



# הצגת יוזמות התחדשות עירונית

## כתובת המתחם

## שכונה

## תאריך

# פרטי המתחם

יזם  
מנהל פרויקט  
אדריכל  
שמאי התכנית  
יועץ חברתי  
יועץ תנועה וכבישים

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

כתובת  
מספר בניינים קיימים  
מספר בניינים להריסה

יש למלא את כל הפרטים ללא דילוגים  
לא תתקבל מצגת עם פרטים חסרים



# תכנון





# מיקום המתחם בעיר

מקרא:

## מיקום על גבי תצ"א של העיר גבול המתחם מודגש (קו כחול) [מוצפן]





# מיקום המתחם ברובע

מקרא:

## מיקום על גבי תצ"א של הרובע גבול המתחם מודגש (קו כחול) [מוצפן]





# מיקום המתחם בשכונה

מקרא:

מיקום על גבי תצ"א של השכונה  
סימון צירי תנועה ראשיים וקווי רק"ל סמוכים  
גבול המתחם מודגש (קו כחול)  
[מוצפן]





קו כחול

מקרא:

תצ"א של המתחם  
גבול המתחם מודגש (קו כחול)  
[מוצפן]





# תוכנית מתאר 2000

מקרא:

## סימון המתחם על רקע תוכנית מתאר 2000 גבול המתחם מודגש (קו כחול) [מוצפן]





# תוכנית אב שכונתית

מקרא:

## סימון המתחם על רקע תוכנית אב שכונתית גבול המתחם מודגש (קו כחול) [מוצפן]





# רקע תכנוני נוסף

מקרא:

## התייחסות למדיניות נוספת רלבנטית: כגון: 10038 מדיניות רק"ל





מצב מאושר

מקרא:

# קומפילציית ייעודי קרקע במתחם רשימת תוכניות החלות במתחם

שב"צ שצ"פ מסחר וכו' פירוט דונמים לכל ייעוד





מצב קיים

מקרא:

# תצלומי מבנים קיימים במספר מבטים





מצב קיים

מקרא:

# טיפולוגיית בינוי בליווי תצלומים





מקרא:

## התייחסות לחיבור למרחב השכונתי: מאקרו

תוכניות נוספות בסביבה ( GIS עירונית )  
כולל תוכניות להתחדשות עירונית





# הקשר עירוני

מקרא:

## התייחסות לחיבור למרחב השכונתי: מיקרו

תוכניות נוספות בסביבה ( GIS עירונית )  
כולל תוכניות להתחדשות עירונית





# הקשר עירוני

מקרא:

## התייחסות לחיבור למרחב העירוני: רציפות שטחים ירוקים קישוריות והליכתיות





# הקשר עירוני

מקרא:

## התייחסות לחיבור למרחב העירוני: מוסדות ציבור בסביבת המתחם





תנועה

מקרא:

# התייחסות נגישות תחבורתית: יש להציג על גבי תצ"א מרחק מתחנות רק"ל ונתיבי תחבורה ציבורית



# פרוגמה ראשונית

## פרוגמה ראשונית לצרכי ציבור



# עקרונות התכנון להגדרת הקו הכחול:

## יש להציג:

- הצגת הקו הכחול על רקע פרויקטים במרחב.
- הסבר על הלוגיקה של הקו הכחול (בהתאם לעקרונות התכנון).
- מדוע אלו גבולות הפרויקט ברמה התכנונית?



# הקו הכחול במרחב:

## יש להציג:

- אלו פרויקטים קיימים ועתידיים יש במרחב.
- הצגה **בחתך** רוחב ואורך עתידי ועכשווי, עם סימון הקו הכחול
- הצגה **בתוכנית**



# מיפוי וניתוח אורבני של הסביבה

## יש להציג על גבי מפה את הקו הכחול ואת סביבתו בניתוח אורבני

### לדוגמא:

1. מיקום תחנות תחב"צ.
2. רחוב כלל עירוני כולל ציר רק"ל
3. רחוב שכונתי
4. צירי הליכה
5. גובה בינוי קיים גובל
6. גובה קיים בהיקף התוכנית
7. מעברי חציה קיימים

### 8. תובנות ועקרונות תכנון .

הזדמנויות ל:

- חזית מסחרית
- יצירת מרחב ציבורי איכותי עם דופן פעילה בזיקה לרק"ל
- מיקום נפח בניה גבוה כדופן לכיכר עירונית וציון כניסה לשכונה
- ניצול מירבי של נוף פתוח
- מיקום מתאים לבינוי מרקמי, בזיקה להיררכית הרחוב השכונתי ולבינוי מרקמי קיים
- מיקום המרחב הציבורי לאורך ציר הליכה ראשי
- בינוי מגשר בין מפלסי הרחוב



