינויים במרחב הציבורי של רשת הדרכים שטחי ומבני הציבור והשטחים הפתוחים. בהתחדשות מסוג פינוי ובינוי ייתכן מימוש באמצעות בינוי במתחם פנוי ולאחריו פינוי הבינוי הקיים.

מתחמי פינוי בינוי, אפקטיביים יותר לצורך השגת התחדשות עירונית מערכתית ומקיפה הכוללת שדרוג תשתיות, מתן מענה לצורכי ציבור, נושאי תנועה וחניה, והגשמת הערכים התכנוניים הרצויים ליצירת סביבה עירונית טובה. שכן בהינתן ומתחמי ההתחדשות הם בהיקף משמעותי הן מאפשרות ארגון מחדש של המרחב הציבורי להשגת קישוריות מיטבית, פריסה יעילה של צרכי הציבור ושימושי הקרקע, שדרוגם וחידושם.

התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי כוללת תוספת יחידות דיור משמעותית אשר עשויה להתמש בצפיפויות גבוהות ובבניה רוויה ולרוב גבוהה. עקרונות אשר עלולים להיות פחות מתאימים באזורים מסוימים.

## עיבוי

עיבוי הינו הליך שעיקרו תוספת קומות או אגף על בסיס הבינוי הקיים, תוך חיזוקו שיפוצו מיגונו והרחבתו. בהליך מסוג זה מתאפשר בחלק גדול מהמקרים לתושבי המתחם להישאר לאורך תקופת המימוש. ההליך מתבצע כטיפול "פינצטה" ולא במסגרת מרחבית כוללת.

התחדשות עירונית מסוג עיבוי, מייצרת מענה פיזי להתחדשות בתחום המגרש, תוך תוספת יח"ד קטנה יותר, ויכולה להתאים במקומות בהם קיים מענה לתוספת מבחינת כושר הנשיאה של מערכות התנועה, התשתיות וצרכי ציבור. השימוש בכלי זה מתאים ככלי משלים להתחדשות, במתחמים קטנים יחסית אשר אינם רלבנטיים לפינוי-בינוי מבחינה כלכלית, חברתית או תכנונית. כיום, מימוש תהליכי תמ"א 38 בלוד הינו במרבית המקרים נעדר כדאיות כלכלית, אך במתחמים שימצאו מתאימים לכך העיריה תשקול קידום תכנית לתגבור זכויות לפי סעיף 23 בתמ"א 38, כאשר תכניות אלו ייתנו כלים להתמודדות עם נושאי תשתיות, תנועה וצרכי ציבור.

## השלמת בינוי – "אינפיל"

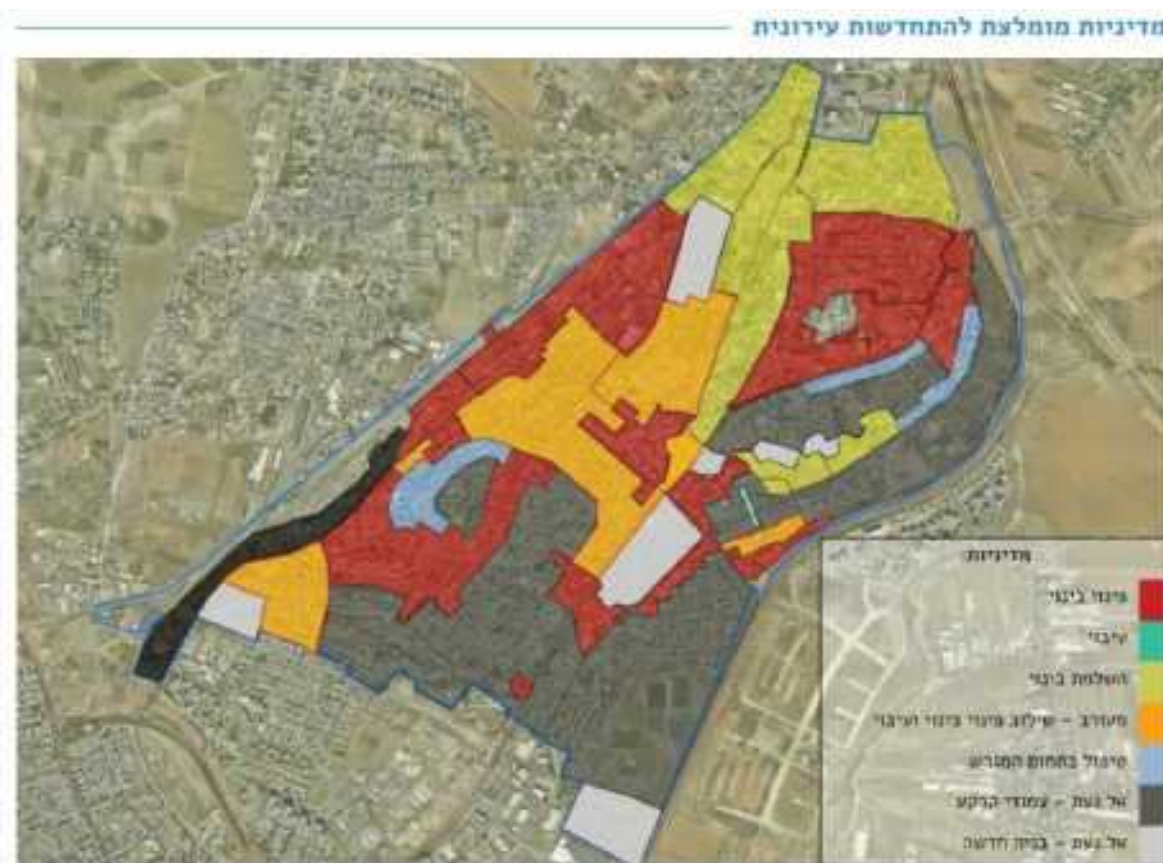
באזורים אשר בהם ישנם מגרשים ו/או אזורים נרחבים אשר אינם מבונים. השלמת בינוי באזורים אלה מאפשרת לאחות את הרקמה העירונית ואינה מצריכה הליך של הריסה/פינוי לצורך בניה מחדש. בהיבטים של התחדשות עירונית, מורכבות הביצוע של השלמת בינוי הינה נמוכה ביחס לפינוי בינוי ובעלת תועלות בהיבט של המרקם הבנוי העירוני, עם זאת, היא אינה מאפשרת שיפור ישיר ברווחת הדיור לתושבי המרקם העירוני הותיק.

## טיפול בתחום המגרש/מרחב הציבורי

התחדשות עירונית לא מתבטאת רק בתוספת יח"ד אלא גם בנראות המבנה והמרחב הסובב אותו, הן הפרטי (שטחים משותפים) והן המרחב הציבורי. באזורים מסויימים ולפי

## 5.2. מיפוי אזורי המדיניות

במפה להלן מופיע מיפוי של המדיניות המומלצת להתערבות באזורים שונים במרחב ההתייחסות. המדיניות נקבעה על בסיס מאפייני הבינוי במצב הקיים, המלצות תכנית מתאר רסקו וסט הקריטריונים כפי שהוגדר ומפורט בהמשך, בסעיף 5.3.



### 5.3. קריטריונים לקביעת כלי ההתחדשות (תכנוני, כלכלי, חברתי, קונסטרוקטיבי)

התאמת כלי ההתחדשות למתחם תבוצע במסגרת הליך תכנון מפורט, לעת התנעת תהליך התכנון. לעת זו ייבחנו מאפייני המתחם על פי שורת קריטריונים תכנוניים, פיזיים, כלכליים וחברתיים. עיקרם מפורט להלן:

קריטריונים	אופן הבחינה
<b>תכנוני</b>	
תרומה אפשרית של המתחם לקישוריות דרך שיפור הגרוד העירוני	ככל שמיקומו של המתחם מצוי במיקום המאפשר באמצעות הריסה ובניה מחדש, את שידרוג רשת הדרכים העירונית ושיפור החיבוריות התנועתית כך תינתן עדיפות לקידום המתחם.
נגישות לתח"צ	ככל שמיקומו של המתחם מצוי בסמיכות למערכות תחבורה ציבורית, ו/או מערכות תחבורה עתירות נוסעים, תינתן עדיפות לקידום המתחם שכן הוא צפוי להנות מנגישות גבוהה למשתמשי תח"צ.
סמיכות למוקדים עירוניים ורחובות ראשיים	ככל שהמתחם מצוי בסמיכות לצירים ומוקדים עירוניים, תוענק עדיפות לקידום המתחם על מנת לייצר עירוב שימושים ולאפשר את האינטגרציות הנדרשת לחיזוק השלד העירוני.
<b>פיזי</b>	
סוג בניה – צמודת קרקע/רוויה	בבניה צמודת קרקע ככל ואינה מצויה בנקודות מפתח משמעותיות, המדיניות הינה שאין להפעיל תהליכי תכנון משמעותיים לשינוי במרקם הבנוי. עיקר תהליכי ההתחדשות מבוזזים לאזורים בבניה רוויה.
שנת בניה – לפני/אחרי 1980	ככל ששנת הבניה מוקדמת יותר, תינתן עדיפות לקידום תהליכי התחדשות.
רמת תחזוקה	ככל שרמת התחזוקה נמוכה יותר, תינתן עדיפות לקידום תהליכי התחדשות.
<b>חברתי</b>	
מוטיבציית דיירים	ככל שבקרבת הדיירים קיימת מוטיבציה לקידום תהליכי התחדשות, תינתן עדיפות לקידום המתחם.
נושר התארגנות	ככל שכושר ההתארגנות של הדיירים גבוה יותר, תינתן עדיפות לקידום המתחם.
נוכחות בעלים	ככל שנוכחות בעלי זכויות בין תושבי המתחם גבוהה יותר, תינתן עדיפות לקידום המתחם.
<b>כלכלי</b>	
ערך קרקע	תיערך בדיקת היתכנות כלכלית לסוגי התחדשות הבינוי על בסיס מכפיל שמאי ומשמעותיותו. ככל שההיתכנות הכלכלית גבוהה יותר, כך תינתן עדיפות לקידום המתחם.

## 6. פינוי בינוי נהלים והנחיות

קידום הפרויקטים להתחדשות עירונית בעיר לוד, מלווה ע"י המינהלת, המינהלת העירונית להתחדשות עירונית. מקומה של המינהלת להתחדשות עירונית הינה בתיווך הרצונות והאילוצים ויצירת הסכמות בין בעלי העניין השונים – התושבים, הגורמים היזמיים והגורמים העירוניים לאורך כל הליך התכנון. ליווי תהליך התכנון והמימוש נעשה מתוך מחויבות לשמירה על זכויות בעלי הזכויות וכלל הדיירים בהליך התכנון ומחויבות לקידום תכניות ברות ביצוע מבחינה כלכלית ותכנונית.

