

תכנית מתאר הוד השרון



חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' 2050/הר
21.11.2021 מיום 2010041
מישיבת מס' 2010041
החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה להפסדה
אשר העירייה
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
2050/הר
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.12.21 לאשר את התכנית
התכנית נקבעה טענה אישור שר
אנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הועדה המקומית

נספח 12 – פרוגרמה כלכלית
עירונית

נבדק וניתן להמקיד/לאשר
12.12.21 החלטת הועדה המקומית/משנה מיום
16.1.21 1.5.21
מתכנן/ת המחוז תאריך

לתכנית מס' הר/2050

רן חקלאי
כלכלה אורבנית

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות
12.12.21 202/039
מישיבה מס' 202/039
אשר סרגיו וולנסקי
התנימה

לתוקף
08.03.2022
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

רן חקלאי

27.5.2021

שלב: מתן תוקף

תוכן עניינים

3	מבוא
4	נתוני מצב קיים
4	רקע כללי
4	דרוג חברתי כלכלי יחסי
6	מתירי הדיור
7	תעסוקה ומועסקים
10	רמות השכר
12	הנחות למימוש שטחי תעסוקה בהוד השרון
15	מיקום ופריסת אזורי התעסוקה
16	שטחי תעסוקה לנפש
19	מסחר
19	מודל ריטייל לביקוש לשטחי מסחר
21	מודל רמת השירות
21	רקע
21	פרוגרמה ובסיס הכנסה
23	אסטרטגיה עירונית להגדלת רמת השירות
24	מודל לבחינה פרוגרמטית
25	המודל - תחזית לעתיד
27	מסקנות
28	התחדשות עירונית:
28	משמעות כלכלית להתחדשות עירונית
28	הכלים הכלכליים והמנהליים ליישום מדיניות התחדשות עירונית
30	צד ההיצע
30	צד הביקוש

מבוא

הדרך העיקרית של תוכנית מתאר להשגת היעדים בתחום הכלכלי היא פריסה נכונה של השימושים השונים ומתן היצע אשר יספק הן את אוכלוסיית העיר הקיימת והעתידית והן את תושבי האזור. השימושים השונים של שטחי תעסוקה, מסחר, תרבות ופנאי הותאמו באופן שיאפשרו פיתוח תעסוקה מכל הסוגים וצמיחה של מסחר אינטנסיבי ברחובות אשר ייצור המשכיות ורצף בעיר. הנחת הייסוד של התכנית הכלכלית היא התנהלות כוחות השוק במישור המוניציפאלי וכי הוד השרון נמצאת בתחרות מתמדת מול רשויות אחרות ועם המרחב הסובב לה. הפרק הכלכלי יתייחס לנושאי הביקוש וההיצע במושגי שווקים ויאפיין את הביקוש וההיצע לשוקי הדיור, המסחר והתעסוקה.

ההיצע לתעסוקה צריך להתמקד בענפים עתירי שכר כגון תעשייה עתירת ידע ושירותים פיננסיים. בענף התעשייה, שמתאפיין ברמות שכר גבוהות יחסית ובמועסקים רבים, יש לעודד ענפי תעשייה לא מזהמת, וכן ענפים שהשכר בהם גבוה יותר, כגון ציוד תקשורת אלקטרוני, בקרה, פיתוח רפואי וכד'. במסגרת התוכנית מוצע המשך פיתוח, הרחבה וציפוף של אזורי התעשייה הקיימים בעיר על מנת לספק היצע תעסוקתי נרחב יותר לתושבי הוד השרון ולמשוך אליה את תושבי האזור. בנוסף, הפרק הכלכלי יתייחס לכלכלת העיר וכלכלת העירייה תוך התייחסות פרטנית ליישום התכנית בהיבטי התקציב העירוני ואופן המימון בדגש על התועלת ממימוש התכנית מנקודת הראות הציבורית.

התכנון הכלכלי מבוסס על עריכת ניתוח של הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים של מאפייני המרחב הגיאוגרפי בהוד השרון ובמחוזות הסמוכים לה ושל השווקים הפועלים במרחב, תוך כדי ניתוח מאפיינים חברתיים וכלכליים בעיר ובמרחב ועריכת ניתוח של התפתחותם לאורך ציר הזמן הן, במרכיבים הכמותיים והן במרכיבים האיכותיים.