# חברה

יש לצרף בפרק זה את השקפים שמספרם 11-13 מתוך מצגת הדוח החברתי  
וכן שקפים שמספרם 6,7,8 מתוך מצגת עקרונות החברתיים לתכנון



## 2.נתונים על אוכלוסיית המתחם

יש לתאר את האוכלוסייה הכוללת ולא רק על סמך משתפי הסקר החברתי (על סמך טבלת מיפוי) – יש לתאר אם חסר נתונים

### צורת הבעלות והשימושים:

סך יחידות הדיור במתחם:

בעלי דירות הגרים במתחם: אחוז ומספר

בעלי דירות שאינם גרים במתחם: אחוז ומספר

דירות בשכירות בשכונה:

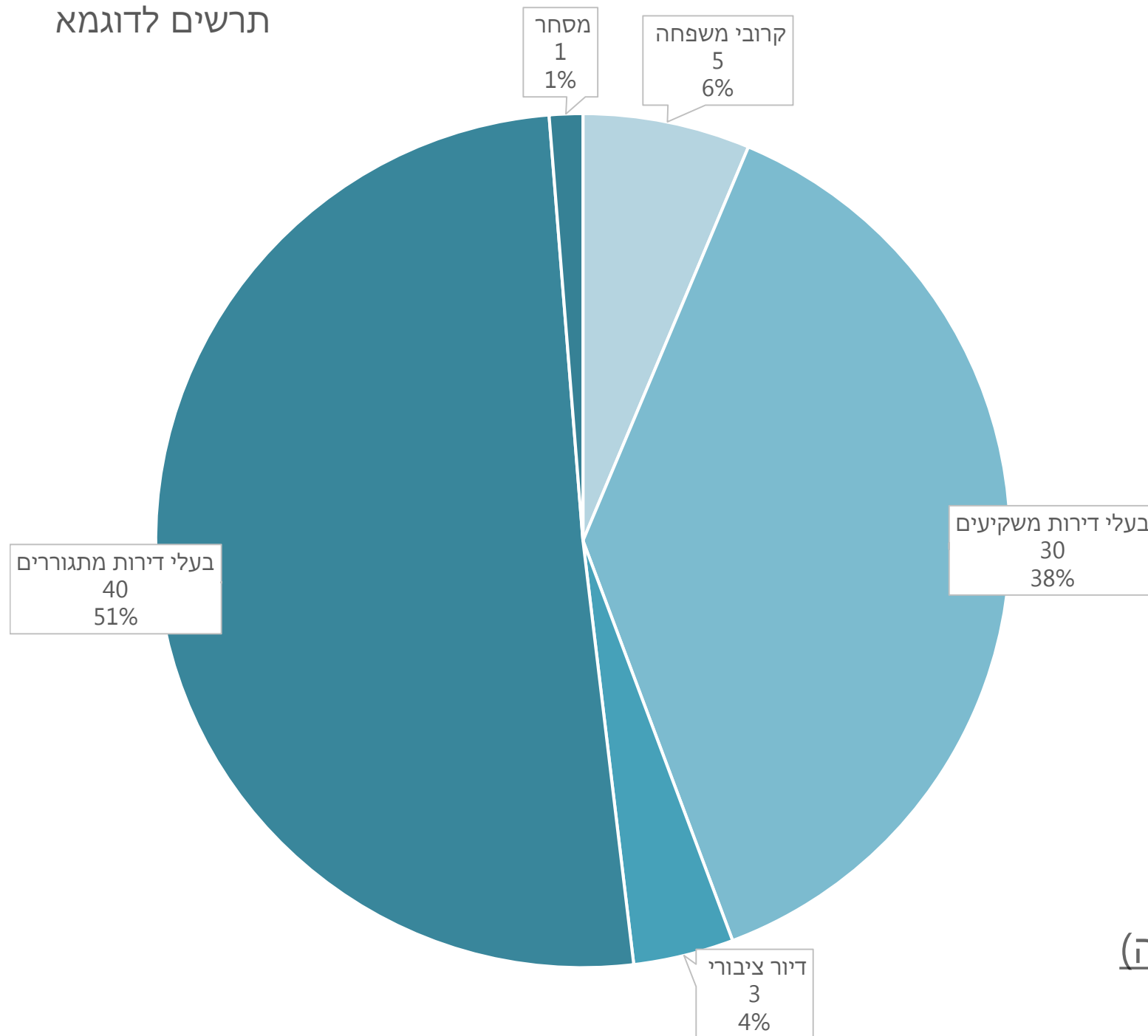
דיור ציבורי: אחוז, מספר וחברה

מסחר:

מספר בעלי דירות שלהם בעלות על יותר מדירה אחת במתחם:

מספר דירות להן יש הצמדות לגן או גג:

מספר דירות בהן נעשו עבירות בניה כגון פיצול, פלישה, השתלטות על שטחים ובניה)



\*\*שלב זה ניתן להציג בתרשימים אך ניתן גם לא.