התחדשות עירונית באמצעות "פינוי בינוי" הינו מנגנון ההתחדשות העירונית העיקרי כיום בעיר. המנגנון מאפשר מתן פתרונות להיבטים תכנוניים, פרוגרמטיים וכלכליים באמצעות תוספת זכויות בשיעור משמעותי, במסגרת תכנון מפורט. ייזום תכניות התחדשות עירונית מתבצע הן ע"י העירייה והן ע"י גורמים פרטיים. הכרזת מתחם, כמתחם פינוי ובינוי<sup>22</sup> מבוצעת באחת מתוך שתי הדרכים מול הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

### 1. מסלול רשויות מקומיות

מתחמים בהם היוזמה לתכנון, והתכנון עצמו מקודמים על ידי הרשות המקומית. על פי רוב מדובר במתחמים אשר זוהו כבעלי חשיבות גבוהה ברמה העירונית ותועדפו לטיפול.

### 2. מסלול מיסוי (יזמי)

מתחמים בהם היוזמה לתכנון, והתכנון עצמו מקודמים ביוזמה פרטית. מדובר במתחמים אשר זוהו על ידי יזמים כבעלי פוטנציאל לפיתוח. תכנון המתחמים במסלול זה הינו במימון וביוזמה פרטית ומבוקר על ידי הרשות המקומית באמצעות הפורום להתחדשות עירונית (כמפורט בהמשך). הליך ההכרזה הינו לטובת הטבות מיסוי.

## 6.1. נוהל קידום מתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי

מעורבות הפורום להתחדשות עירונית כבר בשלב הראשוני של יזום תכניות להתחדשות עירונית במתחמים בעיר הינה חיונית לצורך קידום תכניות אפקטיביות אשר מיטיבות עם העיר, התושבים והיזמים.

נוהל קידום מתחם נועד להסדיר את פעילות הפורום, העירייה והמינהלת להתחדשות עירונית בקידום פרויקטים לפינוי בינוי במסלול יזמי. הנוהל מגדיר את תהליכי העבודה, התכולה, בעלי התפקידים, היקף ותנאי השירותים שיוענקו על ידי המינהלת לתושבי העיר וליזמים.



## 6.2. הנחיות חברתיות בתכניות פינני בינוי

### 6.2.1. הליך ליווי התארגנות בעלי דירות בתכניות פינני בינוי

תהליך התארגנות בעלי הזכויות מקודם בשלבים ראשוניים ככל שניתן, עוד לפני שמקודם הליכים לבחירת עורך דין ויזם מטעם בעלי הדירות, וזאת בכדי למנוע התחייבויות ליוזמות שאינן בנות ביצוע ולבחור את הגורמים הרלוונטיים בשלבים המתאימים לכך, בהם קיימת בשלות תכנונית, חברתית וכלכלית.

תהליך הליווי מתחיל עם התנעת התכנון העירוני באותו מתחם או לאחר הגשת בקשה לדין בפורום על ידי היזם או בעלי הדירות (לפי נוהל קידום תכנית (תב"ע) במתחם יזמי) ונמשך לאורך הליך קידום המתחם והתכנון. להלן תיאור תהליך ליווי בעלי הדירות.

#### שלב א' - לאחר הגשת בקשה רשמית לדין בפורום

##### 1. מינוי רכז/ת חברתי/ת למתחם

הרכז/ת הינו מנהל הפרויקט מטעם המינהלת ואחראי לקשר השוטף בין בעלי הדירות ויתר הדיירים, למינהלת ולגורמים העירוניים, ליזם (לאחר בחירתו) ולבעלי העניין השונים.

##### 2. בדיקה ראשונית

הבדיקה הראשונית מתבצעת על ידי הרכז החברתי/ת אחרי הגשת בקשה מצד היזם ולפני התכנסות הפורום. הבדיקה הינה בדיקת גישוש, לצורך הבנת הלך הרוח והנכונות של בעלי הדירות במתחם למהלך של התחדשות עירונית. בשלב זה הבדיקה נסמכת על שיחות בלתי פורמליות עם דיירים והתרשמות הרכז/ת.

#### שלב ב' - לאחר קבלת "אור ירוק" מהפורום

##### 3. כנס הסברה

מטרת הכנס הינה הסברה על תהליכי התחדשות עירונית, הצגת המינהלת ותפקידה כגורם מנחה ומלווה בתהליך. הצגת גבולות התכנית.

#### 4. בחירת נציגות

גיבוש נציגות דיירים למתחם, אשר תיבחר בהליך פורמלי (הצבעה וחתימה על מסמכי אמון). מסמכות הנציגות מוגדרת מראש במסמך המסדיר את פעילותה ונחתם ע"י בעלי הזכויות שנבחרו במעמד בחירתה (ראו פרוטוקול לבחירת נציגות דיירים בנספח 6.6).

#### 5. סיוע בבחירת עו"ד מייצג דיירים ומפקח הנדסי מטעמם

המינהלת מסייעת לבעלי הדירות בבחירת עו"ד ומפקח הנדסי מטעמם במספר ערוצים, במטרה להבטיח את זכויותיהם וייצוגם המשפטי וההנדסי ההולם. הבחירה תתקיים ע"י הנציגות באופן שוויוני ושקוף כלפי כלל בעלי הדירות. פעילות המינהלת בהליכים אלה תכלול את המרכיבים הבאים:

- הפניה למאגר עו"ד ולמאגר מפקחים – מאגר בעלי מקצוע אשר עמדו בתנאי סף שהגדירה המינהלת ומתחייבים לחבילת שירות בסיסית/מינימלית.
- הגדרת חבילת שירות בסיסית – מסמך המאגד המלצה על תנאי שירות בסיסיים הנדרשים מעו"ד ומהמפקח בליווי בעלי הדירות, כפי שרוכזו על ידי המינהלת.
- ליווי הליך בחירה מוסדר – נציגות בעלי הזכויות תקיים הליך בחירה מסודר, שקוף ושוויוני לבחירת עו"ד ומפקח הנדסי מייצגי דיירים, בליווי המינהלת ובהתאם להנחיות מסמך זה.
- נציג המינהלת ילווה את ההליכים לכל אורכן וישתתף בישיבות בהן ייבחרו העו"ד והמפקח ההנדסי המייצגים ע"י נציגות בעלי הדירות.
- הגבלת היקף פעילות – עו"ד ומפקח הנדסי מייצגי דיירים – תותר פעילותם ב-3 מתחמי איחוד וחלוקה, כהגדרתם בתב"ע, לכל היותר.

#### 6. העשרה והקניית ידע

המינהלת מובילה מספר יוזמות להעשרת הידע של נציגות הדיירים, ביניהם סיורים באתרים שעברו התחדשות עירונית, קורסי העשרה ועוד.

### 6.2.2. שיתוף וידוע הציבור בהליך התכנון

המינהלת רואה חשיבות בשיתוף בעלי הזכויות בתכנון כבר בשלבים ראשוניים, על מנת להטמיע את צרכיהם בחלופות התכנון הנבחנות. הליך שיתוף הציבור בתכנון יחל אחרי כנס ההסברה הראשון ויגוהל על ידי כח האדם המוסמך לכך במינהלת להתחדשות עירונית. גם אחרי בחירת חלופה נבחרת יתבצע באופן שוטף הליך לידוע הציבור בהובלת המינהלת ומנהלי התכנון לצורך הצגת התקדמות התכנון, הסברתו והטמעת ערכים החשובים לבעלי הזכויות, ככל הניתן.

### 6.2.3. בחינה חברתית למתחם

במסגרת הליך תכנון, ועל מנת להשיג את הסכמת כלל בעלי הזכויות במתחם, להפיג את חששותיהם ולתת מענה לצרכים החברתיים והקהילתיים של כלל תושבי המקום יש לפעול בכמה מהלכים ובהם הכנת דו"ח חברתי. המינהלת אמונה על הכנת הדו"ח החברתי למתחמים המקודמים במסלול רשויות ותמליץ במתחמים המקודמים במסלול יזמי להסתייע בשרותיו של יועץ חברתי חיצוני למתחם. הבחינה נועדה לספק תמונת מצב של הקהילה המתגוררת במתחם, לזהות צרכים נקודתיים, רצונות, ציפיות וחששות מהתכניות המקודמות. הבנת המורכבות החברתית והצפת הנקודות המהותיות ליזם/מנהלי התכנון מאפשרת לתת מענה הולם לצרכי בעלי הזכויות והנכסים ולהתיר חסמים לקידום ומימוש התכנית.

עריכת הבחינה על ידי המינהלת וצוות הרכזים נעשית מתוך רצון לשמור על אובייקטיביות ושיקוף מהימן, ככל הניתן, של המאפיינים והצרכים החברתיים במתחם. תהליך הבחינה מתבסס על הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תוך ביצוע התאמות למאפייני העיר לוד, מתוך ניסיון הצוות החברתי במינהלת.

מקורות הנתונים כוללים: נתונים סטטיסטיים, ראיונות עומק עם התושבים, מפגשי תושבים וקבוצות מיקוד ומתייחסים בין היתר ל:

- הרכב האוכלוסייה (דיירים בבעלות/שוכרים/דיור ציבורי, מאפיינים סוציו אקונומיים ודמוגרפיים).
- רמת שיתוף הפעולה של בעלי הזכויות.
- רמת מורכבות הפרויקט מבחינה חברתית – בהתאם לכושר ההתארגנות של הקהילה

- הצגת החששות וההעדפות של בעלי הזכויות ויתר דיירי המתחם בתכנון מתחם המגורים החדש.
- הצפת הסוגיות המשמעותיות מבחינת בעלי הזכויות ויתר הדיירים ובחינת שילובם בתכנון המוצע .
- זיהוי עוגנים/מקומות מרכזיים מבחינה קהילתית לשימור/העתקה.
- זיהוי צרכים קהילתיים שיש לתת להם ביטוי תכנוני.

#### 6.2.4. זכויות הדיירים במצב המוצע

השתתפות בעלות אחזקת הבנין – בעלי דירות המתגוררים בפועל בבניין במצב הקיים, לפחות 3 שנים טרם אישור התכנית יהיו זכאים להשתתפות במימון הוצאות אחזקת הבניין (ועד בית) במשך 10 שנים. הסיוע במימון יתבצע באמצעות קרן אחזקה שיממן היזם. הזכאות להשתתפות במימון אחזקת הדירה תסתיים עם עזיבת הדייר את הנכס ואינה ניתנת להעברה. (התייחסות מפורטת לנושא זה קיימת בסעיפים 6.3.7, 6.3.8)

הנחה בארנונה וזכויות דיירי דיור ציבורי יהיו גם הם בהלימה למפורט בחוק "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו".

המבואה תקדם הסברה לדיירים הזכאים לקראת אכלוס הדירות החדשות.

#### 6.3. הנחיות כלכליות

אחד האתגרים בתכנון מתחמי התחדשות עירונית בלוד הינו מקסום האיכות התכנונית והחברתית באמצעות תכנון שהינו בר ביצוע ובעל ישימות כלכלית. הישימות הכלכלית של תכנית נבחנת על בסיס שיעור הרווחיות עבור היזם ("תשואה לעלות"), כאשר נלקחים בחשבון המקורות הנדרשים לרשות המקומית לצורך הבטחת פיתוח המרחב הציבורי ומוסדות הציבור והבטחת התמורות וזכויות דיירי המתחם. על בחינת הישימות הכלכלית להצביע על פוטנציאל לשיעור רווח יזמי (המדיניות הינה לשיעור רווח רצוי של כ-17%, בהינתן הוכחת אפשרות קבלת מימון מבנק מלווה) אשר יאפשר קבלת מימון וליווי באמצעות בנק מלווה.

