



פרויקט התחדשות עירונית בנצרת

שכונת שיכון אל ראם חי (שיכונות) הרם

במסגרת ההתמחות המעשית עם הקליניקה האורבנית

40771

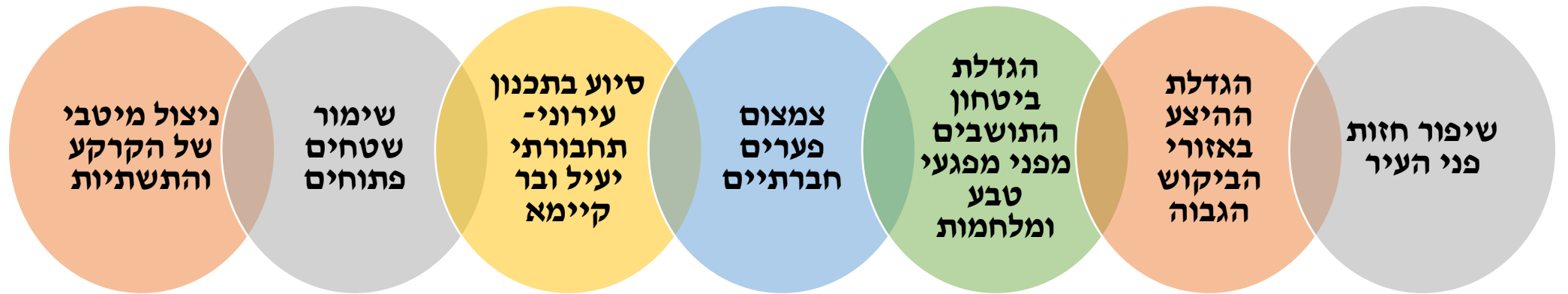
מגיש:

עו"ד אמיר בשאראת

أمير بشارات، محام

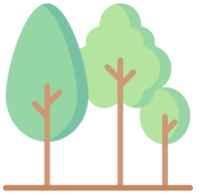
28 יולי, 2021

התחדשות עירונית - יתרונות לבנייה מתחדשת



התחדשות עירונית - מדוע וכיצד

צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים לעומת הקמת שכונות חדשות בפאתי הערים.



התחדשות המבוססת על ריכוז עירוני של אוכלוסייה, מאפשרת את הקטנת התלות והשימוש ברכב פרטי לעומת מדיניות אכלוס המעודדת ביזור, זאת על ידי תכנון מוטה תחבורה ציבורית, הנגשה להולכי רגל, עירוב שימוש וכו'.



ייעול השימוש בשטחים העירוניים. הרוויתו של המרקם העירוני והגדלת הניצול של משאב הקרקע.



התחדשות עירונית - מדוע וכיצד

לשיפור חזות מרקם העיר ולשיפור התמהיל הדמוגרפי בשכונות מוחלשות יש השפעה חיובית על המעגל העירוני הסובב את בעלי הזכויות במתחם המתחדש.



התחדשות עירונית באזורי ביקוש, שבהם אין כמעט מגרשים פנויים, יכולה לתרום להגדלת היצע הדיור באמצעות יחידות הדיור התוספתיות, ובכך לסייע לפתרון משבר הדיור, ולה משמעות קרדינלית במיתון מחירי הדיור.



צמצום פערים חברתיים ושיפור מהותי באיכות חיי התושבים, המשתייכים לרוב לאוכלוסיות מוחלשות המתגוררות באזורים מוזנחים, בדירות ישנות ובאיכות בנייה ירודה.



התחדשות עירונית - חסרונות

חידוש רקמה עירונית והרווית שטח הדיור עלול ליצור תהליך של ג'נטריפיקציה: משיכת אוכלוסיות חזקות אל שטחים שבעבר היו מוזנחים, ובמקביל דחיה של אוכלוסיה מוחלשת אל מחוץ לאזור המתחדש.



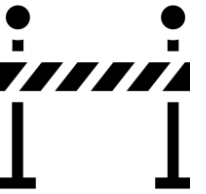
יצירת היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית מחייבת ציפוף של יחידות הדיור. מנגד, כושר הנשיאה העירוני, בעיקר בשל מגבלות תשתיות ותחזוקתן, מציב חסם עליון למקדמי הציפוף.



