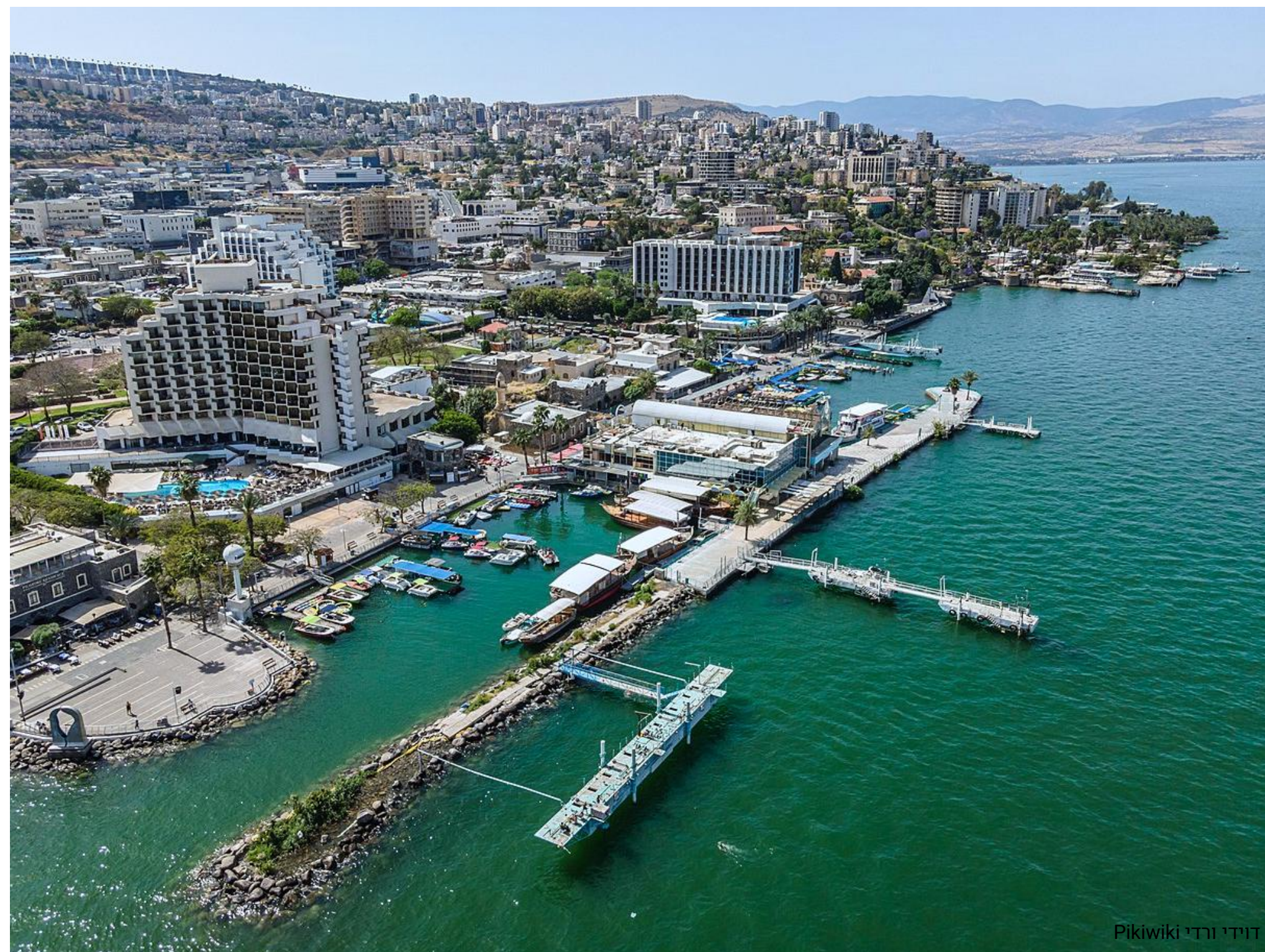




מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

נספח שמאות

טבריה יל בר רפא | **AVIV** * | **בר לוי** אדריכלים ומתכנני ערים

מאי 2026

שמאות

הקדמה - מדיניות ההתחדשות העירונית בטבריה מבוססת על עקרון של תכנון מוביל, תוך איזון בין הצורך ביצירת היתכנות כלכלית לפרויקטים לבין שמירה על איכות המרחב העירוני ויכולת נשיאת העיר. לאור מאפייני השוק המקומי והתנאים הפיזיים של העיר, אנו מציעים מספר כלים, מתחמי הזנק ומנגנונים משלימים, אשר נועדו לאפשר קידום התחדשות עירונית גם בתנאי שוק מורכבים.

שמאות | אתגרי הכדאיות הכלכלית בהתחדשות עירונית בטבריה

ערכי קרקע

הטופוגרפיה המדרונית של העיר יוצרת שונות משמעותית בערכי הקרקע. באזורים מהם נשקף נוף לכנרת נצפה לערכי שווי גבוהים יותר, בעוד שבאזורים אחרים (בעיקר שיכון ג' ו - ד') ערכי שווי נמוכים יותר. למרות שונות זו ועל אף, ערכי השווי הממוצעים בעיר נמוכים יחסית לערים רבות בישראל.

עלויות הקמה ותנאי קרקע

תנאי הטופוגרפיה יוצרים מורכבות הנדסית – שיפועים חדים, סיכון לגלישת מדרונות והימצאות בסביבה ססמית. מורכבויות אלו עשויות לאתגר את תכנון והקמת הפרויקטים ולהשפיע על מבנה העלויות. מנגד, לעיתים ניתן לנצל את המדרון לטובת תכנון יעיל יותר, למשל פתרונות חניה עיליים ושילוב מפלסים בבינוי.