על מנת לאמוד ולהבטיח את פוטנציאל הרווח, צוות מטעם החכ"ל והמינהלת ילווה את הפרויקט מתחילתו עד סופו תוך ביצוע בקרה על דוחות היזם ותיאומם מול הגורמים

הרלוונטיים. הצוות יוודא כי בדוחות נלקחו בחשבון כל הפרמטרים הרלוונטיים כולל עלויות בגין מרכיבים ציבוריים נדרשים במתחם, עלויות בגין הקצאת קרקע משלימה ככל שתוקצה, או עלות הקמת ופיתוח שטחים ציבוריים. בנוסף, יערוך הצוות ניתוח כלכלי ארוך טווח ומתואם עם שלביות הביצוע של הפרויקט במטרה לתת הערכה לשיעור הרווח היזמי, בניתוח צופה פני עתיד.

להלן מפורטות הנחות בסיס לעריכת בדיקות כלכליות למתחמי פינוי בינוי, המהוות את המדיניות העירונית:

### 6.3.1 מתווה תמורות לדיירים

#### בניה רוויה

התמורה ליח"ד קיימת בבניה רוויה תעמוד על:

**תוספת של עד 12 מ"ר ליח"ד + מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר + מחסן בשטח של עד 6 מ"ר + חניה אחת.**

#### מבני "רביעיות"

התמורה במבני "רביעיות" תחושב בהתאם למפורט להלן:

**תוספת של עד 12 מ"ר ליח"ד + תוספת בגין 20% מזכויות לא מנוצלות בתכניות עיקריות + תוספת בגין 7% משטח החצר המיוחסת ליח"ד + מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר + מחסן בשטח של עד 6 מ"ר + חניה אחת.**

תמורות נוספות, שאינן בתוספת שטחים לדירה, יינתנו רק אם אושרו מראש על ידי החכ"ל והמינהלת ככאלה שלא פוגעות בכדאיות הכלכלית, ובלבד שיינתנו באופן שוויוני לכל בעלי הזכויות במתחם (למעט קרן אחזקה כפי שהוגדרה במסמך זה).

#### צמודי קרקע

אינם עונים על הגדרות התחדשות עירונית ועל כן גם אם ייכללו בתכנית להתחדשות עירונית, התמורה בגינן תינתן במודל של עסקת קומבינציה בהתאם לנהוג בשוק, ובהתאם לזכויות שיוגדרו בתכנית.

### 6.3.2. מפתח תמורות למסחר ותעסוקה

העיר רואה חשיבות בקיומם של מרכזים מסחריים, במסחר רחוב ובעירוב שימושים ולכן לא תבטל מסחר אלא תנחה על שטחי מסחר גם במצב המוצע. היקף שטחי המסחר יקבע בהתאם לביקוש ובהתאם לתכנית האב לשטחי מסחר ותעסוקה וההנחיות הנגזרות ממנה לשטח המתחם וסביבתו.

מפתח התמורות יוגדר באופן פרטני בכל תכנית, תוך הבחנה בין בעל עסק שהוא בעל הנכס אשר פעילות העסק נפגעת בעת ההקמה, לבין בעל נכס המשכיר את הנכס.

סך התמורה המקובל יהיה כ-120% על הקיים. אופן חישוב השטח במצב הקיים בהתאם לבנוי בפועל ובהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.

### 6.3.3. חניה

על מנת לשפר היתכנות כלכלית ומתוך הערכות למגמות התחבורה העתידיות, כעיקרון ייבחנו ראשית פתרונות חניה עיליים מבונים שניתנים להמרה עתידית לשטחי מגורים או תעסוקה.

לצורך מיקסום האפשרות לבינוי פינוי, ייבחנו פתרונות חניה זמניים לשלבי הביניים בשטחים עירוניים סמוכים ועלות פיתוחם תשוקלל כחלק מעלות הפרויקט ותעוגן בהסכם בין הרשות המקומית ליזם.

במקרים של היתכנות כלכלית גבולית, תתאפשר גמישות בתקן החניה לדירות קטנות בקירבה לצירי מתע"ן ובכפוף לאישור הרשות המקומית.

### 6.3.4. עלות הבניה הישירה

אומדני תקציב הבניה הישירה יתבססו על נתוני הפרויקט, אשר יועברו לעורך הבדיקה ולמנהלת ההתחדשות, האומדן יניח בניה ע"י קבלן עד מפתח. התקציב ייערך על בסיס נתוני שוק לפרויקטים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום הפרויקט, לתוואי הקרקע, לתכנון, לבינוי ולמפרט המתוכנן, הכול נכון למועד הקובע לבדיקה.

### 6.3.5. עלות הבניה העקיפה

**היטלי פיתוח** – יגבו על פי כל דין בהתאם לתעריפי הרשות המקומית או לפי אומדנים מבוססים אחרים, תוך קיזוז בניה קיימת והכל בהתאם למפורט בהוראות חוק העזר/ תקנות לרבות עדכון היטלים נוספים ככל ויבוצע.

**הוצאות תכנון ויועצים** – שכר טרחה אדריכל, שמאי מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת ותכנון הבניה והרישוי של המבנים, החזר כספי בגין ניהול מסלול רשויות ע"פ אוגדן מסלול רשויות של הרשות להתח"ע, הוצאת היתרי בניה, העתקות וכד'.

**חיבורי חשמל** – תשלומים לחברת החשמל בגין חיבור היחידות שיבנו לרשת החשמל, כ- 3,500 ש"ח/ליח"ד.

**הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם** – שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תיווך, עלויות פרסום, וכד'. 2%-2.5% משווי מלאי היזם.

**העתקה וכריתת עצים** – ככל והוראות התכנית יצביעו על צורך.

**תכנון והקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית** – ככל שנקבעו הוראות מתאימות בתכנית.

**פיקוח הנדסי ותקורה** – הוצאות ניהול של הפרויקט ע"י היזם, עלויות פיקוח (לרבות מפקח הנדסי מטעם הדיירים), ניהול דיירים ותקורת היזם.

**אנשי מקצוע לליווי הדיירים עד אכלוס** –

**הוצאות משפטיות** – שכר טרחה המאושר על ידי המינהלת עבור עו"ד מייצג דיירים, עומד על כ 15,000-20,000 ש"ח"ד, אשר יוצמד למדד המחירים לצרכן החל ממדד חודש ינואר 2025 ואילך.

**פיקוח הנדסי ואדריכלי** – שכר טרחה המאושר על ידי המינהלת עבור ליווי מפקח מטעם הדיירים עד לשלב קבלת מפתח ע"י אחרון בעלי הדירות החוזרים, עומד על כ 8,000-10,000 ש"ח"ד.

**שמאות** – שכר טרחה המאושר על ידי המינהלת עבור שמאי מייצג דיירים, עומד על כ 2,000-4,000 ש"ח"ד.

**בלתי צפוי מראש (בצ"מ)** – כ-5% מעלות הקמה.

**6.3.6. עלות הוצאות דיירים**

הנחות לחישוב הוצאות דיירים:	
הנחות לחישוב תמורה	הערות
שכ"ד ממוצע ליח"ד	יאומת/יעודכן עפ"י סקר מחירי שכירות שיצורף לחוות הדעת. בהתאם לגודל הדירה הקיים.
שכ"ד ממוצע למסחר	יאומת/יעודכן עפ"י סקר מחירי שכירות שיצורף לחוות הדעת.
דיור חלופי	בהתאם למאפייני הפרויקט לחקופה ממוצעת של לפחות 24 חודשים.
הוצאות העברה ואחסון	לכל כיוון.
טיפול בדיירים, עו"ד שמאי ומפקח דיירים	בהתאם להסכמים ולמקובלות.

**6.3.6. היטל השבחה**

בהתאם לתיקון חוק ההסדרים ולאישור מועצת העיר קיבלה מועצת הרשות המקומית החלטה כאמור: היטלי השבחה נקבעו לפי אזורים המפורסמים ברשומות. חלק מהשיקולים שנדונו במסגרת קבלת החלטה: ערכי הקרקע, צפיפות, צורכי הפיתוח וכן, שיקולים נוספים. שיעור היטל השבחה ייקבע לפי האזור בו חלה התכנית לפיניו בינוי מיום 1.5.2022 ועד יום 30.4.2027, גם אם התכנית תמומש לאחר תאריך זה\*. בחלוף כל חמש השנים, וטרם תום התקופה הנקובה לעיל, רשאית מועצת העיר לקבוע לחלק את האזורים מחדש או לקבוע שיעורי היטל השבחה שונים מחדש.

\* ניתן צו פרטני מאת השר לגבי המתחם שבו חלה התכנית לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 – יחול האמור באותו צו.

\*\* הרשות רשאית לקבוע שיעור היטל השבחה פרטני ביחס לתכנית מסויימת, אך הכלל הוא ששיעורו לא יפחת מהשיעור הקבוע לאותו איזור.

הרשות המקומית תהא רשאית לבחון מתן פטור חלקי או מלא בהיטל השבחה על פי היקף העלויות העודפות שיגזרו מפיתוח התכנית ומהצרכים העירוניים שיידרשו בגינה, הכל בכפוף לבדיקה שמאית שתבצע הרשות המקומית. הבדיקה תבחן את כלכליות הפרויקט וכן תבחן האם ההיטלים שגובה העירייה מכסים את המטלות הציבוריות והוצאות הפיתוח שמוטלות

עליה בעקבות הפרויקט. ככל שהפרויקט תוכנן להתבצע במספר שלבים, תיבדק רווחיות הפרויקט טרם מתן היתר לכל שלב בנפרד וכן טרם בקשה לטופס אכלוס לכל שלב.

המדיניות העירונית הינה כי בכל התכניות להתחדשות עירונית יידחה המועד לתשלום היטל ההשבחה ככל הניתן עד למועד מימוש התכנית בפועל (על מנת למנוע גביית היטלי השבחה מאת בעלי דירות בגין פוטנציאל השבחה שטרם ניתן למימוש). לצורך האמור, נדרש כי בכל תכנית מפורטת (תב"ע) שתקודם בעיר תיקבע הוראה בתקנון התכנית, לפיה טבלאות האיחוד והחלוקה של כל אחד ממתחמי האיחוד והחלוקה יכנסו לתוקף רק בעת הגשת היתר הבניה הראשון באותו מתחם איחוד וחלוקה.

היזם מתחייב לשאת בתשלום היטל השבחה ו/או מס שבח (ככל שיחולו), בגין אישור התכנית לעיל, במקום הבעלים ו/או בעל הזכויות, גם בגין דירה קיימת שתימכר על ידי הבעלים החל ממועד חתימת הבעלים על הסכם הפינוי והבינוי ועד להשלמה ואכלוס הפרויקט.