\*\* חשוב שיופיע אחוז ומספר על כל סעיף

\*יש לצרף כנספח טבלת מיפוי חברתי ראשוני – הכולל פירוט דרכי התקשרות, וחתימה על הסכם - נספח 1

## 2. נתונים על אוכלוסיית המתחם

יש לתאר את האוכלוסייה הכוללת ולא רק על סמך משתפי הסקר החברתי (על סמך טבלת מיפוי) – יש לתאר אם חסר נתונים

### אוכלוסיות ייחודיות במתחם:

אזרחים ותיקים במתחם: (65 ומעלה) *אחוז ומספר*

צרכים מיוחדים: *אחוז ומספר*

צביון דתי: *אחוז חרדים, דתיים, מסורתיים, חילוניים*

התייחסות לקבוצות דומיננטיות שזוהו במתחם:

ממוצע מספר נפשות במשק בית:

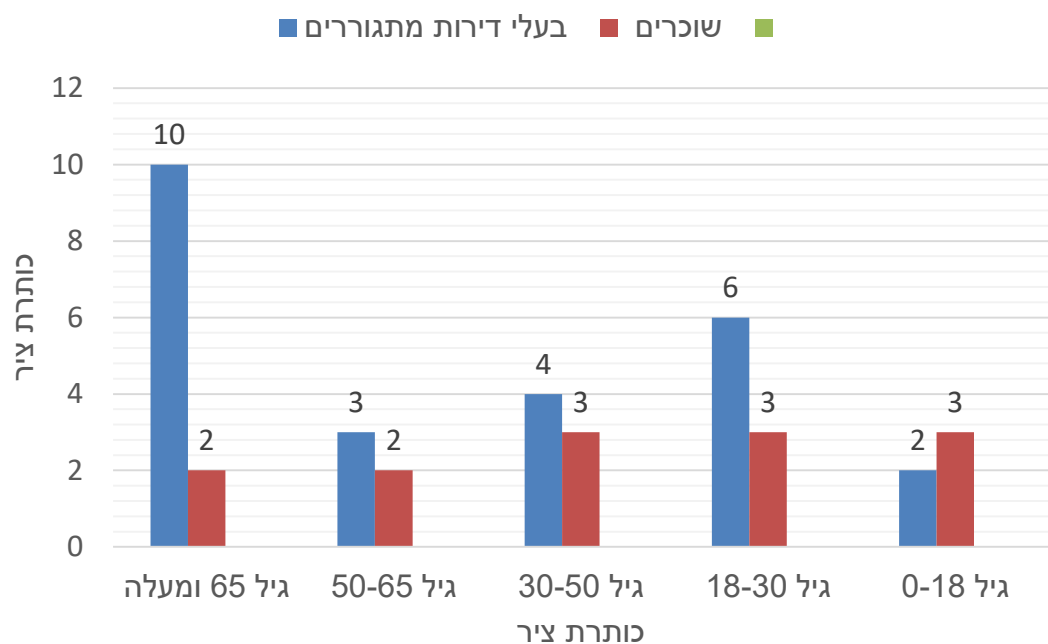
תיאור גילאים:

שפות מדוברות במתחם:

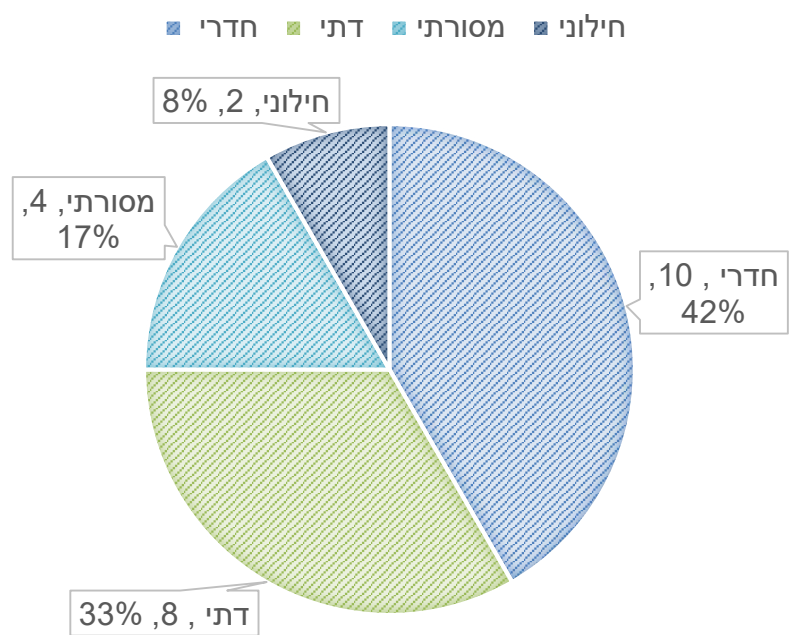
מספר בעלי דירה שנדרשים לתרגום חוזים:

*עוד מידע רלוונטי*

### תיאור גילאים במתחם



### צביון דתי



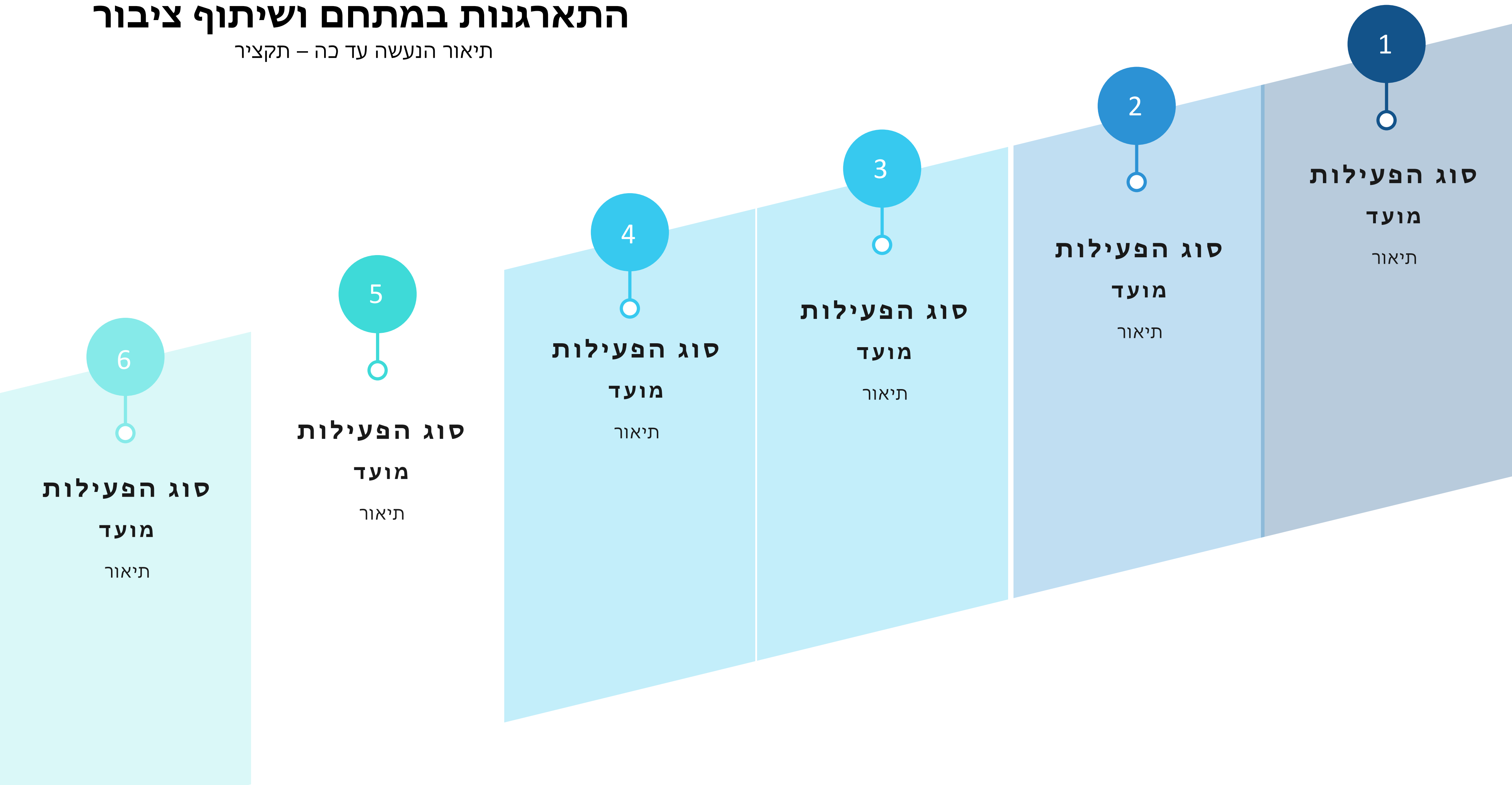
\*\*שלב זה ניתן להציג בתרשימים אך ניתן גם לא.

