



הצגת פרויקטים התחדשות עירונית
שם המתחם
שכונה
תאריך

פרטי המתחם

שם המתחם
יחידות דיור נכנסות
יחידות דיור
מוצעות
תוספת יח"ד
מכפיל יח"ד
מכפיל מ"ר
גושים
חלקות
גודל יח"ד קיים
ממוצע
שטח המתחם
בדונם
שטח סחיר בדונם
צפיפות לדונם
ברוטו

יזם
מנהל פרויקט
אדריכל
שמאי התכנית
יועץ חברתי
יועץ תנועה
וכבישים

צפיפות לדונם נטו

תכנון

מיקום על גבי תצ"א של העיר /
רובע
מיקום המתחם מודגש

מיקום המתחם בשכונה

מיקום על גבי תצ"א של השכונה
מיקום המתחם מודגש
סימון צירי תנועה ראשיים וקווי רק"ל
סמוכים

קו כחול

תצ"א של גבולות המתחם - קו
כחול

תכנית מתאר
2000

סימון המתחם על רקע תכנית מתאר
2000

סימון המתחם על רקע תכנית אב שכונתית

התייחסות למדיניות נוספת
רלבנטית:
10038
מדיניות רק"ל

קומפילציית ייעודי קרקע
במתחם
רשימת תכניות החלות על
המתחם

מצב קיים

תצלומי מבנים קיימים במספר מבטים

התייחסות לחיבור למרחב העירוני: רציפות שטחים ירוקים מוסדות ציבור בסביבת המתחם קישוריות והליכתיות

התייחסות לחיבור למרחב השכונתי: תכניות נוספות בסביבה (GIS עירוני)

התייחסות לנגישות

תחבורתית:

יש להציג על גבי תצ"א מרחק מתחנות

רק"ל

ונתיבי תחבורה ציבורית

פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור

חלופה 'א'

חלופה ב'

חלופה ג'

השוואת חלופות

חברה

- אפיון חברתי קצר (סוציאקונומי, דתי, גילאי וכדומה) של תושבי ובעלי הנכסים במתחם.
- מס' יח"ד בשכירות, מס' יח"ד בדיור ציבורי
- השוואה חברתית לסביבה

תיאור המתחם (כמה בניינים, כניסות)
האם יש נציגות מוסמכת. במידה ואין,
תיאור קצר מדוע
האם נבחר עורך דין דיירים ומה שמו

- מועד תחילת הקשר של היזם למתחם
- סוג החתימות שנעשו במתחם (יפויי כוח / נון שופ / הסכמים סופיים)
- אחוז חתימות מכל הבניין ומכל המתחם + מספר החתימות (מומלץ

- מה העקרונות
החברתיים לתכנון
המתחם שעלו מהקשר
עם הדיירים
- נא לציין אם יש סוגיות
המופיעות בחוזה

כלכלה

הנחות יסוד לתקן

21:

גודל דירה ממוצעת מצב


קיים

תמורה לדייר


אחזקה

רווחיות יזם

שני מ"ר מדון



מודל כלכלי לבחינה ראשונית של פרויקט פינוי בינוי



מצב נכנס

יח"ד לפינוי

שטח דירת פינוי

תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר

שטח דירת תמורה

40

52

40

0

40

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

יח"ד חדשות

שווי למ"ר דירה סטנדרטית

שווי למ"ר לשיווק

שטח דירה ממוצעת*

שטח פלדלת - כולל ממ"ד

יח"ד חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

שווי למ"ר עיקרי

משרדים - מ"ר עיקרי

שווי למ"ר לשיווק

שווי למ"ר לשיווק

שווי למ"ר דירה סטנדרטית

שווי למ"ר לשיווק

שטח דירה ממוצעת*

שטח פלדלת - כולל ממ"ד

חיוב בהיטל השבחה

שיעור חיוב בהיטל השבחה

פתרון חניה תקן חנייה

שיעור חנייה תת קרקעית

מחזור פינוי בינוי

שיעור יח"ד שייצגו לדו-חלופי כלכלית

אפס מודל

שיעור רווח לעלות

52%

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

מקדם פינוי בינוי ביח"ד

מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

*עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

100

52

48

סה"כ דירות חדשות

דירות תמורה לדיירים

יתרת דירות לשיווק היזם

תצלום מודל מודל דינמי לחישוב כדאיות כלכלית

פרטי המגיש