באמצעות יישום תכנית המימון והפיתוח העירוני תוכל הוד השרון להעמיד היצע תכנוני איכותי אשר יוכל להביא לה יתרון תחרותי אל מול השווקים הסובבים ולנצל את יתרונותיה היחסיים הקיימים בעיר. יתרון זה יתורגם לגידול בתקציב המוניציפאלי בעזרתו העיר יכולה לספר לתושביה רמת שירותים גבוהה יותר ולהפוך עצמה ליעד אטרקטיבי עבור תושבים ויזמים עתידיים.

נתוני מצב קיים

רקע כללי

אוכלוסיית הוד השרון עמדה בשנת 2013 (נתוני למ"ס) על 52,400 תושבים, בצפיפות של 2722 נפש/קמ"ר לפי השטח המוניציפאלי. מספר יחידות הדיוור בהוד השרון עמד בשנת 2012 על 15,600 יח"ד¹.

הוד השרון ממוקמת בטבעת התיכונה של מטרופולין תל אביב כחלק ממחוז המרכז. מיקומה של הוד השרון, מאפשר מחד קיום סימביוזה עם המרחב הסובב, ובהתמודדות על החלטות הפרטים והפירמות הסובבים במרחב, מאידך.

גידול אוכלוסיית העיר בשנת 2013 עמד על שיעור של 2.7% לעומת גידול של 0.1% ברעננה 2.8% בכפר סבא, ו- 3% במודיעין.

דרוג חברתי כלכלי יחסי

על פי מאפייני דירוג הרשויות (דירוג משנת 2013 המבוסס על נתוני מפקד 2008) הכולל מאפיינים כלכליים וחברתיים של תושבי הרשות ובהם הכנסה, השכלה, ופרמטרים נוספים, נמצאת הוד השרון במיקום השני בדירוג הרשויות במחוזות תל אביב והמרכז.

ניתן להבחין באופן ברור כי היישובים בעלי הדירוג הגבוה ביותר מתאפיינים ברמות הכנסה לנפש גבוהות ומתאפיינות באחוז גבוה של משתכרים בלמעלה מפי 2 מהשכר הממוצע במשק (רמת השרון 31%, רעננה 27%, גבעתיים 26% הרצליה 23 % כפר סבא 23 % והוד השרון 30%).

¹ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012.

תכנית מתאר הוד השרון

טבלה 1- נתונים סוציאקונומיים כלליים המשמשים לקביעת הדירוג החברתי כלכלי של הלמ"ס²

ממוצע מספר החדרים לנפש במשק בית	ממוצע כלי רכב בשימוש משק בית לבני 18 ומעלה	הכנסה חודשית ממוצעת לנפש סטנדרטית	אחוז מקבלי הבטחת הכנסה והשלמת הכנסה בזו"ש	אחוז בעלי הכנסה מעבודה מתחת לשכר המינימום	אחוז בעלי הכנסה מעל פעמיים השכר הממוצע	אחוז בעלי הכנסה מעבודה מבני 15 ומעלה	אחוז עובדים במשלח יד אקדמי או מנהלי	אחוז בעלי תואר אקדמאי מבני 54-25	ממוצע שנות לימוד של בני 54-25	אשכול חברתי כלכלי	דירוג	יישוב
1.89	0.70	10,100	0.79	27.2	31.4	69.4	35.9	55.7	15.2	9	246	רמת השרון
1.69	0.69	9,037	0.46	29.3	30.3	75.7	33.8	53.5	15.2	8	240	הוד השרון
1.73	0.57	8,004	1.10	28.2	26.5	71.2	34.0	59.7	15.7	8	239	גבעתיים
1.77	0.64	8,683	1.30	31.8	27.7	72.4	33.2	55.6	15.4	8	238	רעננה
1.83	0.60	8,049	1.65	33.2	22.9	71.9	25.8	47.2	14.6	8	228	הרצלייה
1.43	0.69	8,256	0.63	26.7	30.4	78.5	34.3	58.0	15.7	8	227	מודיעין-מכבים-רעות
1.68	0.47	6,912	2.73	34.5	19.4	71.6	29.1	48.7	14.9	8	215	תל אביב-יפו
1.67	0.54	7,454	2.82	32.7	22.7	74.3	25.1	45.2	14.6	8	213	כפר סבא
1.66	0.49	6,538	2.20	32.5	18.9	69.8	23.9	45.0	14.8	7	210	רמת גן

מבחינה של רמת ההכנסה הממוצעת לנפש נמצאת הוד השרון מתחת לדירוג הערים כפר סבא ותל אביב ומבחינת אחוז המשתכרים מעל פי 2 מהשכר הממוצע במשק נמצאת העיר בדירוג נמוך מכפר סבא ודומה מאוד לתל אביב.