השלכות על היתכנות הפרויקטים

שילוב של ערכי שווי נמוכים ואתגרים תכנוניים והנדסיים מוביל לכך שלעיתים נדרשים מכפילים גבוהים יחסית לצורך יצירת כדאיות כלכלית. מכפילים אלו מתורגמים בפועל לדרישה לצפיפות בנייה גבוהה.

מסגרת תכנונית

התכנון העירוני שואף לשמור על איזון בין התחדשות לבין עומסי בינוי ותשתיות. לכן לא תמיד ניתן לאפשר צפיפות או מכפילים גבוהים מאוד בכלל המתחמים בעיר.

סיכום:

הקושי במימוש פרויקטים נובע משילוב של ערכי שווי נמוכים ואתגרים תכנוניים והנדסיים, כאשר מנגד היקפי הבינוי מוגבלים משיקולים תכנוניים. לפיכך, נדרש לבחון מנגנונים משלימים שיאפשרו יצירת כדאיות כלכלית לפרויקטים, תוך שמירה על מסגרת תכנונית ראויה.

שמאות | מתחמי הזנק – כלי להנעת ההתחדשות העירונית

כדי להתמודד עם הפער בין הכדאיות הכלכלית לבין מגבלות התכנון, מציעה תכנית האב **מנגנון של "מתחמי הזנק"**.

עקרונות המנגנון

איתור מתחמים בעלי פוטנציאל מימוש גבוה במיקומים אורבניים מתאימים בעיר.
במתחמים אלו תתאפשר עצימות בינוי גבוהה יחסית, על מנת לאפשר היתכנות כלכלית לפרויקטים הראשונים.
המתחמים ממוקמים לאורך צירים עירוניים מרכזיים ובסמוך למוקדי שירות ותשתיות.
היקף ההתחדשות במסגרת מנגנון זה מוגבל לכ-3,000 יח"ד, בהתאם ליכולת נשיאת העיר והתשתיות בשלב הראשון של ההתחדשות.

מטרות המנגנון

יצירת פרויקטים ראשונים ברי מימוש, בתנאים הכלכליים המאפיינים את העיר נכון למועד עריכת המסמך.
שיפור איכות המרחב העירוני באמצעות התחדשות הבינוי ופיתוח הסביבה.
יצירת תמהיל מגוון של דירות לצד שילוב שימושים הכוללים מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
יצירת תנאים לעלייה בערכי השווי בסביבת המתחמים, באופן שעשוי לאפשר בעתיד הפחתת מכפילי הבנייה הנדרשים בפרויקטים נוספים בעיר.

סיכום:

מתחמי ההזנק מהווים שלב ראשון ומבוקר בתהליך ההתחדשות העירונית בעיר. לצד מנגנון זה נדרשים כלים משלימים נוספים לשיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקטים בעיר.

שמאות | מנגנונים משלימים לשיפור הכדאיות הכלכלית

לאור הפער בין מגבלות התכנון לבין רמת הכדאיות הכלכלית הנדרשת למימוש פרויקטים, ולצד מנגנון מתחמי ההזנק, מוצעים מספר מנגנונים משלימים אשר עשויים לסייע בקידום התחדשות עירונית בעיר

מנגנון תועלות ציבוריות

בתכניות שאינן תכניות להתחדשות עירונית המבקשות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות המאושרות, ניתן יהיה לשקול מתן שטחי בנייה עודפים. הענקת הזכויות העודפות תותנה בסיוע לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר, לרבות באמצעות ביצוע התחדשות במגרש אחר שבו לא ניתן, מטעמים תכנוניים, להוסיף זכויות בנייה בהיקף הנדרש.

הזכויות העודפות יינתנו בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות במגרש, ועל בסיס בחינה תכנונית המעידה כי מוצו אפשרויות הציפוף במתחם ההתחדשות עצמו. היקף הזכויות העודפות והתועלת הציבורית ייקבעו במסגרת התכנון ובהתאם לבחינה כלכלית של הפרויקט.

מענקי ממשלה

שימוש במענקים ממשלתיים לפרויקטים של פינוי-בינוי במתחמים בהם הכדאיות הכלכלית אינה מושגת. מענקים אלו עשויים להוות רכיב משלים במימון הפרויקט, בהתאם למסלולי הסיוע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

קרקע משלימה

אפשרות להקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית, בין היתר במסגרת מתחמי פיתוח חדשים המשווקים בעיר. שילוב קרקע משלימה עשוי לשמש כרכיב במעטפת הכלכלית של פרויקטים מורכבים.

מגבלות השימוש במנגנונים

- תועלות ציבוריות – השימוש במנגנון זה ייבחן בזהירות ובכפוף לשיקולים תכנוניים ולמדיניות מוסדות התכנון.
- מענקי ממשלה – מתן מענקים כפוף למדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הכוללת בין היתר דרישות לצפיפות מינימלית ולבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, בתנאים.
- קרקע משלימה – הקצאת קרקע משלימה כפופה למדיניות רשות מקרקעי ישראל ולעמידה בתנאים תכנוניים וכלכליים, לרבות דרישות מינימום לצפיפות וניצול קרקע, וכן הוכחת צורך כלכלי בפרויקט ההתחדשות.

סיכום: המנגנונים המשלימים מהווים כלים אפשריים בלבד לשיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקטים, לצד מנגנון מתחמי ההזנק, ויישומם ייבחן בהתאם לנסיבות כל פרויקט ולמאפייני המתחם.