הרוויה יתרה של המרקם העירוני באמצעות בינוי לגובה איננה מתאימה לאוכלוסייה בחדך חברתי-כלכלי נמוך, בעיקר בשל עלויות אחזקה גבוהות של מגדלים מגורים.



באזורים פריפריאליים שבהם שווי הקרקע נמוך, הכדאיות הכלכלית לביצוע התחדשות עירונית נמוכה.



רכיבי בסיס לאפיון הליך התחדשות עירונית

שני רכיבי הבסיס באפיון תהליך ההתחדשות העירונית הם המודל הפיסי והמודל המימוני:

המודל המימוני

מודל מעין ציבורי (סבסוד ממשלתי למגזר הפרטי)	מודל פרטי (נהוג בישראל)	מודל ציבורי (נהוג בעולם)
---	----------------------------	-----------------------------

המודל הפיסי

מסלול תמ"א 38 (ברמת הבניין הבודד)	הוספת בנייה על הקיים (שיקום-בינוי)	הרס של בתי מגורים ישנים (הריסה-בינוי)
--	--	--

המתחמים בשכונת

שיכון אל ראם



מתחם A



מס' יח"ד
44

מס' בניינים
3

שטח המתחם
3.5 דונם

סוג ההתערבות
התחדשות
חזיתות,
שדרוג ושיקום
המרחב
הציבורי

צפיפות ברוטו
12.5 יח"ד

דיוור ציבורי
4

מתחם B



מס' יח"ד
80

מס' בניינים
5

שטח המתחם
6 דונם

סוג ההתערבות
התערבות
בבניינים 7 ו-8
בינוי-פינוי-
בינוי

צפיפות ברוטו
13.3 יח"ד

דיוור ציבורי
0



מתחם C

מס' יח"ד

72

מס' בניינים

5

שטח המתחם

7 דונם

סוג ההתערבות

בינוי-פינוי-
בינוי עם קרקע
משלימה

צפיפות ברוטו

10 יח"ד

דיוור ציבורי

0

מתחם D



מס' יח"ד
104

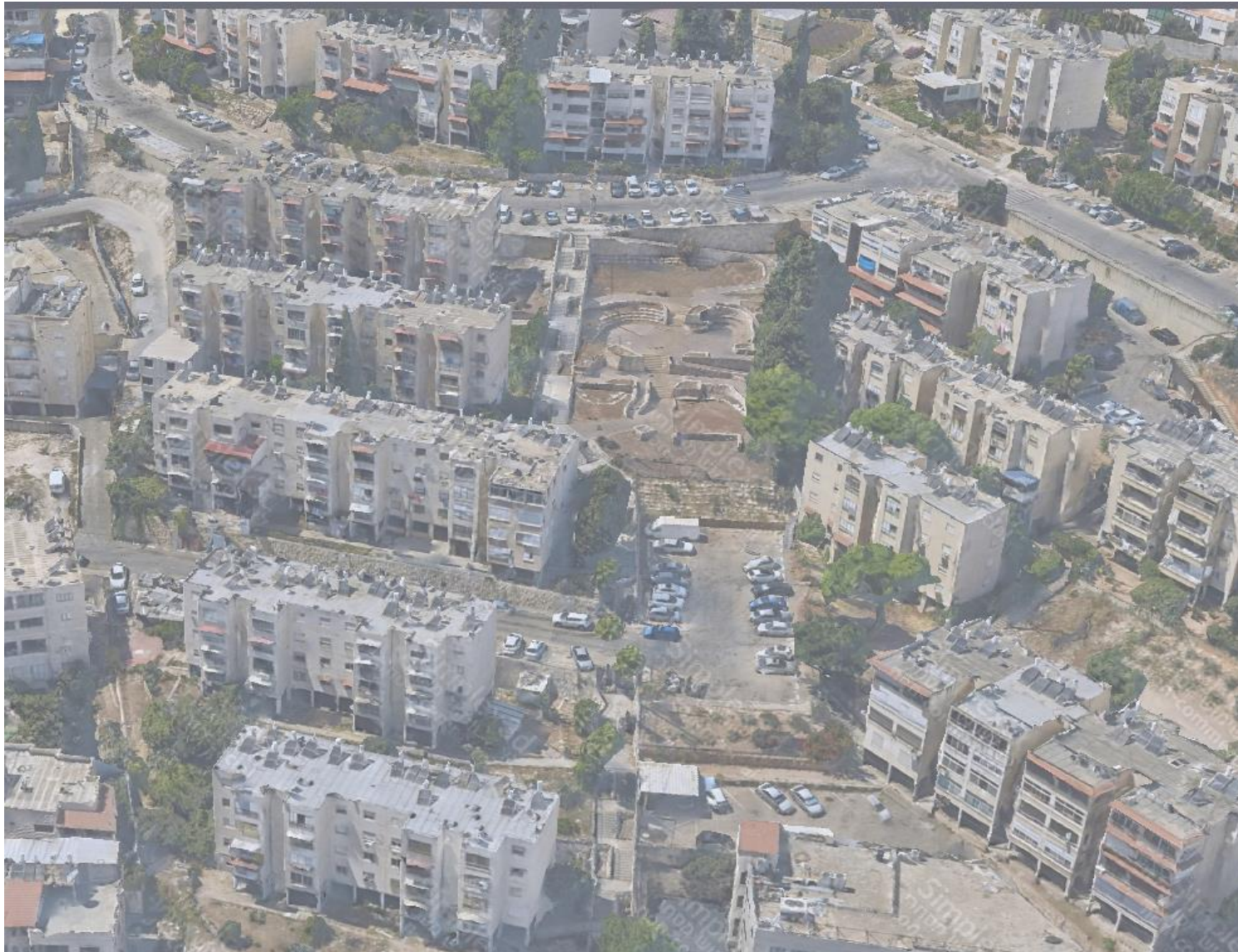
מס' בניינים
5

שטח המתחם
9.5 דונם

סוג ההתערבות
בינוי-פינוי-
בינוי.

צפיפות ברוטו
11 יח"ד

דיוור ציבורי
32



ההתערבות

התכנונית במתחם D

כפיילוט להתערבות

עתידיית לשאר

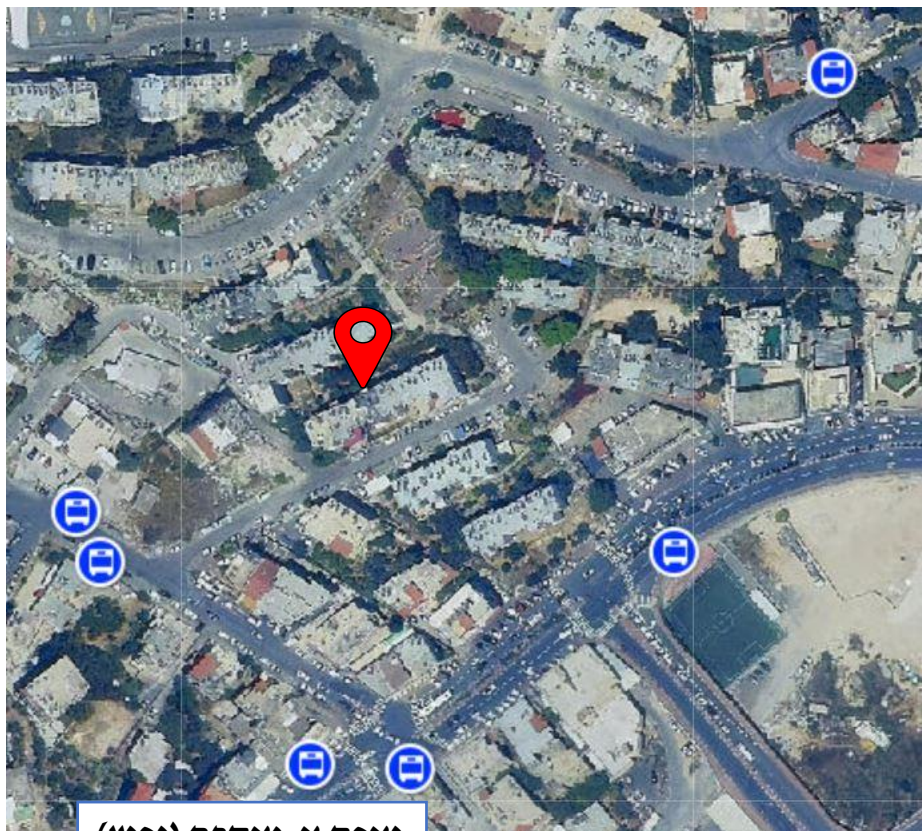
המתחמים

ניתוחים חברתיים וכמותיים למתחם D



הבניין הקדמי, הצמוד למרכז המסחרי שבחזית הרחוב (על כביש 75), עם פוטנציאל לחזית מסחרית.

ניתוחים חברתיים וכמותיים למתחם D



יאפת א-נאסרה (יפיע)

הבניין הקדמי, הצמוד למרכז המסחרי שבחזית הרחוב (על כביש 75), עם פוטנציאל לחזית מסחרית.

המתחם מקושר היטב למערכת התחבורה הציבורית, הן מכביש 75 והן בכניסה לשכונה מהרחוב העילי.

30% מהדיירים בדיור ציבורי.

השכונה מפלסית.

ההתערבות במתחם D

ההתערבות כאן מחולקת לשלושה מימדים:

התערבות תכנונית: שינוי תכנון כבישים, שינוי מיקום הבניינים, התערבות במפלסים ושדרוג התשתיות.

התערבות כלכלית: נדרש מודל מימוני מעין ציבורי שיאפשר סבסוד ממשלתי לפרויקט כולו.

התערבות חברתית: היות שהפרויקט חדשני הן ברמת נצרת והן באופן כללי בחברה הערבית, נדרשת התערבות חברתית שתוביל להקמת בניינים לאכלוס עבור תושבי המתחם, עוד לפני שלב הפינוי, על מנת שיוכלו להישאר בסביבה הקרובה והידועה, ובסמיכות לשכונה (בינוי-פינוי-בינוי).

הדיון כאן הוא בהתערבויות הכלכליות והחברתיות.

הנחות יסוד לתהליך ההתחדשות העירונית במתחם D

הבחינה הכלכלית עבור התחשיבים שיוצגו להלן לוקחת בחשבון כמו הנחות יסוד, כדלקמן:

- קיים פטור מהיטל השבחה מכחי' סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
- תקן החנייה הנהוג בעיריית נצרת הינו 1.2 מקומות חניה ליחיד.
- גודל הדירות הקיימות נע בין 75-100 מ"ר. לצורך החישוב נלקח גודל ממוצע של 80 מ"ר.
- 20% מהדירות יעברו לדיור חלופי (התייחסות בהרחבה בהתערבות החברתית).
- עלות מ"ר למגורים בנצרת הינה 9,600 ש"ח. עלות מ"ר למגורים בשכונה (מתוך אתר מדלן) הינה 7,500 ש"ח. נלקחו בחשבון פרמטרים כמו בנייה חדשה, קרבה לציר ראשי וכו', ולכן לצורך הניתוח הכלכלי הועמד מחיר מ"ר למגורים ע"ס 10,000 ש"ח.
- גודל הדירות הממוצע לאחר ההתערבות הינו 105 מ"ר.
- ההנחה שלצורך הצלחת המתחם יוקמו 50% הנחות תת קרקעיות, בהתחשב בטופוגרפיה של השכונה.
- קיימת מוכנות מצד הרשות להתחדשות עירונית לביצוע הפרויקט, בהובלת עיריית נצרת, ולכן הונחו הנחות המאפשרות סבסוד ממשלתי.

הנחות יסוד לתהליך ההתחדשות העירונית במתחם D

הבחינה הכלכלית עבור התחשיבים שיוצגו להלן לוקחת בחשבון כמו הנחות יסוד, כדלקמן:

- בכל החישובים הונח כי המגרש המיועד למסחר, ואשר אינו משווק, ייועד כקרקע משלימה ליזם, משתי סיבות:

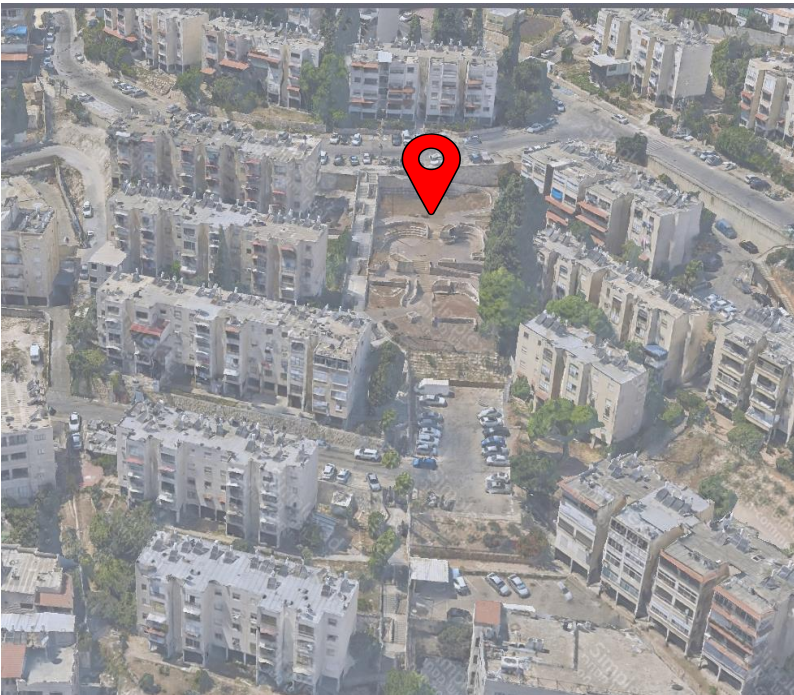
1. יש צורך בהקמת מרכז מסחרי שימשוך פעילות כלכלית, מסחרית ופנאי אל "לב" השכונה.

2. קרקע משלימה למסחר ותעסוקה יכולה למנף את השכונה ולמשוך אוכלוסייה חזקה יותר, במקביל להליך ההתחדשות העירונית.

3. הערך שיקבל היזם יכול לכסות (חלקית) את ההפסד היזמי בפרויקט עצמו.

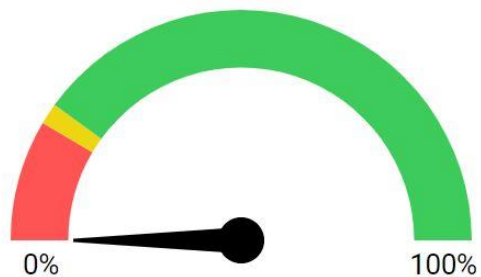
- נדרשת תכנית סטטוטורית חדשה להגדלת זכויות הבנייה בקרקע המסחרית. המגרש בגודל 500 מ"ר.

- עלות מ"ר למסחר 7,500 ש"ח.



הליכי התחדשות עירונית לפי מקדמי פינוי בינוי ביח"ד

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

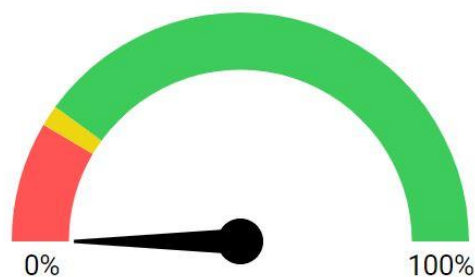


שיעור רווח לעלות : -13.8%

יתרת דירות לשיווק היזם : 208
 מקדם פינוי בינוי ביח"ד : 3
 מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו : 3.72
 *עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

דירות תמורה לדיירים	סה"כ דירות חדשות
104	312

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע



שיעור רווח לעלות : -42.1%

יתרת דירות לשיווק היזם : 52
 מקדם פינוי בינוי ביח"ד : 1.5
 מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו : 0
 *עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