אחוז השכירים והעצמאיים המשתכרים עד שכר המינימום בהוד השרון עומד על 34.04%, אחוז נמוך יחסית לשאר ערי המחוז ונמצא רק אחרי גבעתיים. נתון זה ואחוז המשתכרים למעלה מפי 2 מהשכר הממוצע במשק ייתכן ומאפיין שכבה רחבה של מעמד בינוני ובינוני – גבוה.

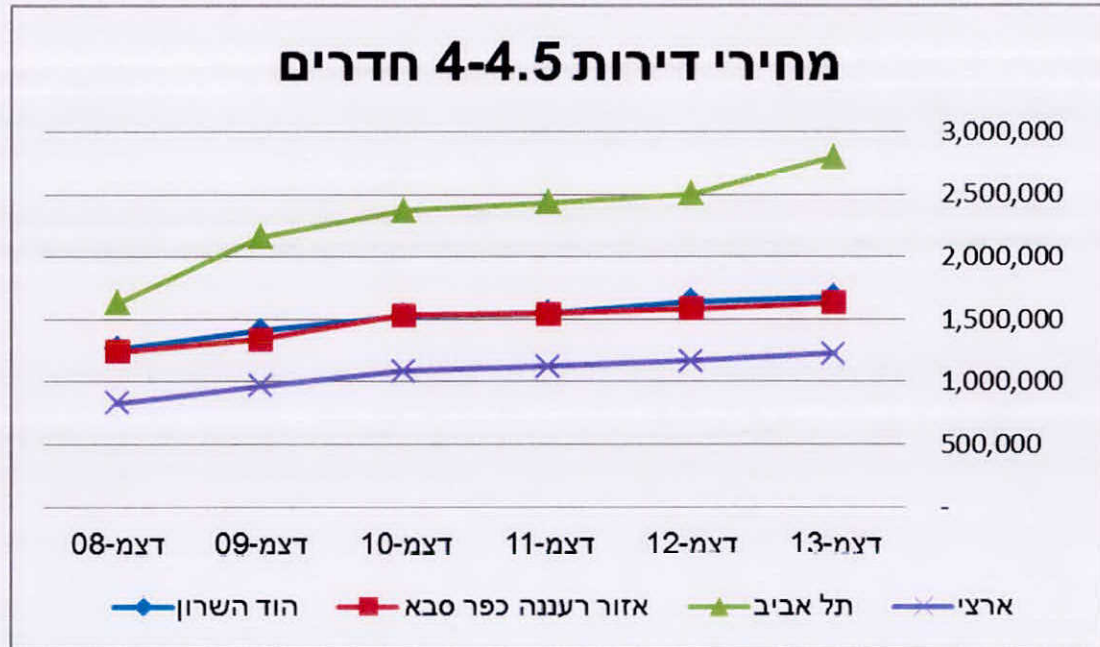
מנתוני בסיס אלו ניתן לראות כי מצבה הכלכלי – חברתי של הוד השרון טוב יחסית לכלל הערים במחוזות הסמוכים לה, אולם היא נמצאת בנחיתות בפרמטרים מסוימים אל מול הערים החזקות ביותר במחוזות אלו. ההשערה היא כי הוד השרון טרם ניצלה את היתרונות היחסיים הקיימים בה ולא מיקמה עצמה כמוקד בחירה מוביל לפונקציות שונות למול האטרקטיביות האחרות שקיימות במרחב.

² מדד חברתי-כלכלי, המבוסס על נתוני מפקד 2008, 2013 חלמ"ס.

מחירי הדיור

במהלך השנתיים האחרונות קיימת עליה עקבית במחירי הדירות, כאשר באופן יחסי, שיעור העלייה במחירי הדירות זהה לשיעור העלייה בארץ ובאזור השרון אך נמוך מזה של תל אביב. מתוך מגמת שינויי המחירים ביחידות הדיור בעלות 4.5-5 חדרים ניתן להבחין כי המחירים ביישובי השרון גבוהים מהממוצע הארצי אך נמוכים באופן משמעותי ממחירי הדירות בתל אביב. ממוצע עלות יחידת דיור בדצמבר של 2013 עמד על 1,678,000 ₪.

תרשים 1- מחירי דירות 4-4.5 חדרים בשנים 2008-2013³



מגמת העלייה במחירי הדירות משקפת במקביל שינוי חיובי בערכי הקרקע בעיר. עליית ערכי הקרקע מבטאת עודפי ביקושים הנוצרים בדרך כלל כתוצאה מדרישה מוגברת למגורים באזור איכותי ובעל רמת שירותים טובה מהאפשרויות האחרות במרחב. (כגון חינוך, תשתיות, איכות סביבה, נגישות וכדומה) שינוי במגמת מחירי הדירות מבטא שיפור כללי בכלכלה העירונית וכלכלת העיר תוך שיפור בתועלתם האישית של תושבי העיר.