במקרה בו בעלים ו/או בעל הזכויות אשר הוגשה הצהרה בדבר מכירת זכויותיו בממכר למיסוי מקרקעין, שילם בפועל היטל השבחה כאמור, והיטל ההשבחה שבו נשא הבעלים קוזז בפועל מתשלום היטל ההשבחה של היזם (והיזם מתחייב לפעול לקיזוז כאמור), ישיב היזם ליחיד הבעלים הרלבנטי את סך ההיטל ששולם כולל סך ההיטל שקוזז כאמור, בתוך לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת היתר הבניה.

### 6.3.7 קרן תחזוקה להוצאות שוטפות וקרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנים

השתתפות היזם בהוצאות תחזוקה לדיירים זכאים - היזם יחויב לשלם, כתנאי לאכלוס, עבור קרן תחזוקה שמטרתה לגשר על ההפרש שבין תשלום הוועד העתידי לתשלום הוועד הקיים. השתתפות היזם תעמוד על סכום של 450 ₪ לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך 01.01.2021) לתקופה של 10 שנים. השתתפות היזם תידרש בגין כל בעל דירה המתגורר בפועל בבניין הקיים ב-3 השנים טרם אישור התכנית לפחות. הזכאות למימון אחזקת הדירה תסתיים עם עזיבת הדייר את הנכס החדש. התשלום יחולק בין תחזוקה שוטפת לבין תחזוקה ארוכת טווח כמפורט להלן:

1. קרן לתחזוקה שוטפת - כוללת את כיסוי כלל הפעולות הנדרשות לתחזוקת מנע, טיפול שוטף ותיקון תקלות ונזקים בבניין ובמערכות משימוש יום יומי. תחשיב עלויות התחזוקה השוטפת יכלול גם הוצאות ביטוח ככל שיידרש.

2. **קרן לתחזוקה ארוכת טווח** – כוללת פרויקטים גדולים שאינם חלק מהתחזוקה השוטפת הנדרשת לטובת שימור, שדרוג וחידוש המבנה והמערכות (שבגינם נדרשות הוצאות שאינן כלולות בהוצאות שוטפות ו/או הוצאות נזיקות המכוסות על ידי הביטוח). סכומים אלו יהיו זמינים לשימוש בתוך 7 שנים ממועד אכלוס המבנים.

קרן האחזקה וקרן הפחת ישולמו לקרן עירונית שתנוהל ע"י העירייה ע"פ מנגנון שייקבע בעירייה.

### 6.3.8. מס רכישה ליזם

בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין במידה ויתקבל היתר בניה עד 24 חודשים מיום מילוי התנאים להסכם מול הדיירים, היזם יקבל החזר של 1% ממס הרכישה שהינו בשיעור של 6%. דהיינו מס הרכישה הינו בשיעור של 5%-6% (כפוף לתנאים מתלים בהסכם פינוי בינוי).

### 6.3.9. הוצאות מימון

עלות מימון בנקאי, ערבויות לטובת הדיירים, ערבויות לטובת הרוכשים, ריבית בגין ערבות אוטונומית שכ"ד, עמלת הקצאת אשראי.

### 6.3.10. הקצאת קרקע משלימה

מגרש השלמה הינו קרקע הנדרשת כתוספת לתכנית להתחדשות עירונית, לשם הפיכתה לבעלת כדאיות כלכלית. לרוב, מגרש השלמה יידרש במתחמים בהם ערכי הקרקע נמוכים וכושר הנשיאה של יחידות הדיור במתחם הינו מוגבל ועל כן אינו מאפשר קידום תכנית שתהיה גם ישימה מבחינה תכנונית וגם מבחינה כלכלית.

בתאריך 18.09.17 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל למנגנון הקצאת מגרשי השלמה בפרויקטים של התחדשות עירונית במטרה לעודד התחדשות עירונית. ההחלטה המעודכנת, נכון למועד כתיבת מסמך זה הינה החלטה 1519, והיא מפרטת ומסדירה מסלולים ואופן הקצאת קרקע ע"י המדינה לטובת מתחמי פינוי בינוי. מכיוון שהקרקעות המשלימות הוקצו לעיר במסגרת הסכם הגג, יוקצו מגרשי השלמה למתחמים בהתאם לכללים שהוגדרו בנושא ע"י רמ"י.

### 6.3.11. שמירה על אינטרסים כלכליים כלל עירוניים

העיר מקדמת תוכניות להתחדשות עירונית ומאפשרת ליזמים לקדם בגבולות העיר תוכניות אלו על מנת לחזק את השכונות הוותיקות בעיר הן לטובת תושבי השכונות והן לחיזוק האיתנות הפיננסית של העיר לוד בדרכים שונות.

חיזוק השכונות הוותיקות מבחינה כלכלית יתבטא על-ידי בניית מלאי של שטחי מסחר ותעסוקה מניבי ארנונה וכן על ידי יצירת מלאי זכויות בניה למבני ציבור והן על ידי המרת שטחי קרקע בשטחי רצפות מבונים.

תוספות אלו ייבנו בהתחשב בתוכניות האב למבני ציבור, לשטחים פתוחים ולשטחי מסחר ותעסוקה ויהוו את אחד ממנועי הצמיחה והקידום הכלכליים של העיר עבור כלל התושבים בעיר.

### 6.3.12. מבני ציבור

המדיניות העירונית המאושרת לנושא מוסדות ציבור:

#### הקמת מבני ציבור חלופיים

1. מבני ציבור קיימים (ובכלל זאת, מבנים או חלק ממבנים המיועדים לשירות כלל הציבור ובכללם מתקני עירייה ו/או מוסדות חינוך ותרבות ו/או מוסדות דת ו/או מוזיאונים ו/או מבנים הנדסיים ו/או מבנה ייחודי) אשר תידרש הריסתם/העתקתם/בנייתם מחדש לצורך מימוש הפרויקט ("מבני ציבור חלופיים") יוקמו על ידי ועל חשבון היזם ברמת גמר מלא (ובכלל זאת הקמתם של חצרות/חצרות מקורות, פיתוח הנדרש לפעילות השוטפת ומקומות חנייה שיוצמדו למבני הציבור החלופיים וכן השלמת רישום זכויות העירייה בלשכת רישום המקרקעין), ע"פ שטח הבינוי הקיים ובהתאם למפרטים שיועברו ליזם על ידי העירייה ולתקנים הממשלתיים/ציבוריים העדכניים ו/או לתקן המקובל לאותו מבנה וייעודו וכן על פי הנחיות התכנון והביצוע של העירייה.

לחלופין, העירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות החכ"ל, לתכנן ו/או להקים את מבני הציבור החלופיים האמורים לעיל במגרשים חומים בתחום התכנית או במיקום חלופי מחוץ לשטח התכנית. במקרה של הקמת מבני הציבור הנ"ל ע"י העירייה, היזם ישיב לידי העירייה את הוצאות התכנון ו/או הבינוי ו/או הקמת מבני הציבור החלופיים וזאת, בנוסף לעלות ביצוע העבודות בפועל

בהתאם למחירים שיקבעו בהליך מכרזי/הצעות מחיר שתפרסם העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמה.

### הקמת מבני ציבור זמניים

2. בנוסף, ככל שהריסת מבני הציבור הקיימים תידרש טרם הקמת מבני ציבור חלופיים, היזם יקים ויישא בעלות תכנון והקמת מבני ציבור זמניים שימשו את הציבור עד לבנייה מחדש של מבני הציבור החלופיים הקבועים וכן, יקים ו/או יישא בעלות הפיתוח והעתקת הציוד/מטלטלין הקיימים ממבני הציבור המיועדים להעתקה או הריסה ובנייה מחדש ומתן פתרונות אחסון/תפעול זמניים עד להשלמת העתק /בניית מבני הקבע. המנגנון הקבוע בסעיף 1 לעיל לעניין מימון הקמת מבני ציבור, יחול בהתאמה על מימון הקמת מבני ציבור זמניים. בנוסף, אם נדרש היתר בנייה להקמת מבני הציבור הזמניים, יהיה היזם אחראי להוצאת ההיתר, על כל הנובע מכך.

לחלופין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, יישא היזם בתשלום דמי שכירות עבור שכירת מבנים לתקופה זמנית להמשך מתן השירותים שניתנו במבני הציבור שנהרסו או בתשלום דמי הכשרה והתאמה או ביצוע עבודות הכשרה והתאמה של מבנה קיים לטובת מתן השירותים כאמור, בהתאם לשיקול דעת העירייה. היזם יישא בעלויות הנ"ל ללא כל תמורה ו/או זכות קיזוז ו/או השלמה נוספת מהעירייה ו/או הוועדה המקומית ו/או החברה הכלכלית או כל מי מטעמן.

### הקמת מבני ציבור חדשים בעירוב שימושים

3. מבני ציבור שייבנו בבנייני המגורים בפרויקט בעירוב שימושים מכוח הוראות תכנית מאושרת, יתוכננו ויוקמו על ידי ועל חשבון היזם ברמת גמר מלא, לפי המפרטים העירוניים ו/או הנחיות ו/או תקנים ממשלתיים רלוונטיים למבנים אלה.
4. עלות הקמת מבני ציבור שייבנו בבנייני הפרויקט בעירוב שימושים ברמת גמר מלא, תובא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית הרלוונטית (שווי מצב חדש).
5. התכנון של מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכנן על ידי עורך ומגיש התוכנית ותוגש לאישור העירייה והחכ"ל כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח ותכלול את המפורט להלן:

**מיקום:** בהתאם לחוברת העיצוב והפיתוח 1:250 שתאושר בהנדסה.

**כניסה:** למבני הציבור יתוכנן לזכי כניסה בקומת הקרקע הנפרד ממבנה המגורים, ובו כניסה

נפרדת לכל חלל ציבורי, אלא אם הכניסה הינה ישירות מן המרחב הציבורי.

**מעלית:** למבני הציבור יתוכננו גרעינים נפרדים ממבני המגורים, הכוללים מעליות וגרמי

מדרגות נפרדים כנדרש בתקנות – על פי הצורך.

**שירותים:** יתוכננו ויבוצעו חדרי שירותים ומטבחון לרבות נגרות. במוסדות חינוך יתבקש

היזם לתכנן ולבצע חדרי שירותים ומטבח בהתאם לתקנים ודרישות המשרדים הממשלתיים,

ובאישור ההנדסה והחכ"ל.

**מערכות:** המערכות אשר נועדו לשרת את מבנה הציבור יופרדו הפרדה מלאה, ככל הניתן,

ממערכות מבנה המגורים לרבות, מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש.

מערכות שלא ניתן להפריד ישולמו באופן יחסי.

בקירות ובתקרת מבני הציבור לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא

ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, הם יעברו בפירים אטומים ללא גישה

משטח מבנה הציבור.

**חנייה:** אזור חניה נפרד או מתחם למבנה הציבור לרבות כניסה נפרדת לחניה אל מבנה

הציבור וממנו ככל הניתן. יש להקפיד על תכנון גישה נגישה מהחניות ועד לפתח מבנה

הציבור.

**פיתוח:** פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבור בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם

העירייה או החכ"ל. חצרות המתוכננות כחלק ממוסד חינוכי, יתוכננו בהתאם לתקנים

ודרישות המשרדים הממשלתיים, ובאישור העירייה החכ"ל.