דירות תמורה לדיירים	סה"כ דירות חדשות
104	156

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע



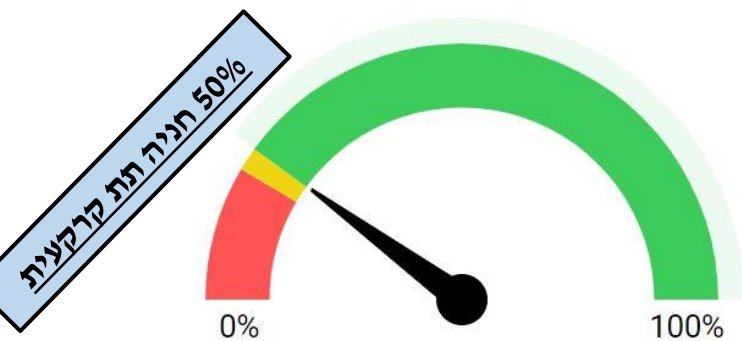
שיעור רווח לעלות : 0%

יתרת דירות לשיווק היזם : -
 מקדם פינוי בינוי ביח"ד : 1
 מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו : 0
 *עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

דירות תמורה לדיירים	סה"כ דירות חדשות
104	104

הליכי התחדשות עירונית לפי מקדמי פינוי בינוי ביח"ד - מקדם רווחי

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע



שיעור רווח לעלות : 20.1%

יתרת דירות לשיווק היזם : **3016**
 מקדם פינוי בינוי ביח"ד : **30**
 מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו : **32.25**
 *עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

דירות תמורה לדיירים	סה"כ דירות חדשות
104	3,120

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע



שיעור רווח לעלות : 22.8%

יתרת דירות לשיווק היזם : **728**
 מקדם פינוי בינוי ביח"ד : **8**
 מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו : **9**
 *עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

דירות תמורה לדיירים	סה"כ דירות חדשות
104	832

כדי להגיע לרווח יזמי, במודל המימון הפרטי, יש צורך להגיע למכפלה של 30 יח"ד דיור חדשות על כל דירה ישנה.

המעמסה של התשתיות העירוניות הינה משמעותית, ואופן הבנייה הרוויה אינה תואמת את הציפוף בנצרת. הציפוף הצפוי ממכפיל כזה נעה בין 92 יח"ד לדונם ועד 328 יח"ד.

תוכניות חדשות שמקודמות במקביל בנצרת, מגיעות לכדי ציפוף מקסימאלי של 10 יח"ד לדונם, ועד לגובה של 9 קומות.

מודל מימון פרטי לעומת מימון מעין ציבורי

המיזם מגיע לכדי רווחיות יזמית במכפיל 30 עם חנייה תת קרקעית ובמכפיל 8 ללא חנייה תת קרקעית.

ההיתכנות הן בעירייה והן בשכונה למכפילים כה גדולים אינה קיימת ולא ריאלית.

לכן נדרשת כאן התערבות ממשלתית, הן בסבסוד עלויות התהליך כולו, והן בהקצאת קרקע משלימה למסחר, במכפיל 1.5 דירות על כל דירה ישנה, בהתבסס על כושר הנשיאה העירוני והשכונתי.

במצב כזה, יחויב היזם בהקצאת קרקע לצורכי ציבור ותוקם חזית מסחרית בבניין הממוקם על הרחוב הראשי.

ההתערבות החברתית

על מנת לשמר על האוכלוסייה הקיימת, שממילא מוחלשת (חלקה בדיור ציבורי), נדרשת הבנייה של תהליך התחדשות בצורת בינוי-פינוי-בינוי.

בשלב הראשון, יוקצו ליזם 7 מגרשים להקמת 104 יח"ד חלופיות (4 מגרשים 16 יח"ד, 2 מגרשים 14 יח"ד ומגרש 12 יח"ד).

תינתן אפשרות ל-20% מסך הדיירים לעבור לדיור חלופי ולא לעבור לשכונת שנלר.

היזם יתחייב להחזיר כל דייר החפץ לחזור לשכונת אל ראם.





תודה על ההקשבה!

עו"ד אמיר בשאראת

أمير بشارات، محام