

הסבר: כיצד לעבוד עם כלי הבדיקה כלכלית/שמאית/תכנונית בשילוב כלי חישובי לשטחים שאינם "שטחי פלדלת"

תהליך הבדיקה לסבירות/כלכליות פרוייקט התחדשות עירונית יבוצע על פי נוהל קידום פרוייקטים של העיר נשר ומדיניות השלד להתחדשות עירונית. מטרת הניתוח הכלכלי הוא לבחון את התוצר התכנוני המוצע מנקודת מבט כלכלית כך שמצד אחד הפרוייקט יצא לפועל (יהיה כלכלי ליזם) ומצד שני יהיה מאוזן (ולא יעמיס מטלות ו/או צפיפות יתרה על הרשות המקומית).

הבדיקה תבצע על פי נתונים שיוצגו על ידי היזם, באמצעות הכלים העומדים לרשות הרשות המקומית ויועציה, ולפי סטנדרטים שנקבעו במדיניות השלד ובמדיניות העיריה, אשר מתעדכנים עם הזמן.

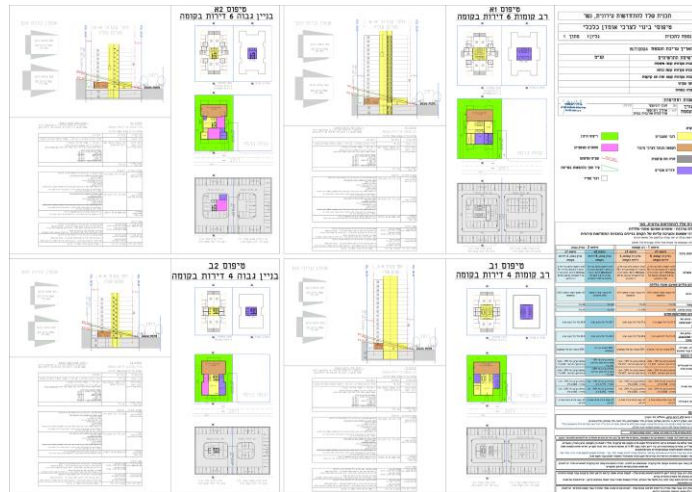
מטרת המסמכים המצורפים למדיניות השלד היא לייצר שפה משותפת וסטנדרטיזציה לאופן הבדיקה והחישובים. יש לקרוא יחד עם המסמכים – טבלאות האקסל של החישובים, גיליון ניתוח שטחים של המבנים, פרוגרמה לצרכי ציבור שמנחה איזה שטחים לצרכי ציבור יש להוסיף לכל פרוייקט וכן נוהל קידום פרוייקטים של העיר נשר.

כמו כן יודגש כי ההנחיות הארציות כגון תקן 21.1 על שינויי, תקנות חוזרי מנכ"ל, הוראות תוכניות והנחיות של מוסדות תכנון גוברים על האמור במסמכי מדיניות השלד, לפי ההיררכיה הקבועה בדיון.

למסמכי מדיניות השלד מצורפים: גיליון טיפוס בינוי, טבלה מרכזת ובה הסברים וכן גיליון לחישוב אומדן לשטחים שאינם שטחי פלדלת. בנוסף, מצורפת טבלת אקסל לחישוב אומדן כלכליות של הפרוייקט. טבלאות האקסל המצורפות למסמכי מדיניות השלד הן הבסיס לתחשיבים הדרושים לעיריה כדי לקבל החלטה לגבי הסבירות התכנונית / כלכלית של הפרוייקט. יחד עם זאת, הטבלאות מהוות בסיס לדיון והפרמטרים השונים בה ישתנו הן לפי מאפייני הפרוייקט עצמו והן לפי העלויות העדכניות בעת ביצוע התחשיבים. הטבלאות והשירותים המצורפים למדיניות השלד כנספחים מהווים בסיס לדיון ומדד סבירות בלבד, ואינם מחליפים דיון מעמיק ומקצועי מול התכנון הספציפי של כל פרוייקט.

נספחים למדיניות השלד שיש להתייחס אליהם במסגרת הבדיקה:

נספח 09 גיליון טיפוס בינוי



נספח 10 כלי לחישוב שטחים שאינם שטחי פלדלת

טיפוס א	טיפוס ב	טיפוס ג	טיפוס ד	טיפוס ז	טיפוס ח
1. שטח פלדלת	2. שטח א	3. שטח ב	4. שטח ג	5. שטח ד	6. שטח ז
7. שטח ח	8. שטח ט	9. שטח י	10. שטח יא	11. שטח יב	12. שטח יג
13. שטח יד	14. שטח יו	15. שטח יז	16. שטח יח	17. שטח יט	18. שטח יא
19. שטח יב	20. שטח יג	21. שטח יד	22. שטח יו	23. שטח יז	24. שטח יח
25. שטח יט	26. שטח יא	27. שטח יב	28. שטח יג	29. שטח יד	30. שטח יו
31. שטח יז	32. שטח יח	33. שטח יט	34. שטח יא	35. שטח יב	36. שטח יג
37. שטח יד	38. שטח יו	39. שטח יז	40. שטח יח	41. שטח יט	42. שטח יא
43. שטח יב	44. שטח יג	45. שטח יד	46. שטח יו	47. שטח יז	48. שטח יח
49. שטח יט	50. שטח יא	51. שטח יב	52. שטח יג	53. שטח יד	54. שטח יו
55. שטח יז	56. שטח יח	57. שטח יט	58. שטח יא	59. שטח יב	60. שטח יג
61. שטח יד	62. שטח יו	63. שטח יז	64. שטח יח	65. שטח יט	66. שטח יא
67. שטח יב	68. שטח יג	69. שטח יד	70. שטח יו	71. שטח יז	72. שטח יח
73. שטח יט	74. שטח יא	75. שטח יב	76. שטח יג	77. שטח יד	78. שטח יו
79. שטח יז	80. שטח יח	81. שטח יט	82. שטח יא	83. שטח יב	84. שטח יג
85. שטח יד	86. שטח יו	87. שטח יז	88. שטח יח	89. שטח יט	90. שטח יא
91. שטח יב	92. שטח יג	93. שטח יד	94. שטח יו	95. שטח יז	96. שטח יח
97. שטח יט	98. שטח יא	99. שטח יב	100. שטח יג	101. שטח יד	102. שטח יו
103. שטח יז	104. שטח יח	105. שטח יט	106. שטח יא	107. שטח יב	108. שטח יג
109. שטח יד	110. שטח יו	111. שטח יז	112. שטח יח	113. שטח יט	114. שטח יא
115. שטח יב	116. שטח יג	117. שטח יד	118. שטח יו	119. שטח יז	120. שטח יח
121. שטח יט	122. שטח יא	123. שטח יב	124. שטח יג	125. שטח יד	126. שטח יו
127. שטח יז	128. שטח יח	129. שטח יט	130. שטח יא	131. שטח יב	132. שטח יג
133. שטח יד	134. שטח יו	135. שטח יז	136. שטח יח	137. שטח יט	138. שטח יא
139. שטח יב	140. שטח יג	141. שטח יד	142. שטח יו	143. שטח יז	144. שטח יח
145. שטח יט	146. שטח יא	147. שטח יב	148. שטח יג	149. שטח יד	150. שטח יו
151. שטח יז	152. שטח יח	153. שטח יט	154. שטח יא	155. שטח יב	156. שטח יג
157. שטח יד	158. שטח יו	159. שטח יז	160. שטח יח	161. שטח יט	162. שטח יא
163. שטח יב	164. שטח יג	165. שטח יד	166. שטח יו	167. שטח יז	168. שטח יח
169. שטח יט	170. שטח יא	171. שטח יב	172. שטח יג	173. שטח יד	174. שטח יו
175. שטח יז	176. שטח יח	177. שטח יט	178. שטח יא	179. שטח יב	180. שטח יג
181. שטח יד	182. שטח יו	183. שטח יז	184. שטח יח	185. שטח יט	186. שטח יא
187. שטח יב	188. שטח יג	189. שטח יד	190. שטח יו	191. שטח יז	192. שטח יח
193. שטח יט	194. שטח יא	195. שטח יב	196. שטח יג	197. שטח יד	198. שטח יו
199. שטח יז	200. שטח יח	201. שטח יט	202. שטח יא	203. שטח יב	204. שטח יג
205. שטח יד	206. שטח יו	207. שטח יז	208. שטח יח	209. שטח יט	210. שטח יא
211. שטח יב	212. שטח יג	213. שטח יד	214. שטח יו	215. שטח יז	216. שטח יח
217. שטח יט	218. שטח יא	219. שטח יב	220. שטח יג	221. שטח יד	222. שטח יו
223. שטח יז	224. שטח יח	225. שטח יט	226. שטח יא	227. שטח יב	228. שטח יג
229. שטח יד	230. שטח יו	231. שטח יז	232. שטח יח	233. שטח יט	234. שטח יא
235. שטח יב	236. שטח יג	237. שטח יד	238. שטח יו	239. שטח יז	240. שטח יח
241. שטח יט	242. שטח יא	243. שטח יב	244. שטח יג	245. שטח יד	246. שטח יו
247. שטח יז	248. שטח יח	249. שטח יט	250. שטח יא	251. שטח יב	252. שטח יג
253. שטח יד	254. שטח יו	255. שטח יז	256. שטח יח	257. שטח יט	258. שטח יא
259. שטח יב	260. שטח יג	261. שטח יד	262. שטח יו	263. שטח יז	264. שטח יח
265. שטח יט	266. שטח יא	267. שטח יב	268. שטח יג	269. שטח יד	270. שטח יו
271. שטח יז	272. שטח יח	273. שטח יט	274. שטח יא	275. שטח יב	276. שטח יג
277. שטח יד	278. שטח יו	279. שטח יז	280. שטח יח	281. שטח יט	282. שטח יא
283. שטח יב	284. שטח יג	285. שטח יד	286. שטח יו	287. שטח יז	288. שטח יח
289. שטח יט	290. שטח יא	291. שטח יב	292. שטח יג	293. שטח יד	294. שטח יו
295. שטח יז	296. שטח יח	297. שטח יט	298. שטח יא	299. שטח יב	300. שטח יג
301. שטח יד	302. שטח יו	303. שטח יז	304. שטח יח	305. שטח יט	306. שטח יא
307. שטח יב	308. שטח יג	309. שטח יד	310. שטח יו	311. שטח יז	312. שטח יח
313. שטח יט	314. שטח יא	315. שטח יב	316. שטח יג	317. שטח יד	318. שטח יו
319. שטח יז	320. שטח יח	321. שטח יט	322. שטח יא	323. שטח יב	324. שטח יג
325. שטח יד	326. שטח יו	327. שטח יז	328. שטח יח	329. שטח יט	330. שטח יא
331. שטח יב	332. שטח יג	333. שטח יד	334. שטח יו	335. שטח יז	336. שטח יח
337. שטח יט	338. שטח יא	339. שטח יב	340. שטח יג	341. שטח יד	342. שטח יו
343. שטח יז	344. שטח יח	345. שטח יט	346. שטח יא	347. שטח יב	348. שטח יג
349. שטח יד	350. שטח יו	351. שטח יז	352. שטח יח	353. שטח יט	354. שטח יא
355. שטח יב	356. שטח יג	357. שטח יד	358. שטח יו	359. שטח יז	360. שטח יח
361. שטח יט	362. שטח יא	363. שטח יב	364. שטח יג	365. שטח יד	366. שטח יו
367. שטח יז	368. שטח יח	369. שטח יט	370. שטח יא	371. שטח יב	372. שטח יג
373. שטח יד	374. שטח יו	375. שטח יז	376. שטח יח	377. שטח יט	378. שטח יא
379. שטח יב	380. שטח יג	381. שטח יד	382. שטח יו	383. שטח יז	384. שטח יח
385. שטח יט	386. שטח יא	387. שטח יב	388. שטח יג	389. שטח יד	390. שטח יו
391. שטח יז	392. שטח יח	393. שטח יט	394. שטח יא	395. שטח יב	396. שטח יג
397. שטח יד	398. שטח יו	399. שטח יז	400. שטח יח	401. שטח יט	402. שטח יא
403. שטח יב	404. שטח יג	405. שטח יד	406. שטח יו	407. שטח יז	408. שטח יח
409. שטח יט	410. שטח יא	411. שטח יב	412. שטח יג	413. שטח יד	414. שטח יו
415. שטח יז	416. שטח יח	417. שטח יט	418. שטח יא	419. שטח יב	420. שטח יג
421. שטח יד	422. שטח יו	423. שטח יז	424. שטח יח	425. שטח יט	426. שטח יא
427. שטח יב	428. שטח יג	429. שטח יד	430. שטח יו	431. שטח יז	432. שטח יח
433. שטח יט	434. שטח יא	435. שטח יב	436. שטח יג	437. שטח יד	438. שטח יו
439. שטח יז	440. שטח יח	441. שטח יט	442. שטח יא	443. שטח יב	444. שטח יג
445. שטח יד	446. שטח יו	447. שטח יז	448. שטח יח	449. שטח יט	450. שטח יא
451. שטח יב	452. שטח יג	453. שטח יד	454. שטח יו	455. שטח יז	456. שטח יח
457. שטח יט	458. שטח יא	459. שטח יב	460. שטח יג	461. שטח יד	462. שטח יו
463. שטח יז	464. שטח יח	465. שטח יט	466. שטח יא	467. שטח יב	468. שטח יג
469. שטח יד	470. שטח יו	471. שטח יז	472. שטח יח	473. שטח יט	474. שטח יא
475. שטח יב	476. שטח יג	477. שטח יד	478. שטח יו	479. שטח יז	480. שטח יח
481. שטח יט	482. שטח יא	483. שטח יב	484. שטח יג	485. שטח יד	486. שטח יו
487. שטח יז	488. שטח יח	489. שטח יט	490. שטח יא	491. שטח יב	492. שטח יג
493. שטח יד	494. שטח יו	495. שטח יז	496. שטח יח	497. שטח יט	498. שטח יא
499. שטח יב	500. שטח יג	501. שטח יד	502. שטח יו	503. שטח יז	504. שטח יח
505. שטח יט	506. שטח יא	507. שטח יב	508. שטח יג	509. שטח יד	510. שטח יו
511. שטח יז	512. שטח יח	513. שטח יט	514. שטח יא	515. שטח יב	516. שטח יג
517. שטח יד	518. שטח יו	519. שטח יז	520. שטח יח	521. שטח יט	522. שטח יא
523. שטח יב	524. שטח יג	525. שטח יד	526. שטח יו	527. שטח יז	528. שטח יח
529. שטח יט	530. שטח יא	531. שטח יב	532. שטח יג	533. שטח יד	534. שטח יו
535. שטח יז	536. שטח יח	537. שטח יט	538. שטח יא	539. שטח יב	540. שטח יג
541. שטח יד	542. שטח יו	543. שטח יז	544. שטח יח	545. שטח יט	546. שטח יא
547. שטח יב	548. שטח יג	549. שטח יד	550. שטח יו	551. שטח יז	552. שטח יח
553. שטח יט	554. שטח יא	555. שטח יב	556. שטח יג	557. שטח יד	558. שטח יו
559. שטח יז	560. שטח יח	561. שטח יט	562. שטח יא	563. שטח יב	564. שטח יג
565. שטח יד	566. שטח יו	567. שטח יז	568. שטח יח	569. שטח יט	570. שטח יא
571. שטח יב	572. שטח יג	573. שטח יד	574. שטח יו	575. שטח יז	576. שטח יח
577. שטח יט	578. שטח יא	579. שטח יב	580. שטח יג	581. שטח יד	582. שטח יו
583. שטח יז	584. שטח יח	585. שטח יט	586. שטח יא	587. שטח יב	588. שטח יג
589. שטח יד	590. שטח יו	591. שטח יז	592. שטח יח	593. שטח יט	594. שטח יא
595. שטח יב	596. שטח יג	597. שטח יד	598. שטח יו	599. שטח יז	600. שטח יח
601. שטח יט	602. שטח יא	603. שטח יב	604. שטח יג	605. שטח יד	606. שטח יו
607. שטח יז	608. שטח יח	609. שטח יט	610. שטח יא	611. שטח יב	612. שטח יג
613. שטח יד	614. שטח יו	615. שטח יז	616. שטח יח	617. שטח יט	618. שטח יא
619. שטח יב	620. שטח יג	621. שטח יד	622. שטח יו	623. שטח יז	624. שטח יח
625. שטח יט	626. שטח יא	627. שטח יב	628. שטח יג	629. שטח יד	630. שטח יו
631. שטח יז	632. שטח יח	633. שטח יט	634. שטח יא	635. שטח יב	636. שטח יג
637. שטח יד	638. שטח יו	639. שטח יז	640. שטח יח	641. שטח יט	642. שטח יא
643. שטח יב	644. שטח יג	645. שטח יד	646. שטח יו	647. שטח יז	648. שטח יח
649. שטח יט	650. שטח יא	651. שטח יב	652. שטח יג	653. שטח יד	654. שטח יו
655. שטח יז	656. שטח יח	657. שטח יט	658. שטח יא	659. שטח יב	660. שטח יג
661. שטח יד	662. שטח יו	663. שטח יז	664. שטח יח	665. שטח יט	666. שטח יא
667. שטח יב	668. שטח יג	669. שטח יד	670. שטח יו	671. שטח יז	672. שטח יח
673. שטח יט	674. שטח יא	675. שטח יב	676. שטח יג	677. שטח יד	678. שטח יו
679. שטח יז	680. שטח יח	681. שטח יט	682. שטח יא	683. שטח יב	684. שטח יג
685. שטח יד	686				

השלבים לביצוע הבדיקה הכלכלית / שמאית / תכנונית:

שלב 1: נתונים על ידי היזם:

הכנת תוכנית אדריכלית מפורטת ככל האפשר של הביניים המתוכננים בתוכנית ההתחדשות העירונית. תוכניות אלה ישמשו לבדיקת הסבירות של היחס בין שטחי הפלדלת, השטחים הסחירים הנוספים, השטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים בהצעה התכנונית, השטחים התת קרקעיים המתוכננים (בין אם הלקוחות משלמים עליהם ובין אם לא), וכל מטלה תכנונית נוספת שנדרשת במסגרת הפרוייקט.

ככל שהתוכניות יהיו מפורטות יותר, הבדיקה תהיה מדוייקת יותר. הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש תכנון אדריכלי מפורט כבסיס לניתוחים שמוצגים על ידי היזם.

בשלב זה היזם ממלא את הנתונים בטבלת העזר לאומדן שטחים שאינם שטחי פלדלת, אשר מצורפת למסמכי תוכנית השלד.

שלב 2: בדיקת התוכניות על ידי הרשות המקומית:

התוכניות המפורטות והטבלאות, ייבדקו על ידי הרשות המקומית מול הניתוחים שבוצעו במדיניות השלד. הבדיקה היא הן מול הגיליון האדריכלי (מסמך 09) שנועד לשמש כרפרנס לסבירות השטחים המוצעים, והן מול סטנדרטים ותקנות התכנון והבניה המחייבות את היזם, הרשות המקומית והוועדה המקומית.

בשלב זה בדרך כלל יגובש היקף השטחים הדרוש לצרכי הציבור כחלק בלתי נפרד מהפרוייקט, וייערך דיון ותיאום עם הרשות המקומית. התוצרים של שלב זה ישמשו בהמשך את הבדיקה הכלכלית בשלב הבא.

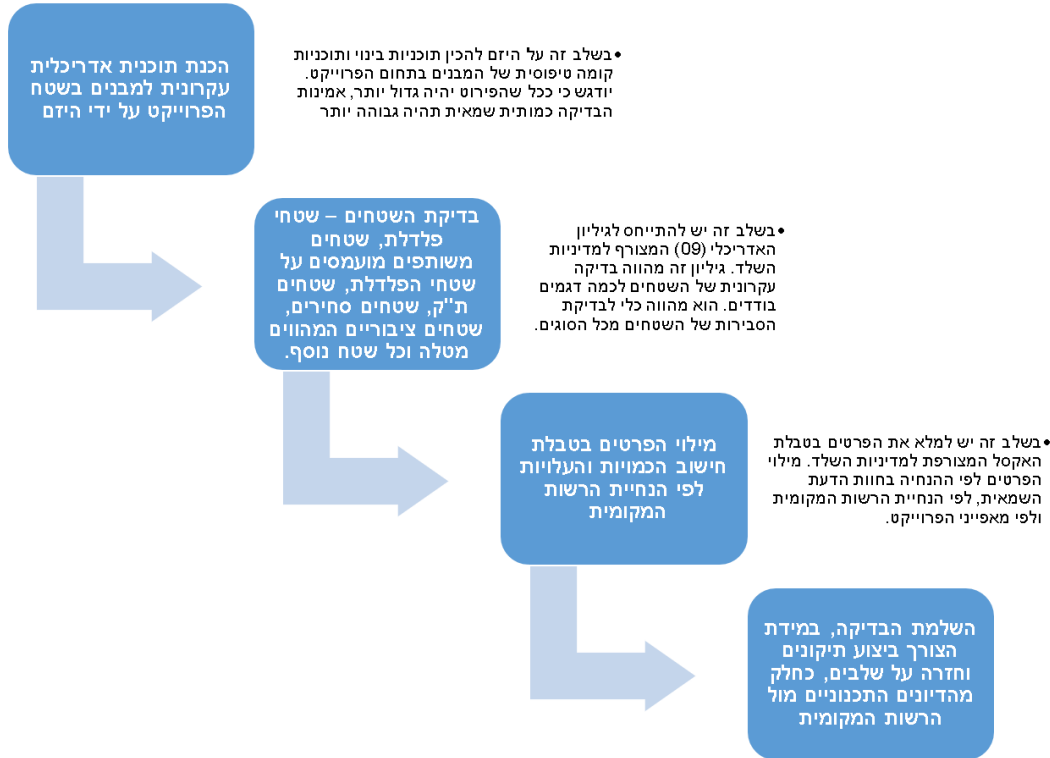
מומלץ כי בשלבים 1-2 יתחיל התיאום עם הוועדה המקומית, לקידום גיבוש המיתווה התכנוני.

שלב 3: בדיקה כלכלית של ההצעה התכנונית:

לאחר שישוכמו היקפי השטחים בשלב 2, היזם ימלא את טבלת האקסל לבדיקת העלויות של כל מרכיבי הפרוייקט. בשלב זה יבוצע עדכון עלויות, במידה ויידרש, בתיאום עם הרשות המקומית ויועציה. מטרת הבדיקה הכלכלית היא לוודא שמתקיים איזון בין הצרכים הכלכליים של היזם, הצרכים הציבוריים של הרשות המקומית, ומיתון צפיפות – הן ביחידות דיור והן בשטחי בניה, בשטחי הפרוייקט

שלב 4: חזרה על שלבים עד להשלמת התיאום והאיזון של הפרוייקט.

במידה הצורך, הרשות המקומית תבקש מהיזם לחזור לתכנון האדריכלי ולהציג חלופות, עד להשגת האיזון



הסבר לעבודה עם הכלי לאומדן שטחים שאינם שטחי פלדלת

יש להשלים את התכנון האדריכלי, מפורט ככל הניתן.
 יש למלא את הנתונים בתאים הצבועים וורוד.
 הטבלה מחשבת נתונים לפי ההערכות העירוניות והמדיניות העירונית.
 אין לשנות את המספרים בתאים הלבנים.

פירושי המונחים:

מס' דירות כולל- דירות התמורה ודירות היזם יחד
 מספר קומות – לפי ההצעה האדריכלית

דירות בקומה – נתון זה משקף את המורכבות של הפרוייקט, ומשפיע על השטחים המשותפים הנדרשים שאינם שטחי פלדלת. אם יש כמה קומות טיפוסיות נדרש להוסיף שורות בטבלה ולהתאים את החישוב לכך.
 מספר מחסנים – בין אם הם בתשלום ובין אם לא
 גודל מחסן ממוצע – לפי התכנון האדריכלי

שטח המגרש בדונם – נדרש להערכה של קומות מרתף ואירגון החניה

חניה סביב הגרעין – יש לחשב ולרשום את האחוז מתוך סך כל החניות שנמצאות תחת המבנה, בדיקה לגרעין. כלומר – חניות שאינן מתחת למבנה (מרתף שמעליו גינה), וחניות עיליות (בין אם במכפילים ובין אם לא) יופחתו מהשלם 100%. הנתון משקף את היקף המ"ר הבנויים בתת הקרקע הנדרשים לתפעול החניות במיקומים השונים.

טיפוסי דירה – לפי המדיניות העירונית.

תאם הצבעים בחר - נתונים חכמיים להנה		בסיס כמותי		אז וב קומות 6 דירות בקומה		2.7.2025	
מספר דירות כולל	90	לפי קומות	90	שטחים עיליים	90	שטחים אלה נגזרים מהפיתוח האדריכלי. יש לחזן בהתאם לדגם הבנין אותו מחפצים, מטבלה בנין 1 או מקור אחר.	
מספר קומות	16	קמרה נכבית על הגג	100	שטחים עיליים	90		
דירות בקומה	6	שטחים תת קרקעיים					
מספר מחסנים	90	חניה תת קרקעית תחת מבנה	37.5				
גודל מחסן ממוצע לדירה מטו (מ"ר)	4	חניה תת קרקעית שלא תחת מבנה	31.25				
גודל המגרש בדונם	2	טרה מחסנים (מעברים וקירות)	30%				
שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קומת הקרקע (מב"ר)	0						
חניה סביב גרעין חלקי חסי	50%						
חישוב תמליל דירות וחניות							
טיפוסי דירה	מיקום דירות	חלק חניה לפי מדיניות העיריה	חלק חניה לפי מדיניות מצעת (מספר)	חניות (מספר)	חניות (מספר)	חניות (מספר)	שטח פלדלת חניה לפי סוגי חניית
מיקום דירות	אין						
יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	1	1	0	0	0	0	0
יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	1	1	30	60	30	70	2100
יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	1.2	60	120	72	100	6000	4
יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	2	0	0	0	0	0	0
יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	2	0	0	0	0	0	0
סה"כ		90	180	102		9100	
החשיבי העמסת שטחים עיליים							
שטח חנות סביב גרעין	3375	לפי חניה					
שטח חנות ודירות	2812.5	לפי חנייה					
שטח טרה מחסנים	108	לפי חנייה					
סה"כ (מ"ר)	6295.5	לפי חנייה					
המססה לדירה (מ"ר)	68.95	לפי חנייה					
המססה למ"ר פלדלת	0.78	לפי חנייה					
שטחים תת קרקעיים (מחפיים)							
שטח חנות סביב גרעין	3375	לפי חניה					
שטח חנות ודירות	2812.5	לפי חנייה					
שטח טרה מחסנים	108	לפי חנייה					
סה"כ (מ"ר)	6295.5	לפי חנייה					
המססה לדירה (מ"ר)	68.95	לפי חנייה					
המססה למ"ר פלדלת	0.78	לפי חנייה					

