

## מפגש עם נציגי המקבצים, יזמים ועורכי דין דיירים בנושא רה- תכנון

-הכנה מקצועית למפגש עם ראש העיר ב- 17.3-

26.2.25

## לוח זמנים לרה- תכנון

2026 נובמבר	2026 יולי	2026 יוני	2026 פברואר	2026 ינואר	2025 ספטמבר	2025 אוגוסט	2025 יולי	2025 מאי	
	<u>מתן תוקף</u>			פרסום הפקדה	דיון להפקדה		הגשת מסמכים ועמידה בתנאי סף	שולחן עגול	<u>פיצול תכנית</u>
<u>מתן תוקף</u>		פרסום הפקדה	דיון להפקדה			הגשת מסמכים ועמידה בתנאי סף		שולחן עגול	<u>תכנית אחודה</u>

**ראש העיר אישר את פיצול התכנית מבחינת העירייה**

**לאחר הדין הותמ"ל החליט על הגשת תכנית אחודה, יחד עם זאת היא תבוצע בלוח זמנים מהיר בדומה לפיצול התכנית**

## מענה לשאלות היזמים בנושאים כלכליים ותכנוניים

- מדובר בבדיקה מקדמית לצורך בחינת האפשרות לרה- תכנון, המסמך שהועבר אינו לפי תקן 21.1
- הבדיקה נערכה למועד הקובע מאי 2024, ואילו שאלות היזמים הן לתחילת שנת 2025, ייתכנו שינויים בעלויות או בהכנסות בזמן הזה שלא נלקחו בחשבון
- התכנית תקודם בותמל והתכנון עשוי להשתנות בהתאם להחלטות הוועדה
- במסגרת ההליך הסטטוטורי, יפורסם דו"ח לפי תקן 21.1 כחלק ממסמכי התכנית כפוף לשינויים בעלויות ובהכנסות בהתאם למועד הקובע

## מענה לשאלות היזמים בנושאים נוספים

- סוגיית התמורות ועלות מארגנים - אלו נתונים והגדרות עבודה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- תוספת זכויות בנייה - היקף זכויות הבנייה פורט במצגת, ככל ותאושר תוספת זכויות ע"י הותמ"ל, יתווספו זכויות בהתאם
- שאלת המע"מ - הסכום שחושב עי השמאי אינו כולל מע"מ, במסגרת מכרזי המענקים יתווסף מע"מ על הסכום שחישב השמאי רק על רכיב היחידות התוספתיות בהתאם להנחיות רשות המסים
- מתחם 6א - המתחם נבדק ונמצא שניתן להגדיל זכויות מ-72 יח"ד ל-111 יח"ד, אך עדיין נדרש סבסוד אשר גבוה מ-180 אלש"ח ליח"ד מוצעת. נבדק פתרון תכנוני נוסף, אשר עשוי להגדיל את הזכויות לכמות הנדרשת שתביא לרווחיות המקבץ. הנושא נבדק בתיאום עם העירייה.

## נתוני המקבצים לקראת פגישה עם משרד האוצר ב-26.3

מקבץ	יח"ד מאושר בותמל	תוספת יח"ד מתוכננת	סה"כ יח"ד מתוכננות	תוספת קומות	בדיקה מול משרד האוצר 26.3
ג1	108	בבדיקה*			*בנייה מרקמית- ככל הנראה נדרש תקציב נוסף
ד1	148	זמנית בתיקון תכנית*			*בדיקת פתרון תקציבי
ב3	88	30	118	מ-14 ל-18	
ה4	46	29	75	מ-10 ל-16	
ו4	52	47	99	מ-14 ל-18	
ז4	36	47	*83	מ-10 ל-18	*נדרש תקציב נוסף -16.9 מלש"ח
ח4	74	22	96	נשאר 20	
א6	72	36	*111	מ-10 ל-18	*נבדק פתרון תכנוני נוסף, נדרש היום תקציב נוסף -16.1 מלש"ח
ו5	--	--	54	מוצע 10	
7	72	בבדיקה*			*ככל הנראה נדרש תקציב נוסף



מינפאל קרייג אלפ - איתכס בדוק אליוני ופתמדלות

תודה רבה על ההקשבה!