### הקמת מבני ציבור חדשים בשטחים בייעוד למבני ציבור

6. ככל, שתידרש הקמתם של מבני ציבור בשטחים בייעוד שב"צ יהא על היזם לפעול בהתאם

לחובת תשלום היטל השבחה במתחם:

א. במתחמים בהם היזם אינו פטור באופן מלא מהיטל השבחה – מבני הציבור

החדשים יתוכננו ויבוצעו ע"י העירייה בגמר מלא.

העירייה רשאית, ע"פ שיקול דעתה, לאפשר ליזם לתכנן ולבצע מבני ציבור אלה.

במקרה של הקמת מבני הציבור הנ"ל ע"י היזם, העירייה תשלם ליזם עבור עלות

הקמת מבני ציבור אלה בהתאם להוראות סעיף 198 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

היזם יבצע ויישא בכל העלויות הנוגעות לתכנונם והקמתם של מבני הציבור הנ"ל

בגמר מלא (להלן: "השתתפות היזם"). העירייה תגיש בקשות למשרדים הרלוונטיים

לקבלת מימון לכיסוי ההוצאות.

ב. במתחמים בהם היזם פטור באופן מלא מהיטל השבחה – מבני הציבור החדשים

יוקמו או ימומנו (לפי שיקול דעת העירייה) על ידי ועל חשבון היזם ברמת גמר

מלא, ע"פ שטח הבינוי הקיים ובכפוף לתקנים עדכניים ו/או הסטנדרט המקובל

לאותו מבנה וייעודו. במקרה של הקמת מבני הציבור הנ"ל ע"י העירייה, היזם

ישיב לידי העירייה את הוצאות התכנון ו/או ההעסקה ו/או הבינוי ו/או הקמת

מבני הציבור החדשים וזאת, בנוסף לעלות ביצוע העבודות בפועל בהתאם

למחירים שיקבעו בהליך מכרזי/הצעות מחיר שתפרסם העירייה ו/או החכ"ל

ו/או מי מטעמה.

7. מבני ציבור שייבנו בבנייני המגורים בפרויקט בעירוב שימושים שאינם נמנים עם מבני

הציבור המפורטים בסעיף זה לעיל, יוקמו על ידי ועל חשבון היזם ברמת גמר מעטפת, לפי

המפרטים העירוניים למבנים אלה.

8. לכל מבנה ציבור שייבנה על ידי היזם יוצמדו חצרות ו/או חניות לפי הצורך ו/או לפי תקן

החניה שיהא תקף במועד קבלת היתר בניה. החצרות ו/או החניות יעמדו בכל התקנים

הרגולטוריים הרלוונטיים.

### 6.3.13. תיקונים דחופים במבנים מסוכנים

1. מבנה הנכלל במתחם פינוי בינוי והוגדר ע"י מהנדסת העיר כ'מבנה מסוכן' ונמסר 'צו מבנה מסוכן' לידי בעלי הזכויות במבנה המסוכן, יפעל היזם הנבחר במתחם לתיקון המבנה המסוכן, בהתאם לדרישת מהנדסת העיר, וזאת, לאחר יידוע הדיירים בדבר התיקונים הנחוצים.

התיקונים יבוצעו בהתאם ללוח הזמנים שיוגדרו בצו.

על היזם לכלול בהסכם פינוי הבינוי עמו את דבר ביצוע התיקונים במבנה המסוכן. עם סיום ביצוע עבודות התיקון ו/או השיפוץ במבנה המסוכן, יודיע היזם לאגף הנדסה בעירייה והמינהלת על דבר הסיום כאמור.

2. במקרים בהם יבוצעו תיקונים דחופים כאמור על ידי העירייה (או מי מטעמה) באחד (או יותר) מהבניינים המסוכנים הנמצאים במתחם וזאת, טרם השיג היזם את הסכמת הדיירים לתיקונים כאמור, ישיב היזם לעירייה את הוצאות תיקון המבנים הנ"ל לאחר השלמת ההסכמות עם הדיירים. יובהר, אין באמור כדי להטיל כל אחריות ו/או חובה או על העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן לבצע את התיקונים הנדרשים.

### 6.4. הנחיות תכנוניות בתכניות פינוי בינוי

העקרונות המפורטים להלן נועדו הן להגדיר ליזמים, מתכננים ובעלי עניין שונים את המסגרת התכנונית בה מתוכננות תכניות להתחדשות עירונית בלוד, והן להניח לנגד עיני הגורמים המקצועיים הדנים בהן אמות מידה לבקרה ובחינה של השפעת התכנית ברמה הרובעית והעירונית.

#### 6.4.1. הלימה לאסטרטגיה תכנונית כלל עירונית

כל תכנית אשר תקודם בעיר תיבחן אל מול העקרונות אשר מתוות תכניות האב והתכניות האסטרטגיות אשר אומצו/מהוות מסמך מנחה על ידי העירייה:

- תכנית אסטרטגית למרחב הציבורי
- פרוגרמה עירונית לצרכי ציבור

- תכנית האב לתחבורה
- מסמך מדיניות למסחר ותעסוקה
- תכנית אב למים וביוב
- תכנית האב לניקוז
- תוכנית כלל עירונית אחרות ככל שיקודמו כאלו בהמשך

#### 6.4.2. גבולות מתחמים להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית, נמצאה יעילה ובעלת השפעה חיובית במרחב, כאשר מתחמי התכנון הינם בהיקף משמעותי בעל משמעויות מערכתיות. עם זאת, לטובת הבטחת ישימות התכנית, ישנו יתרון ברור למתחמים שאינם מחייבים הסכמה של מספר גדול של בעלי עניין. מנימוקים אלו, מקדמת הרשות המקומית במרחב ההתייחסות מספר תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במתחמים בגודל משתנה.

גבול מתחם להתחדשות עירונית, ייקבע לפי מאפיינים ספציפיים של המרחב, גיל המבנים, צפיפות במצב הקיים, המרחב הציבורי, כל זאת על מנת לייצר יחידה בעלת משמעות תכנונית והיתכנות כלכלית. על אף האמור על גבול המתחם לעמוד בעקרונות מדיניות עירונית ובראשם תפיסה תכנונית של גריד ובלוק עירוני. הבלוק העירוני הוא יחידת הבסיס המגדירה את רשת הרחובות, הסביבה והבנויה והמרחב הציבורי. על גבול מתחם להתחדשות עירונית יהיה להישען על תפיסה זו ולהגדיר את הקישוריות של הבלוק לסביבתו, על בסיס מדרג הרחובות ושבילי הולכי הרגל והאופניים.

#### 6.4.3. עירוניות – תפיסה מרחבית לצירים עירוניים ראשיים

תכנון שימושי הקרקע לאורך הצירים הראשיים במרחב ההתייחסות, יישען על עקרונות של בינוי אינטנסיבי ועירוב שימושים לאורך הרחובות ו/או בסביבת העוגנים העירוניים.

צפיפות מתחמי המגורים יבחנו בהתאם לפריסה המרחבית וקרבה למוקדי תחבורה ציבורית ותשתיות. הצפיפות נעה בין 35-60 יח"ד לדונם נטו בהתאמה. אופי הבינוי יאפשר תמהיל בינוי מגוון, עירוב ותוספת שימושים בצירים ראשיים, תוספת שטחים למפגש קהילתי ושטחי ציבור הנדרשים בהתאמה לתוספת יח"ד במתחם.

#### 6.4.4. קישוריות

על התכניות במתחמים המקודמים יהיה ליצר קישוריות מקסימלית לרשת הדרכים העורקית והפנימית בהתאם לעקרונות ההיררכיה התחבורתית. במסגרת התכנון המפורט יתוכננו הקשרים לרשת הדרכים העורקית, שבילי הולכי הרגל האופניים והחיבור למערכת התחבורה הציבורית.

בתכנית המוצעת ישמרו ויתוכננו רצפים ירוקים וקישוריות בהתאם לזיהוי תשתיות חיוניות מהתכנית האסטרטגית לשטחים פתוחים למיקסום התועלת הציבורית והשימוש בשצ"פים דרך הצמדתם למרחב ציבורי מתפקד: מבני ציבור, מסחר ושירותים, רחוב עירוני.

#### 6.4.5. פיתוח לצרכי הקהילות – הקצאה לצרכי ציבור

יוזמה להתחדשות עירונית צריכה להיבחן לאור הפתרונות שהיא מייצרת הן ברמת המתחם והן ביחס לתוספת הכוללת של יח"ד מתוכננות במרחב. כל זאת, אל מול יכולת הנשיאה של המערכות העירוניות במצב הקיים.

פרויקט התחדשות ייתן מענה בתחומו לצרכי מעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת בהתאם לתוספת יח"ד במתחם. חינוך על יסודי יקבל מענה ברמה כלל עירונית. חינוך יסודי יקבל מענה במתחם או בסביבתו בהתאם לפרוגרמה הכלל עירונית.

ככל שהפרויקט יכלול שב"צ שיוסב לייעוד אחר, יוחזר השב"צ כשטח פנוי או בזכויות מבונות (באותו סדר גודל שהופחת) שיירשמו ע"ש העירייה והכול בהתאם להנחיות אגף תכנון בעירייה.

על מגיש התכנית לערוך פרוגרמה המציגה את תוספת האוכלוסייה הצפויה והצרכים הפרוגרמטיים הנגזרים ממנה. המענה הפרוגרמטי הנדרש לצרכי ציבור למתחמי התחדשות עירונית יחושב על בסיס הנחיות התדריך העדכני להקצאת קרקע לצרכי ציבור, לפי דגם C ובהטמעת העקרונות הבאים:

- הנחת גודל משק בית: ממוצע 3.5, הנחת שנתון 2.1%. בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לשקלול מאפייני האוכלוסייה הקיימת ושיעור הדירות הקטנות.
- בתכנון המענה יילקח בחשבון ייעול מקסימלי של הקרקע, בין היתר באמצעות בניה אנכית – על בסיס הנחיות תדריך משרד החינוך.

- מעונות יום וגני ילדים יקבלו מענה במרחב המיידני, בתחום מתחם התכנון.
- חלק מהמענה למעונות היום וגני הילדים יינתן במבני המגורים.
- בתי הספר היסודיים המתוכננים ימוקמו בפריסה מיטבית בהתאם למגבלות התכנון המקיימות ובטווח הליכה תוך שאיפה שלא יעלה על 500 מ'. באזורים בהם הרכב האוכלוסייה מגוון תיבחן הקצאת שטח לבתי ספר קטנים, לטובת התאמת הבינוי לאוכלוסיות מגוונות.
- מענה לחינוך העל יסודי ייבחן מחוץ לשטח התכנית, בין היתר בתחום תכניות בן שמן תמ"ל/1064, ניר צבי תמ"ל/1087 ולוד צפון תמ"ל/1095 וכן בשב"צים פנויים כגון בשדרות מיכה רייסר.
- מוסדות דת – יוקצו ככל הניתן במגרשים ייעודיים.
- מוסדות חינוך בלתי-פורמלי (תנועות נוער ומועדוני נוער), מוסדות קהילה ובריאות יקבלו מענה במסגרת עירוב שימושים ובאמצעות שימוש במגרשים סחירים. זאת, לצד המוסדות הקיימים.