\*\* חשוב שיופיע אחוז ומספר על כל סעיף

\*יש לצרף כנספח טבלת מיפוי חברתי ראשוני – הכולל פירוט דרכי התקשרות, וחתימה על הסכם - נספח 1

# התארגנות במתחם ושיתוף ציבור

תיאור הנעשה עד כה – תקציר

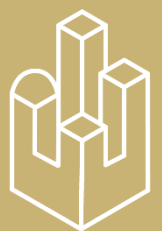


| נושא         | המצב היום: צורך\ממצא | הצעה לתוכנית<br>כולל התייחסות לחלופות תכנון במידה וכבר<br>קימות | ההחלטה בנושא –<br>הוספה בשלב תיק<br>תב"ע |
|--------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| הנגשת המתחם  |                      |                                                                 |                                          |
| תמהיל דירות  |                      |                                                                 |                                          |
| מבני ציבור   |                      |                                                                 |                                          |
| שטחים פתוחים |                      |                                                                 |                                          |

| נושא                  | המצב היום: צורך\ממצא | הצעה לתוכנית | ההחלטה בנושא -<br>הוספה בשלב תיק<br>תב"ע |
|-----------------------|----------------------|--------------|------------------------------------------|
| קישוריות והלכתיות     |                      |              |                                          |
| תנועה ותחבורה ציבורית |                      |              |                                          |
| מרחב בונה קהילה       |                      |              |                                          |
| עירוב שימושים         |                      |              |                                          |

| נושא                                               | המצב היום: צורך\ממצא | הצעה לתוכנית | ההחלטה בנושא-<br>הוספה בשלב תיק<br>תב"ע |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------------|
| שלביות ביצוע שכונתית                               |                      |              |                                         |
| אחר - אלמנט שמייחד את המתחם<br>וחשוב לשים עליו דגש |                      |              |                                         |
|                                                    |                      |              |                                         |
|                                                    |                      |              |                                         |

# כלכלה



# תקן 21

## הנחות יסוד לתקן 21:

- גודל דירה ממוצעת ממצב קיים
- תמורה לדייר
- אחזקה- **יש לקחת בחשבון 10 שנות אחזקה**
- רווחיות יזמית
- שווי מ"ר חדש
- **היטלי השבחה**



# תקן 21

יש להציג מתוך גליון התחשיב בטבלת האקסל "תחשיב לפי תקן 21.1" שהועבר .

| תחשיב שווי זכויות הבנייה שהיזם רכש - לצורך תחשיב מס רכישה |                                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח                                                  |                                |
|                                                           | שווי דירות היזם כולל מע"מ      |
|                                                           | שווי דירות היזם לא כולל מע"מ   |
|                                                           | רווח יזמי מבוקש                |
|                                                           | שווי בניכוי רווח יזמי          |
|                                                           | עלות בניה                      |
|                                                           | שווי זכויות הבנייה             |
|                                                           | למ"ר פלדלת                     |
|                                                           | למ"ר עיקרי                     |
|                                                           | ליח"ד                          |
|                                                           | שיעור מס רכישה                 |
|                                                           | מס רכישה                       |
|                                                           |                                |
|                                                           | שווי קרקע ליח"ד                |
|                                                           | שווי דירת יזם ממוצעת           |
|                                                           | שווי דירת יזם ממוצעת, ללא מע"מ |
|                                                           | שיעור רוווי יזמי               |
|                                                           | שווי בניכוי רווח יזמי          |
|                                                           | עלות הקמה                      |
|                                                           | שווי קרקע ליח"ד                |
|                                                           | שווי קרקע למ"ר פלדלת           |
|                                                           | שווי קרקע למ"ר עיקרי           |



# פרטי המגיש.ה

## שם החברה:

איש.ת הקשר:

דואר אלקטרוני:

טלפון נייד:

טלפון במשרד:

## שם משרד האדריכלים:

שם האדריכל.ית

נייד אדריכל.ית

טלפון משרד:

