



מדיניות שמאות עירונית בהתחדשות עירונית - יהוד-מונוסון

המסמך אושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בישיבת וועדת משנה 2026007 ביום 27.7.2026

רקע

עיריית יהוד-מונוסון והמינהלת להתחדשות עירונית מקדמות ברחבי העיר תכניות להתחדשות עירונית, מתוך ראייה ארוכת טווח של חידוש המרקם העירוני, שיפור איכות החיים של התושבים ופיתוח תשתיות ומרחב ציבורי איכותי.

במסגרת קידום פרויקטי פינוי-בינוי, מוגשים לעירייה דוחות כלכליים בהתאם לתקן 21.1, המשמשים לבחינת ההיתכנות והכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. לאורך השנים עלה הצורך בגיבוש מדיניות עירונית סדורה, אשר תגדיר באופן ברור, אחיד ושקוף את הפרמטרים התכנוניים, השמאיים והכלכליים שעל בסיסם נבחנים דוחות אלה.

מדיניות זו נועדה לשמש מסמך מנחה עבור כלל הגורמים העוסקים בקידום פרויקטי התחדשות עירונית בעיר, ובהם יזמים, שמאים, מתכננים ויועצים, ולהבהיר את אופן יישום המדיניות העירונית במסגרת הכנת דוחות תקן 21 ובחינתם.

מטרות המדיניות

מסמך מדיניות זה נועד להשיג את המטרות הבאות:

- לקבוע מדיניות עירונית אחידה וברורה באשר לפרמטרים התכנוניים, השמאיים והכלכליים הנדרשים במסגרת הכנת דוחות תקן 21 בפרויקטי פינוי-בינוי.
- ליצור אחידות, ודאות ושקיפות עבור יזמים, שמאים, מתכננים ובעלי עניין, באשר לדרישות העירייה ולאופן בחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים.
- להבטיח בחינה שוויונית ועקבית של כלל פרויקטי ההתחדשות העירונית בעיר, בהתאם לעקרונות ולתשתית נתונים אחידה.
- להסדיר את אופן ההכרה בפרמטרים שונים בדוח הכלכלי, לרבות רכיבים המבוססים על הסכמים, התחייבויות או אסמכתאות מול בעלי זכויות או גופים שלישיים, והכל בכפוף להמצאת מסמכים מספקים לשביעות רצון העירייה.
- לייעל את תהליך בדיקת הדוחות הכלכליים, לצמצם מחלוקות ולקדם הליכי תכנון ורישוי באופן מקצועי, יעיל ואחיד.

הבהרה: מסמך זה מהווה מדיניות עירונית מנחה לעניין אופן הכנתם, הגשתם ובחינתם של דוחות תקן 21 בפרויקטי התחדשות עירונית בעיר יהוד-מונוסון. המדיניות משלימה את הוראות הדין, את תקן 21 ואת הנחיות הרשויות המוסמכות, ואינה באה לגרוע מהן. אין במסמך זה כדי להוות התחייבות לאישור תכנית, להכרה בנתון, בהנחה או בעלות כלשהם, והעירייה שומרת לעצמה את שיקול הדעת לבחון כל פרויקט לפי נסיבותיו, מסמכיו ומאפייניו הייחודיים.

במקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה לבין הוראות כל דין, תקן מחייב, הנחיה של רשות מוסמכת או החלטת מוסד תכנון, יגברו ההוראות המחייבות כאמור.
העירייה תהיה רשאית לעדכן מדיניות זו מעת לעת, לפי שיקול דעתה, בהתאם לשינויים בדין, בתקינה, במדיניות התכנון או בניסיון המצטבר ביישום המדיניות.



פרמטרים תכנוניים:

שטח דירות הבעלים והתמורות

- א. שטח בנוי במצב הנכנס: השטח הנכנס המוכר לצורך הבחינה יהיה, ככלל, על פי היתר בנייה מאושר בלבד. שטחים שלא הוצג לגביהם היתר בנייה כדין לא יובאו בחשבון לעניין גודל הדירה הקיימת, אלא אם נקבע אחרת על ידי העירייה על בסיס אסמכתאות תכנוניות, קנייניות או אחרות לשביעות רצונה.
- ב. תמורה מוכרת ליחידת דיור: לצורך בדיקת דוח תקן 21, נקודת המוצא לבחינת התמורה תהיה, ככלל, תוספת של עד 12 מ"ר לשטח הדירה הקיימת, מרפסת שמש בשטח של עד 12 מ"ר ומקום חניה תת-קרקעי אחד, והכל בכפוף למדיניות העירונית, להוראות התכנון החלות, למאפייני הפרויקט ולאישור הגורמים המוסמכים.
- ג. תמורה לשטחי מסחר: תיבחן בהתאם לדין, לתקינה הרלוונטית, למצב התכנוני המאושר ולמאפייני הפרויקט.
- ד. זכויות בנייה לא מנוצלות: ככלל, לא יוכרו במסגרת דוח תקן 21, אלא אם הוצגה הצדקה תכנונית ושמאית מפורטת והעירייה אישרה את הבאתן בחשבון לצורך הבחינה.

נתונים תכנוניים כלליים לפרויקט

- א. תקן חניה: ייקבע בהתאם לתקן החניה החל, למדיניות העירונית ולהוראות התכנון התקפות במועד הבדיקה.
- ב. מיקום חניה: ככלל, החניה שתובא בחשבון תהיה חניה תת-קרקעית, אלא אם אושר אחרת על ידי הגורמים המוסמכים בשל מאפייני המגרש, אילוצים תכנוניים או מדיניות תכנונית ייעודית.
- ג. שטח למקום חניה: ככלל, יובא בחשבון שטח ברוטו של 45 מ"ר לכל מקום חניה. ככל שהמגרש אינו רגולרי, או שקיים אילוץ תכנוני, הנדסי, תחבורתי או אחר, הסוגיה תיבחן פרטנית על בסיס תכנון, חוות דעת והנמקה מקצועית.
- ד. מחסנים: ככלל, לא יוכרו שטחים תוספתיים ייעודיים למחסנים כרכיב נפרד, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסגרת התכנון המאושר או על ידי העירייה.
- ה. שטחי מחסנים, ככל שאושרו, ייכללו במסגרת שטחי הברוטו של החניון התת-קרקעי או שמעל הקרקע, לפי העניין.

שטחי שירות משותפים

- א. עבור בניין רב-קומות, אשר נדרשים בו יותר מחדר מדרגות אחד, יובא בחשבון שטח שירות קומתי משותף של 25 מ"ר ליחידת דיור, אלא אם הוצגה הצדקה תכנונית אחרת.
- ב. עבור בניין גבוה, אשר נדרש בו חדר מדרגות יחיד, יובא בחשבון שטח שירות קומתי משותף של 17 מ"ר ליחידת דיור, אלא אם הוצגה הצדקה תכנונית אחרת.

שטחי ציבור

- א. הפרשה מבונה לצורכי ציבור: תובא בחשבון לפי פרוגרמה מאושרת בלבד. בהיעדר פרוגרמה מאושרת, ניתן יהיה להציג לצורך בדיקה ראשונית בלבד הערכה ראשונית בטווח של 2-3 מ"ר ליחידת דיור, בכפוף לבחינה ולעדכון בהמשך ההליך התכנוני.
- ב. פיצוי בגין הריסת מבני ציבור או שטח ציבורי בתחום הקו הכחול ייבחן בהתאם לערך הכינון, כולל מע"מ, ובכפוף להצגת תשתית מקצועית ואסמכתאות מתאימות.



ג. מבני ציבור שנהרסים ונבנים מחדש במסגרת התכנית ייבנו ברמת גמר, בהתאם לדרישות העירייה, הפרוגרמה המאושרת והוראות התכנון החלות.

תמהיל יח"ד

- דוח תקן 21 יכלול את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט, לרבות סיווג דירות כלואות, ככל שישנן, ובכלל זה מספר יחידות הדיור והשטח העיקרי של כל דירה מוצעת.
- התמהיל יכלול, לפי הצורך ובהתאם למדיניות העירונית ולמאפייני המתחם, גם דירות קטנות עד 80 מ"ר שטח דירתי כולל, לפי מדד השטח שלפיו נבחן תמהיל יחידות הדיור בתכנית ("פלדלת"), וגם דירות קטנות מאוד מסוג "מיקרו" עד 55 מ"ר שטח דירתי כולל ("פלדלת").
- אופי התמהיל ייקבע בשיתוף עם צוותי התכנון של העירייה, בהתאם לצרכים עירוניים, למיקום הגיאוגרפי בעיר, למאפייני הסביבה ולמדיניות העירונית העדכנית.
- שווי ממוצע למ"ר יחושב לפי המשקל היחסי של סוגי הדירות בפרויקט, ולא על פי שטח דירה ממוצע המתקבל מחלוקת סך השטח במספר יחידות הדיור.

פרמטרים כלכליים - הכרה בכפוף לאסמכתאות

א. קרן דמי ניהול (קרן תחזוקה), שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה ותקופת הסבסוד

תנאי להכרה ברכיב זה הוא המצאת אסמכתא של הסכם חתום על ידי בעלי הדירות לעניין קרן התחזוקה. על הוראות ההסכם החתום לעמוד בנוהל העירוני ובהוראות העירייה כפי שיהיו בתוקף במועד הבדיקה.

1. דמי הניהול בעיר יהוד-מונוסון, בהתאם לאופי הבינוי הכולל, בין היתר, חניון תת-קרקעי וכ-2 מעליות בכל בניין, מוערכים לצורך בדיקה ראשונית בכ-400 ש"ח ליחידת דיור בחודש, שהם כ-4 ש"ח למ"ר בממוצע, נכון למועד פרסום מדיניות זו. נתון זה מהווה אומדן מנחה בלבד, והעירייה תהיה רשאית לעדכן מעת לעת או לבחון נתון אחר בהתאם למאפייני הפרויקט.

העלות שתובא בחשבון בדוח תהיה, ככלל, הפער בין דמי הניהול ששולמו בפועל טרם הריסת המבנים לבין דמי הניהול החדשים שייקבעו בהתאם לאומדן האמור או בהתאם לבדיקה עדכנית שתאושר על ידי העירייה.

2. שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה ותקופת הסבסוד:

תקופת הסבסוד תיקבע, ככלל, ל-10 שנים, ושיעור הזכאים ייקבע בהתאם לרישומי הארנונה, אלא אם החליטה העירייה אחרת בנסיבות העניין על בסיס תשתית עובדתית או חברתית מתאימה.

3. קרן דמי הניהול (קרן התחזוקה) מיועדת, ככלל, לבעלי הדירות אשר התגוררו בדירותיהם טרם הפינוי ואשר יחזרו להתגורר בדירותיהם לאחר סיום הפרויקט, והכל בהתאם להוראות ההסכם, הנוהל העירוני והמסמכים שיוצגו לעירייה.



ב. חברה מארגנת בפרויקט:

תנאי להכרה ברכיב זה הוא המצאת אסמכתא של הסכם חתום על ידי בעלי הדירות לעניין שכר טרחת החברה המארגנת, לרבות פירוט תכולת העבודה, שלבי הביצוע, זהות הצדדים והיקף השירותים בפועל.

הנתונים שיוצגו בדוח הכלכלי לא יעלו על האמור בהסכם שיוצג, ויהיו כפופים גם להנחיות השמאי הממשלתי והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין שכר מארגנים, וכן לבחינת סבירות העלות ביחס להיקף השירותים שהוצגו. העירייה תהיה רשאית לדרוש כל מסמך, פירוט, תחשיב, הסכם, חוות דעת או אסמכתא נוספים הנדרשים, לפי שיקול דעתה, לצורך בדיקת הדוח הכלכלי.

הכרה ברכיב עלות, תמורה, פיצוי או הנחה כלשהם תהיה כפופה להמצאת מסמכים מלאים, חתומים, תקפים, ברי אכיפה ומפורטים דיים. העירייה תהיה רשאית שלא להכיר ברכיב שלא נתמך באסמכתאות מספקות, או שהמסמכים שהוצגו לגביו מותנים, חלקיים, בלתי ברורים או אינם משקפים, לדעתה, את העלות או ההנחה הסבירה בנסיבות העניין.

יש להתייחס לשכר טרחת המארגנים בדוח בהתאם למפתח העלויות שנקבע על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מיום 22.08.2024, כפי שיעודכן מעת לעת:

השכר הסביר לנסיבות הפרויקט, וזאת בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

- | | |
|----|---|
| א. | כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם – 5,000-12,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ב. | כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם בדרך של הליך תחרותי – 8,000-15,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ג. | כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, אך אינו אחראי לקידום התכנון למתחם – 16,000-24,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ד. | כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, ובנוסף אחראי גם לקידום התכנון למתחם – 25,000-30,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ, ובתוספת החזר הוצאות התכנון. |