ככל שיימצא במסגרת תכנית להתחדשות עירונית כי נדרש מענה מחוץ לשטח התכנית עבור חינוך בגיל בית ספר יסודי, תיערך בחינה מערכתית לכושר הנשיאה של השטח. זאת מאחר ומבין כלל השימושים לצרכי ציבור, בתי ספר יסודיים זהו כשימוש הקשיח ביותר, בשל המורכבות הגבוהה ביותר במונחים של היקף השטח ורמת הנגישות הנדרשים.

כמו כן, מענה לבית ספר יסודי יינתן ככלל בקרקע המיועדת לצורכי ציבור שלא כמו גני ילדים, מעונות יום או מועדונים אשר יכולים להינתן ביתר קלות בשטחי רצפות בבנייני מגורים. לעומת בתי הספר היסודיים, בתי ספר על יסודיים, אשר גם הם צרכני שטח גדולים, אינם נדרשים לתת מענה ברמת השכונה ובמרבית המקרים מאורגנים במערך כלל עירוני. לאור כך, בחינת כושר הנשיאה של השטח אל מול תוספת יח"ד תבוצע ברמה מערכתית.

#### 6.4.6. תקן חניה

תקן החניה יוגדר ככלל ביחס של 1:1 למגורים. בשלב בחינת התכנית על פי תקן 21 במקרים מיוחדים הדורשים שינוי מתקן זה יובא הנושא לדיון הפורום להתחדשות. תקן חניה למסחר על בסיס הסמיכות למתע"ן, ינוע בין 1:60-1:25.

אזורי תקן על פי תוואי מתע"ן



#### 6.4.7 הנחיות פרוגרמתיות לשטחים פתוחים

שטחי הציבור בתכנית יוקצו בהתאם לתכנית האסטרטגית לשטחים פתוחים ולעקרונות התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור ויציגו מענה בתחום התכנית לפי יחס של 3 מ"ר לנפש ברמת סף הבית. עם זאת, במתחמים המצויים בסמיכות משטחים פתוחים עירוניים וכלל-עירוניים משמעותיים (פארק המסילה, הפארק המשולש, שדרות ירושלים) תתאפשר גמישות בתוספת השטחים הפתוחים המבוקשת, במקומות בהם קיימים חוסרים כבר במצב הקיים 20% מהקצאת השטחים הפתוחים יוכלו לקבל מענה באמצעות שטחים קשיחים. זאת בתנאי ששטחים אלה יוכחו כשטחים אפקטיביים.

#### 6.4.8 אופן אכלוס בעלי הזכויות בבניינים חדשים

במסגרת הקצאת דירות לבעלי הזכויות המתגוררים בפועל בדירותיהם יקפיד היזם כי אחוז הדירות שיוקצו לבעלי הזכויות הנ"ל בכל בניין חדש לא יעלה על 1/3 מסך הדירות בבניין. סטייה מהאמור תתאפשר רק במקרים חריגים ובאישור מראש ובכתב של המינהלת לכך, ועד ל-50% מסך הדירות בבניין החדש.

## 6.5. הנחיות משפטיות

המלצת המנהלת הינה להסתמך ככל הניתן על הפורמטים המוצעים מטעם המנהלת או הרשות הממשלתית להתחדשות, להסכמים והרשאות בין בעלי הזכויות ליזם ולעו"ד מייצג הדיירים. זכות בעלי הזכויות הינה להוסיף על מסמכים אלה, אך ככל והתוספות או השינויים יסתרו את המדיניות העירונית באופן שעלול למנוע את מימוש הפרויקט, הפרויקט לא יוכל לקבל מהרשות המקומית כל הקלה, הטבה או משאב (מסוג שטחים עירוניים להצרכה לטובת בינוי פינני, קרקעות השלמה או פטור ממימון תשתיות על).

כל מסמך משפטי שייחתם בין בעלי הזכויות ליזם ייבדק על ידי המנהלת שתיידע את הדיירים, הנציגות והעו"ד מייצג דיירים על החוסרים המרכזיים ותביא לידיעתם את המשמעויות של השינויים ביחס לפורמט, להחלטתם. תהליך בחירת נציגויות ילווה על ידי המנהלת ורק משיושלם התהליך ותאושר תקינותו תוכל המנהלת להתנהל מול הנציגות הנבחרת.

### 6.5.1 הסכמים בין בעלי הזכויות לעו"ד מייצג דיירים

בחירת עו"ד מייצג דיירים תעשה בליווי המנהלת ובפיקוחה. מומלץ להשתמש במאגר משרדי עורכי הדין להתחדשות עירונית, המנוהל על ידי המנהלת וכן בפורמט להסכם התקשרות בין הדיירים לעו"ד מייצג דיירים ובין העו"ד ליזם.

לצורך אישורו על ידי המנהלת יידרש עו"ד מייצג דיירים להציג בפני המנהלת את כלל המסמכים הרלוונטיים {פרוטוקול ישיבת הבחירה בה נכח נציג המנהלת, הסכם שכ"ט התואם את מסמך מדיניות זה, הצהרה על העדר ניגוד עניינים}, ורק לאחר שתאושר תקינותם יתאפשר לו להתנהל מול המינהלת, החכ"ל והעירייה.

יודגש כי בעלי הדירות רשאים לבחור כל עו"ד מייצג על פי שיקול דעתם וכי אין בבחירת עו"ד מהמאגר כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה, המינהלת או העירייה ביחס לעו"ד אשר ייבחר על ידי בעלי הדירות.

### 6.5.2 בחירת יזם ע"י בעלי הדירות

תהליך הבחירה יחל רק לאחר קיום "שולחן עגול"/"ועדת היגוי" לתכנית ההתחדשות הרלוונטית במוסד התכנון בו היא מקודמת ויעשה בליווי מלא ורציף של החכ"ל והמינהלת,

על בסיס "פורמט מוצע להליך תחרותי לבחירת יזמים", ובכפוף לעמידת היזמים בתנאי הסף העירוניים ליזמי התחדשות עירונית הכלולים בפורמט ואשר נקבעו ע"י העירייה והחכ"ל, וזאת במטרה להבטיח ככל הניתן לבעלי הדירות ולעירייה את יכולת המימוש של הפרויקט ע"י היזם.

התהליך יתבצע באופן שוויוני ושקוף ויכלול פנייה ל-3-5 חברות יזמיות אשר קיבלו אישור בכתב מהמינהלת על עמידתן בתנאי הסף ליזמי התחדשות עירונית. הצעות היזמים יתבססו על שיקולי איכות (ניסיון, איתנות פיננסית, יכולות תכנוניות וארגוניות ועוד) ולא על תמורות עודפות לתמורות הכלולות במסמך זה. בחירת היזם תיעשה על ידי כלל בעלי הזכויות במתחם הרלוונטי במסגרת כנס דיירים, ברוב רגיל של בעלי הזכויות מכלל בעלי הזכויות במתחם.

מאחר ובכל פרויקט נדרשת הסכמת העירייה להצרכת שטחים עירוניים ו/או לצמצום שטחי קרקע לטובת הציבור בתמורה לשטחים מבוזים לטובת הציבור ו/או לפתרונות ביניים למבני ציבור הנדרשים להריסה ובנייה מחדש ו/או לשינוי תשתיות עירוניות, חובת העירייה לוודא, באמצעות החכ"ל והמינהלת, כי היזם נבחר מבין יזמי ההתחדשות העירונית העומדים בתנאי סף עירוניים המוכיחים את יכולתם לממש את הפרויקט באופן מוצלח, ובפרט את איתנותם הפיננסית כמפורט להלן. מבין יזמים אלה, הבחירה הינה של נציגות בעלי הזכויות בלבד. המנהלת תפקח על התהליך ותוודא שיעשה באופן חוקי, שוויוני ושקוף.

יזמים שפעלו במתחמים לפני 31.12.2018 או טרם המועד בו החלה המינהלת לקדם את התכנון במתחם, המוקדם מביניהם (להלן: "**המועד הנדרש**"), יוכלו לקבל מהמינהלת אישור חריג כבעלי "זיקת יזם" למתחם, בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:

1. בחירת נציגות הדיירים באופן תקין (יש להציג פרוטוקול ישיבת מינוי נציגות הדיירים, שבה נכח נציג המינהלת).
2. בחירת עו"ד דיירים באופן תקין: (כמפורט בסעיף 6.5.1 לעיל). בנוסף, יש להציג יפויי כח חתומים ע"י בעלי הזכויות במתחם לטובת עו"ד בשיעור שיעלה על 50% מבעלי הזכויות.
3. מסמכי הרשאה לתכנון ו/או הסכמים סופיים חתומים ע"י למעלה מ-50% מבעלי הזכויות אשר נחתמו טרם המועד הנדרש.
4. עמידת היזם בתנאי הסף העירוניים ליזמי התחדשות עירונית, כנדרש לעיל.

כלל המסמכים האמורים יועברו לבדיקת המינהלת ויאושרו על ידה. ככל ואושרו, תכנס המינהלת את בעלי הזכויות והנכסים במתחם למפגש בו יוסברו להם כללי המדיניות העירונית,

תהליך בדיקת "זיקת היזם", והמשמעויות של בחירת/אי בחירת בעל "זיקת היזם" כיזם המתחם. בסיום המפגש יידרשו בעלי הזכויות והנכסים לקיים הצבעה על אשורר בחירת בעל "זיקת היזם" כיזם המתחם, במעמד הגורמים העירוניים.

**הגבלת היקף פעילות יזם במספר מתחמים:** העירייה, החכ"ל והמינהלת ממליצות לא לאפשר ליזם לפעול ביותר מ-3 מתחמי איחוד וחלוקה בתוכניות התחדשות עירונית, כהגדרתם בתב"ע, באותה עת. מתחמי או"ח שהוגדרו כמתחם אחד למימוש, יוגדרו לעניין זה כמתחם או"ח יחיד. מתחם שבו החל היזם בביצוע בפועל של הקמת 50 יח"ד לפחות, לא ייכלל במסגרת מגבלה זו.

בכל פגישה מול הנציגות ו/או מול כלל בעלי הזכויות, המינהלת תשקף את מספר המתחמים בהם היזמים פעילים. **עדכון בעלי הזכויות בדבר סטאטוס הפרויקט על ידי היזם:** עם בחירת היזם על ידי בעלי הזכויות במתחם, המינהלת ואישורו ע"י המינהלת כיזם הרשמי במתחם, יידרש היזם להעמיד מערכת עדכון ממוחשבת לטובת עדכונים שוטפים לבעלי הזכויות במתחם בדבר סטאטוס הפרויקט והתקדמותו.

**הנחיות שילוט במתחם נבחר:** הצבת שלט שיווקי ע"י יתאפשר רק לאחר מתן תוקף לתוכנית הרלוונטית. לצורך ההצבה, יש לפנות לחכ"ל לקבלת הנחיות שילוט וגרפיקה, לאחר מכן יש לפנות למהנדסת העיר לקבלת אישור תוכן השלט ולבסוף יש לפנות למח' פיקוח על הבנייה במינהל ההנדסה בעירייה לקבלת הנחיות מיקום והצבה.

### 6.5.3 הסכם בין היזם לרשות המקומית

תנאי להגשת תכנית לועדה המקומית/ מחוזית/ ותמ"ל הינו הסכם חתום בין היזם לרשות המקומית לגבי הסוגיות הבאות:

1. התחייבות היזם לפעול לפי המדיניות העירונית להתחדשות עירונית ובהתאם להנחיות המינהלת.
2. תנאים לפטור מהיטל השבחה, ככל שיימצא שזכאי לפטור, מתחמי התכנון הקיימים נכון ל- 4/22 נבדקו והוגדר להם אחוז היטל השבחה הנדרש/פטור בטבלה המפורסמת.
3. תנאים לקיזוז היטלי פיתוח בעבור הבניה הקיימת.

4. הסדרת השתתפות היזם בהקמת שטח מבונה לצרכי ציבור ומבני ציבור הנדרשים פרוגרמטית עקב תוספת יחידות הדיור כתוצאה מהפרויקט או כתוצאה מהריסתם לטובת הפרויקט, בהתאם כמפורט בסעיף 6.3.13.
  5. קביעת מנגנון שלביות הביצוע של הפרויקט והתחייבויות היזם למימון הפעולות הנדרשות כתוצאה מאותה שלביות ולהשבת מקרקעין של העירייה בקרקע או בשטחים מבונים, בהתאם לשיקול דעת העירייה וצרכי הציבור.
  6. התנאים לפטור ממימון השתתפות בשדרוג או הקמת תשתיות על המבוצעות מכח הסכם הגג כתוצאה מהפרויקט.
  7. כתב שיפוי מהיזם לעירייה בגין נזקים מהפרויקט.
  8. ערבויות בתקופת העבודות.
  9. אבני דרך לתשלום היטלי פיתוח.
- במקרה בו טרם נבחר יזם, תידרש הנציגות לחתום על התחייבות להחתמת היזם על הסכם כאמור. לצוות המקצועי בחכ"ל ובמינהלת הסמכות לסטות מהכללים האמורים וזאת במקרים חריגים או מטעמים שינומקו בכתב.

#### 6.5.4. עמידת היזם בתנאי סף

לצורך הסכמת הרשות המקומית לקידום פרויקט התחדשות עירונית בשטחה, לרבות חתימתה על הסכם עם היזם המסדיר את הדרוש לשם כך ומתן התמריצים העירוניים הכלולים במסמך מדיניות זה, על היזם לעמוד בדרישות תנאי הסף הנוגעות ליכולות פיננסיות, לניסיון בביצוע בפרויקטים למגורים בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט. יחד עם זאת, יזם אשר אינו עומד בכלל תנאי הסף הדרושים ומעוניין להיכלל במאגר יזמי התחדשות עירונית בעיר ו/או לפעול בתחומי התחדשות עירונית בעיר, רשאי להגיש בקשה לדיון בפני ועדת חריגים אשר מוסמכת לאשר חריגה מתנאי הסף, בהתאם לשיקול דעתה ובהחלטה מנומקת ומפורטת שתינתן על ידה.

מובהר כי לצד עמידתו בתנאי הסף, יידרש היזם לפעול בהתאם למדיניות העירונית, בין היתר, בהסכמי פינוי הבינוי עליו יחתים את בעלי הזכויות במתחם הרלוונטי.

### 6.5.5. בחירת חברת ניהול ע"י בעלי הדירות

הליך בחירת חברת ניהול מתוך מאגר חברות ניהול שתיאסף באמצעות פרסום קול קורא ע"י המינהלת וידרשו לעמוד בתנאי סף ובמדרג איכות שיקבע בקול הקורא למאגר חברות ניהול ויתחייבו לאמנת שירות שתפורסם על ידי המבואה

### 6.5.6. עמידת חברת הניהול בתנאי הסף

לצורך תפעול תקין של הבניינים החדשים ועמידתם לטווח הרחוק, על חברת הניהול לעמוד בדרישות תנאי הסף הנוגעות ליכולות פיננסיות, המלצות מתושבים ו/או רשויות מקומיות, ולניסיון בביצוע בפרויקטים למגורים בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט. יצוין כי לצוות המקצועי הסמכות לאשר חריגה מתנאי הסף האמורים וזאת במקרים חריגים ועל פי החלטה מנומקת. החברות שייבחרו יידרשו לחתום על היעדר ניגוד עניינים.

### 6.5.7. הנחיות בנוגע לחברות הניהול

על היזם לכלול את הוראות המדיניות העירונית בהסכם עם חברת הניהול הנבחרת לרווחת וועדי הבית, ויכלול הוראות מתאימות לעניין קרן אחזקה וקרן פחת ואופן קיזוז הפרשות כלל הדיירים מהסכום אותו יעביר הנאמן לחברת הניהול.

ככל ובתום תקופת הסבסוד יוותרו כספים מכלל הדיירים החוזרים הזכאים – אלו ישמשו לפעולות שיפוץ וחידוש הבניין/מתחם בלבד – קרן פחת. הסכם הניהול ואופן ההעברת הכספים בין הוועד וחברת הניהול, יוצג לעירייה ויאושר על ידה.

חברת הניהול מחויבת לעמוד בתנאי סף ובתנאי הקול קורא למאגר חברות ניהול שיפורסמו באתר המבואה.

## 7. הנחיות לשלב הביצוע

שלב הביצוע בהתחדשות עירונית הינו לרוב שלב מורכב המחייב מעורבות גבוהה ומתמשכת של הרשות המקומית כתוצאה מהמשק בין הפרויקט לשטחים, מבנים ותשתיות עירוניים. להלן העקרונות המרכזיים לשלב זה:

1. תנאי להגשת היתר בניה הינו תכנית בינוי 1:500 ותכנית פיתוח 1:250 מאושרות על ידי הועדה המקומית. ככלל, בתוכניות בינוי-בינוי שקודמו במסלול רשויות והן בעלות מתחמי או"ח מרובים, תכנית הבינוי תבוצע על ידי הרשות המקומית או מי מטעמה והיזם יישא בעלות היחסית של ביצוע תוכנית הבינוי, בהתאם לזכויותיו במתחמי האו"ח שבהם נבחר. בנוסף, הרשות המקומית או מי מטעמה תקדם רישום תצ"ר ותמ"ר במקרה הצורך. ככל שתאשר הרשות שאין בכוונתה להכין תכניות אלה או חלקן, יהיה רשאי היזם לקדמן על חשבוננו באופן עצמאי.
2. את חוברת העיצוב והפיתוח 1:250 למתחם האו"ח יקדם היזם מול מח' תכנון אורבני ברשות המקומית. תנאים נוספים יהיו כמפורט בתב"ע של הפרויקט.
3. ככל שיזם מקדם תב"ע במתחם במסלול מיסוי (יזמים), הוא יידרש לקדם, לבצע ולאשר תצ"ר, תמ"ר (במקרה הצורך) ותוכנית בינוי על חשבוננו, מול הגורמים המוסמכים לכך ברשות, בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע שתאושר ותחום במתחם.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו נספח שלביות מפורט ומאושר על ידי הועדה המקומית או מי מטעמה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימה על הסכם מפורט/הסכם פיתוח מול העירייה ו/או החכ"ל, להבטחת ביצוע מטלות ציבוריות ו/או עבודות פיתוח לטובת העירייה, לרבות קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות, ככל שנדרש בדיון.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו חוות דעת חיובית מטעם המנהלת על ישימות הפרויקט ועמידתו במדיניות העירונית, על בסיס:
  - דו"ח כלכלי מעודכן לפי תקן 21 שיבחן את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט בשלב ההיתר, על בסיס מלוא עלויות הפרויקט. חריגה מכדאיות כלכלית של 17% תשואה ליזם לפחות תוביל לצמצום תמורות או עלויות לא הכרחיות של היזם לפי שיקול דעת הרשות המקומית, על מנת להבטיח ככל הניתן את מימוש הפרויקט.

- דו"ח חברתי מקיף שינתח לקראת שלב הביצוע את כל המענים החברתיים שנדרשים בהתאם למדיניות העירונית וכן בהתאם להסכמות בשלב התכנון, לרבות: היקף ההסכמות של הדיירים, מנגנון שוויוני לתמורות נוספות לדיירים ולבחירת מיקום דירת התמורה בליווי מלא של המנהלת, טיפול בדיירים סרבנים ככל שישנם, ניקוי נסחי טאבו וכל היבט חברתי קהילתי נוסף שנדרש לקבלת מענה בשלב התכנון.

7. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חניה תת קרקעית יהיה מצלמות ושער חשמלי לחניון.

8. היזם יידרש למימון מפקח מטעם הדיירים, שיעבוד בתיאום עם המנהלת ועם הגורם ההנדסי שיפקח מטעמה על ביצוע פרויקטים להתחדשות עירונית. המפקח ונציג המנהלת ייפגשו עם הנציגות, בנוכחות נציג היזם, אחת לרבעון לעדכון שוטף ויערכו כנס עדכון לכלל בעלי הזכויות אחת לשנה לאורך כל תקופת הביצוע.

9. פינוי דירות לצורך הריסתן ייערך רק לאחר שהמנהלת אישרה שהיזם עשה את כל הדרוש מצידו לצורך מציאת דיור חלופי או פיתרון אחר שתואם להסכם בין היזם לדיירים.

## 7.1 תנאים לאיכלוס

1. מסירת הדירות הסופית לבעלי הזכויות המקוריים תבוצע רק לאחר שאישרה הועדה המקומית את אכלוסן ובליווי צמוד של המנהלת לאורך התהליך.

2. תנאי לאכלוס הדירות יהיה חתימת כל דיירי הפרויקט, כולל הדיירים המקוריים, על הסכם עם חברת אחזקה לבניינים משותפים והמצאת "הוראות קבע בלתי מוגבלות" למטרות האחזקה והניהול בלבד לטובת חברת האחזקה.

3. מסירת מבני ציבור ו/או מטלות ציבוריות ו/או עבודות פיתוח לעירייה.

4. הפקדת מסמכי רישום

5. הפקדת סכומי קרן אחזקה + קרן פחת

6. הפקדת ערבות בדק + רישום

## 8. התחדשות עירונית באמצעות תמ"א 38

תמ"א 38 מאפשרת תוספת זכויות נקודתית למבנים אשר נבנו לפני 1980, והגשת בקשה להיתר בניה ללא הכנת תכנית מפורטת (בהתאם לתקנות תמ"א 38 על תיקוניה).

תמ"א 38/1 מאפשרת את חיזוק ועיבוי המבנים הקיימים בהתאם לכללי התמ"א, ואילו תמ"א 38/2 מאפשרת הריסה של המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים במקומם בהתאם לכללי התמ"א.

מכוח התמ"א רשאית רשות המקומית להכין תכנית (מכח סעיף 23) להגדרת הנחיות ייחודיות לעיר, הכוללות תוספת/הגבלה של זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א. הוספת זכויות מכח תכנית זו תיבחן מול מוסדות התכנון.

יובהר כי המדיניות העירונית נותנת העדפה לביצוע התחדשות עירונית באמצעות תוכניות פינוי בינוי בכל מתחם בו מתאפשר פינוי בינוי, על פני תמ"א 38.