הסבר לעבודה עם טבלת האקסל לחישוב עלויות ורווחיות של פרוייקט התחדשות עירונית

בסיס נתונים למילוי על ידי היזם

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מס' יח"ד בפרויקט	
מס' יח"ד לדיירים	
מס' יח"ד ליום	0
עלות דירות התמורה (לצורך חישוב מס רכישה)	
שווי הפרויקט ללא מע"מ	
שווי דירות הדיירים ללא מע"מ	
שווי דירות היזם (לשיווק) ללא מע"מ	
סה"כ פדיון ליום ללא מע"מ	0 ₪
נתוני שטחי הפרויקט	
שטח עילי -מרקמי עד 10 קומות	
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	
שטח עילי - מעל 24 קומות	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסות	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בנוי קיים עילי	
קרן אחזקה	0 ₪
מטלה ציבורית	
אונמדן היטל השבחה	

- מספר יחידות בפרוייקט – סך כל היחידות שיבנו בפרוייקט השלם
 - מס' יח"ד לדיירים – דירות התמורה שמוחזרות לדיירים המקוריים
 - מס' יח"ד ליום – יחידות שהיזם מקבל לצורך מכירה בשוק החופשי
 - עלות דירות התמורה- הערכה של היזם לעלות דירות התמורה לאחר הקמתן והשבתן לדיירים. מס הרכישה משולם בד"כ על ידי היזם ולכן נדרש נתון זה.
 - שווי הפרוייקט – סך כל שווי הפרוייקט, למכר, לפי הערכת היזם
 - שווי דירות הדיירים- הערכה של היזם לשווי דירות הדיירים המקוריים לו נמכרו בשוק החופשי עם השלמת הפרוייקט
 - סה"כ פידיון – מחושב על פי נוסחה המוטמעת בטבלה
 - נתוני שטחי הפרוייקט- זהו ניתוח אדריכלי של התוכנית הספציפית. לתשומת לב: גיליון הניתוח האדריכלי המצ"ב מהווה בסיס לבדיקת הסבירות של שטחים אלה על ידי הרשות המקומית, אולם אינו מחליף בדיקה פרטנית לפי מאפייני הפרוייקט עצמו.
 - שטח עילי- יש למלא לפי מאפייני הפרוייקט הספציפי. עם הפרוייקט כולל מבנים מורכבים שיש בהם גם חלקים מרקמיים (עד 10 קומות) וחלקים גבוהים, יש למלא לפי החלקים היחסיים של כל מבנה או חלק מבנה.
 - שטח עילי סחיר – משרדים/מסחר: במידה וקיימים בפרוייקט יש למלא בהתאם. יש להפריד בין השטחים הסחירים (מעין פלדלת לשטח המשרדים או המסחר) לבין השטחים המשותפים המשרתים את השטחים הסחירים האלה באופן בלעדי.
 - שטח תת קרקעי- בדרך כלל, בחישוב שטחים תת"ק נכללים כל השטחים ומתווספים לעלות הדירות – שטחי חניה ומחסנים נמכרים לדירות. במידה ויש שטחים תת קרקעיים שאינם סחירים, יש להוסיף שורה נפרדת ולתמחר בנפרד.
 - שטחי מרפסות, חצרות, וכד' – למדוד על פי התוכניות המוצגות. במידה ועדיין אין תוכניות סופיות ו/או מפורטות, לרשום הערכה.
 - קרן אחזקה – למלא במידה ומקצים במסגרת הפרוייקט
 - מטלה ציבורית – יש למלא את השטח הבנוי שמהווה חלק בלתי נפרד מהפרוייקט. במידה ויש מטלות נוספות יש לסכם עם הרשות המקומית את אופן החישוב וההפחתות במידה ויש.
 - אומדן היטל השבחה –ימולא לפי סיכום עם הרשות המקומית
- הערה: בטבלה שמופיעה בתמונה משמאל, התאים בהם רשום "0" הם תוצאה של חישוב. כל עוד אין נתונים התוצאה היא "0".

הסבר לעבודה עם טבלת האקסל לחישוב עלויות ורווחיות של פרויקט התחדשות עירונית

תקציב פרויקט התחדשות עירונית

- חלק זה של הטבלה מחושב על בסיס הנתונים שמולאו בטבלת הנתונים על ידי היזם.
- חלק זה אינו מיועד למילוי על ידי היזם! עדכון הנתונים בחלק זה יעשה, במידה הצורך, אך ורק על ידי הרשות המקומית.
- העלויות הרשומות בטבלה, נכונות למועד הכנת תוכנית השלד ומבוססות על מחירוים ידועים, ועל בדיקת פרויקטים בערים שונות. יודגש שהרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את העלויות לפי המפתחות המותאמים לנשר ועל פי מיטב הבנת הרשות המקומית ויועציה.
- במידה הצורך יתקיים דיון לגבי עלויות אלה והנחות היסוד של המתכננים, במיוחד לפי מאפייני הפרוייקט הספציפיים.
- מטרת התחשיב היא להציג את האיזון בין הצרכים הכלכליים של היזם לבין הצרכים הציבוריים של הרשות המקומית וכן אפשרות למיתן צפיפות והעמסות יתר על התשתיות של הרשות המקומית.

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	עלויות (יקבע על ידי הרשות)	סה"כ לפרוייקט
ארגון דיירים *			
הוצאות ארגון דיירים		לפי טבלת עלויות, ראה מטה	0
קרקע			
מס רכישה		מעלות התמורה (5% - עד 24 חודשים)	0
היטל השבחה	אומדן לפי יום		0
דיוור חלופי למעלי הדירות		לדיוור, לתקופת הבניה	0
הובלה		לדיוור, לכיוון	0
סה"כ קרקע + יזום			
0			
פרק ב' - כלליות			
תכנון ויעוץ		ליחיד	0
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)		משטח בניה תעסוקה+מסחר	0 מי"ר
פיקוח מטעם הדיירים		לחודש, לתקופת הבניה	0
ענייד יום (מכירות)		ממכירות כולל מעי"מ בהפחתת 5,000 ליחיד לשיווק	0
ענייד דיירים		שני דירות הדיירים	0
אגרות והיטלים		בקיזוז בניה קיימת	0 מי"ר
חבי חשמל - מגורים			0
חבי חשמל - מסחר/משרדים			0 מי"ר
תקורה, ניהול ופקוח		מבניה ישירה	0
מפוסם שיווק		ממכירות	0
קרו אחיקה			0
כלתי צנאי מראש		מבניה ישירה	0
סה"כ כלליות			
0			
פרק ג' - בניה ישירה			
הריסה ופינוי			0 מי"ר
פיתוח חצר			0 מי"ר
קומות עמודים ממולשת			0
מרתמים			0 מי"ר
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות			0 מי"ר
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)			0 מי"ר
שטח עילי - מעל 24 קומות			0 מי"ר
שטח עילי - מסחר/משרדים		ברמת מעטפת	0 מי"ר
שטח משותף - מסחר/משרדים		עלות גמר לטוחים משותפים	0 מי"ר
מרכסות			0 מי"ר
מרכסות גג			0 מי"ר
מטלה ציבורית ברמת מעטפת		כולל מעי"מ	0 מי"ר
מטלה ציבורית ברמת גמר מלא		כולל מעי"מ, במפרט חשכיל	0 מי"ר
שטחים נוספים במידה ויש			0 מי"ר
סה"כ בניה ישירה			
0			
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בניה ישירה			
0			
מימון	8%	מעלות הקמה	0
כולל ערבויות חוק מכה, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוו וריבית			
סה"כ עלות הקמה ומימון			
0			

- * כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- * ארגון דיירים - סעיף זה כולל את העלות נספח התחייבות היזם לשכר מארגון והצגת החוזה החתום ע"י היזם וכל הדיירים.
- * מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכו': העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- * מינוי בניין - קרן אחיקה למשך 8 שנים עבור תושבים חוזרים (לא משקיעים) לפי מדיניות עירייה
- * דמ"ש לדירה בשטח של כ-75 מ"ר.
- * מפתח עלויות זה יבחן תקומתו ויעודכן במידת הצורך