**מסמכים נדרשים למתיחת תיק בקשה להיתר בניה:**

- מסמכי בעלות (נסח טאבו מעודכן חתום או הוכחה משפטית חלופית מאושרת) ניתן להוציא מהטאבו או באתר של הטאבו באינטרנט
- היתר מקורי למבנה ומסמכים המעידים כי הבניין נבנה לפני 1980. ניתן לבקש ממחלקת מידע במינהל ההנדסה, או מהמנהלת העירונית להתחדשות
- טופס הסכמת שכנים לביצוע עבודות ע"פ תמ"א 38 חתום ומאושר ע"י עו"ד. - קישור לטופס
- תמונות צבעוניות עדכניות של חזיתות המבנה ותמונות המעידות על קיומה של קומת עמודים (במידה והבקשה מציעה יח"ד בשטחה).
- תכנית הגשה חתומה וצבעונית כנדרש לרישוי (עוחק אחד), כולל הדמיות.
- תכנית מדידה מעודכנת.
- חתימת אנף תכנון במינהל הנדסה בעירייה על תכנית ההגשה ו/או חו"ד האנף, בהתבסס על:
  - א- ההתייחסות התכנונית לבינוי המוצע.
  - ב- חו"ד מח' תנועה במינהל הנדסה בעירייה על תכנית ההגשה בכל הנוגע לתנועה, לרבות טבלת מאזן חניה ותכנית חניה.
  - ג- חו"ד קונסטרוקטור מטעם העירייה על תכנית ההגשה ובפרט על עמידתה בדרישות התמ"א לחיזוק המבנים.
  - ד- חו"ד מחלקת תשתיות במינהל הנדסה בעירייה על תכנית ההגשה.
  - ה- חו"ד יחידת השימור בעירייה על תכנית ההגשה (במידה וקיים מבנה לשימור במסגרת הבקשה).
  - ו- חו"ד תאגיד מי לוד על תכנית ההגשה בכל הנוגע לתשתיות מים וביוב.
- הודעת עו"ד שבפניו חתמו בעלי הזכויות וחתימתו על תכנית ההגשה המעידה כי זוהי תכנית הבנייה והחיזוק שהוצגה בפני בעלי הזכויות כעת שחתמו על הסכמתם.
- נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2009 בנושא תמ"א 38, חתום בידי עו"ד/היזם/אדריכל/מגיש הבקשה.
- נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר כנדרש בנספח 2 תמ"א 38 תיקון 3, הכולל הבדיקות הנאות. דו"ח בדיקות מעבדה, דו"ח סקר קרקע, חישובים סטטיים, תכניות קונסטרוקציה, תכנית בקרה עצמית של איכות הביצוע.
- כתב החייבות לשיפוי כנדרש בנספח 3 תמ"א 38 תיקון 3.

**8.1. הנחיות חברתיות במתחמי תמ"א 38**

תהליך הליווי במתחמי תמ"א 38 כמו בתכניות התחדשות עירונית מתחיל עם הגשת בקשה לבדיקת היתכנות על ידי היזם או נציגות בעלי הזכויות (לפי נוהל קידום תמ"א 38 המתואר לעיל) ונמשך לאורך הליך קידום התכנון והביצוע.

**היקף הסכמת בעלי הזכויות**

בהתאם לסעיף 5 בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008 לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 נדרשת הסכמתם בכתב של 67% מבעלי הזכויות בבניין הקיים ולאישורה נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות, וזאת על טופס ייעודי, אשר דוגמא לנוסחו מצ"ב כנספח למסמך זה. ככל שיש אי הסכמה של מיעוט



בעלי זכויות, יכול רוב בעלי הזכויות לקדם את אישור הפרויקט באמצעות הממונה על בתים משותפים לנוהל דייר סרבן.

### **החתמת בעלי הזכויות לאחר אישור מקדמי לפרויקט**

יש לפנות למנהלת העירונית לפני תהליך החתמת הדיירים על מנת שתלווה את תהליך בחירת הנציגות לבניין/מתחם ואת תהליך בחירת עו"ד מייצג דיירים.

אין להחתים דיירים על מסמכים מכל סוג עד להשלמת שלבים 1-3 בנוהל קידום תמ"א 38 המפורט לעיל.

לאחר בחירת עו"ד מייצג דיירים ולאורך כל תהליכי התכנון והביצוע המנהלת תלווה את הדיירים לפי הצורך ותיתן מענה ככל שזה ידרש להצלחת הפרויקט.

## **8.2. הנחיות כלכליות במתחמי תמ"א 38**

### **מפתח תמורות לבעלי הזכויות**

במסגרת חיזוק ותוספת בניה מכח תמ"א 38/1 יכלול מפתח התמורות לבעלי הזכויות לכל הפחות את המרכיבים הבאים:

1. תוספת של חדר ממ"ד לכל דירה.
  2. מרפסת לכל דירה.
  3. מעלית לכל בניין. במבנה שכולל כניסות נפרדות תיכלל מעלית לכל כניסה.
- כמו כן, עלויות הפרויקט יכללו את מלוא עלויות חיזוק, שיפוץ ושיקום המבנים הקיימים, כולל: חיזוק בפני רעידות אדמה; פיתוח, שיפוץ ושיקום השטחים המשותפים ושטחי החניה; תוספת מעליות; שיקום החזיתות (חיפוי, אלומיניום, זיגוג, מסתורים); שיקום תשתיות (החלפת צנרת, ארונות חשמל, דודי שמש), וכיו"ב.

### **שוויוניות בתמורות לבעלי הזכויות**

תנאי לאישור הפרויקט הינו כי התמורות שיינתנו לבעלי הזכויות בדירות הקיימות הינן שוויוניות לכל בעלי הזכויות באותו מתחם, ללא קשר למאפייני הדירות הקיימות.

### הוצאות הפרויקט אשר יחולו על היזם

במסגרת ההסכמים שייחתמו בין היזם לבין בעלי הזכויות בדירות הקיימות, היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות בניית הפרויקט, לרבות הוצאות התכנון, שכ"ט ייצוג משפטי, ארגון וניהול, היטלי השבחה (אם יחולו) ומס רכישה. בחלופת הריסה ובנייה מחדש היזם יישא בין היתר גם בהוצ' שכ"ד לדיירים בתקופת ההקמה ובהוצ' הובלה והעברה. היזם לא יישא בחבויות אישיות של דיירי הדירות הקיימות שאינן מכוח התוכנית, כגון תשלומי ארנונה, דמי היוון וכד'.

### מס שבח

הנחת המוצא במסמך זה היא שמכירת זכויות הבנייה ליזם תזכה את הדיירים הקיימים בפטור ממס שבח לפי תיקון 62 ותיקון 88 לחוק מיסוי מקרקעין.

### מע"מ שירותי בניה

הנחת המוצא במסמך זה היא שעל שירותי הבנייה אשר יינתנו לדיירים במסגרת הפרויקט יחול מע"מ בשיעור אפס, וזאת בהתאם לתיקון 47 לחוק המע"מ.

הערה: בהתאם להוראות החוק, הפטור ממס השבח וממע"מ שירותי הבנייה ניתן בגין דירת תמורה אחת בלבד ובכפוף לתנאים. הבדיקה הכלכלית שעורכת המינהלת ומועברת לאישור החברה הכלכלית, מניחה שבמידה וקיימים דיירים בעלי זכויות ביותר מיח"ד אחת או במידה וקיימות דירות שהבעלות בהן היא ציבורית (עמידר, חלמיש וכד') ובמידה והן יחויבו במס בגין התמורה, תשלום המס יחול עליהם ולא על היזם, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים.

### סקירת ערכי שווי

לצורך אומדן שווי מלאי הפרויקט בהתאם לחלופות התכנוניות השונות, על היזם לערוך סקר מחירים לשימושי מגורים בסביבת הנכס הנדון.

## היתכנות כלכלית

תנאי לאישור הגשת בקשה להיתר בניה הינו היתכנות כלכלית שלא תפחת מרווח יזמי מינימלי אשר יאפשר ליווי בנקאי ליזם, וזאת על בסיס חו"ד משמאי מוסמך מטעם היזם, אשר אושרה ע"י חב"ל והמינהלת.

### 8.3. הנחיות תכנוניות במתחמי תמ"א 38

במסלול לחיזוק ותוספת בנייה, יכללו הנחיות הבינוי במסגרת תמ"א 38 הוראות המתייחסות לבינוי הקיים:

1. הרחבת המבנה בגין תוספות הממ"ד והמרפסות.
  2. סגירת קומת עמודים מפולשת עד לקונטור קומה טיפוסית מורחבת (לטובת הקמת דירות, לובי ושימושים אחרים לטובת הדיירים ככל הניתן).
  3. תוספת קומות מורחבות ע"ג המבנה הקיים בהתאם למאושר בתמ"א 38 על תיקוניה.
  4. תוספת מרפסות בשטח של 12 מ"ר לדירה - קיימות וחדשות.
  5. מרפסות גג לדירות בקומה העליונה
  6. תקן חניה לדירות החדשות של 1:1 ככל וניתן בתחום המגרש. ככל ולא ניתן תבחן אפשרות של כופר חניה. חניה קיימת בתחום המגרש הרשומה בהיתר אינה ניתנת להעברה לדירות החדשות וכן אינה ניתנת לביטול.
  7. דירות בקומת הקרקע יתאפשרו רק בהינתן גובה דירות מינימלי שלא יפחת מ 2.70 מ'.
  8. שטח קומת הקרקע המפולשת יאפשר דירות חדשות כל עוד מותירים שטחים לטובת כניסה מקורה ואכסון עגלות בלובי שלא יפחת מ 20 מ"ר.
  9. הדירות יונגשו ע"י מעלית.
- התכנון יכלול שיפוץ ושיקום השטחים המשותפים ושטחי החניה, תוספת מעליות, שיקום החזיתות (חיפוי, אלומיניום, זיגוג, מסתורים), שיקום תשתיות (החלפת צנרת, ארונות חשמל, דודי שמש) פיתוח שטח גנינון וכיו"ב.

10. הגשת התכנית תכלול סקר עצים ראשוני. במידה ויידרש יתבקש סקר עצים מלא.
11. קונסטרוקציה – תכניות קונ' יועברו לאישור מהנדס מטעם העיריה. זכויות לקומות העליונות יתאפשרו רק לאחר קבלת אישור המהנדס מטעם העיריה כי הקומות הקיימות חוזקו בפועל. בהתאם להנחית הקונ' יתכן כי יידרש פינוי דיירים לתקופת היציקות בשלב חיזוק הדירות הקיימות.
12. בהריסה ובניה החניה תהיה בתת הקרקע לפי תקן של 1:1 לכלל הדירות.
13. במקביל לתמ"א, תתאפשר הגשת תבע נקודתית (מקומית או מחוזית) לתוספת זכויות, שינוי קווי בנין ותוספת שימושים בתיאום אגף תכנון.
14. תכנון ילווה על ידי אגף תכנון ותנאי להעברתו לתהליך רישוי הינו חו"ד מסכמת של אגף תכנון.