³ מקור נתוני מתוך אתר מדלן הלוקח את נתוני העסקאות מתוך מאגר רשות המיסים. (www.madlan.co.il)

תעסוקה ומועסקים

שוק התעסוקה הכללי במדינת ישראל צומח במהלך השנים האחרונות בכ- 120,000 מועסקים נוספים בשנה (בין השנים 2006-2014⁴) בכלל ענפי התעסוקה במשק. מגמת צמיחה משקית זו, מאפיינת גם את שוק התעסוקה במחוזות המרכז ותל אביב.

• מועסקים במחוז תל אביב

מספר המועסקים במחוז תל אביב עמד בשנת 2012 על 652,900 מועסקים בכלל ענפי התעסוקה. שוק התעסוקה במחוז תל אביב גדל באופן רציף בכ- 19,600 מועסקים בשנה בממוצע בין השנים 2003-2013. בנוסף קיימת מגמה של עליה יחסית באחוז המועסקים בענפי השירותים העסקיים ובענפי הביטוח והפיננסים ובירידה באחוז המועסקים בתעשייה מתוך כלל המועסקים במחוז.

• מועסקים במחוז המרכז

מגמה דומה במאפייניה למחוז תל אביב, של גידול במספר המועסקים, קיימת במחוז המרכז. בשנת 2013 עמד מספר המועסקים במחוז המרכז על 950,000 מועסקים בכלל ענפי התעסוקה. שוק התעסוקה במחוז המרכז מתאפיין בגידול ממוצע של כ- 37,300 מועסקים נוספים בכל שנה. בדומה למחוז תל אביב אחוז המועסקים בענפי השירותים העסקיים ובענפי הביטוח במחוז המרכז מתוך סך המועסקים מתאפיין בגידול לעומת אחוז העובדים בתעשייה שחוה ירידה. מספר המועסקים במחוזות תל אביב והמרכז עולה באופן רציף במהלך השנים האחרונות ומלבד שנת שפל חריגה לאחר המשבר הכלכלי של 2008 בין השנים 2004-2013 צמח שוק התעסוקה בלמעלה מ-36,000⁵ מועסקים בכל שנה, בכלל ענפי התעסוקה.

טבלה 2- מועסקים במחוזות מרכז ותל אביב בין השנים 2004-2013⁶

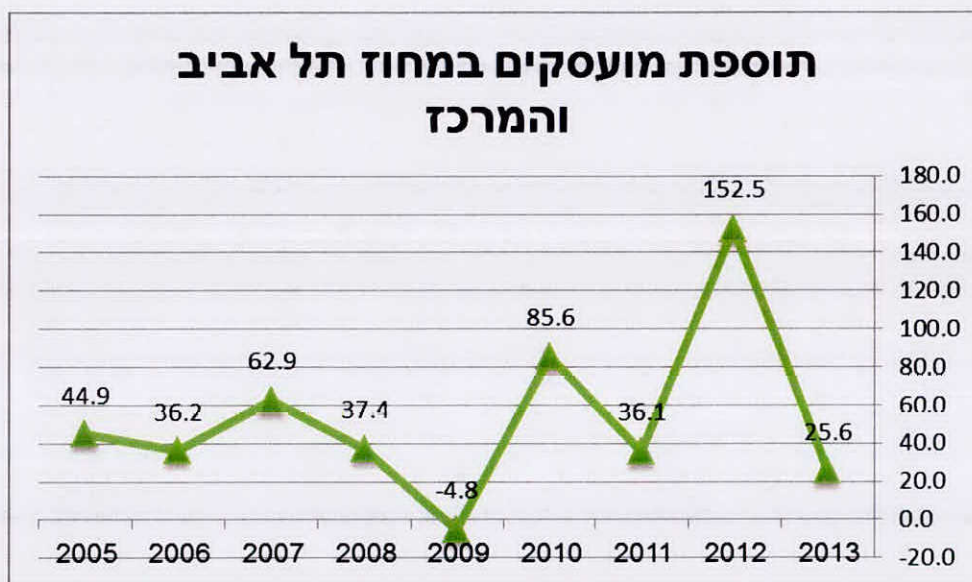
⁴ מתוך לוחות 12.14, 12.15 שנתון סטטיסטי לישראל 2007 הלמ"ס.

⁵ מתוך רבעון סקרי כוח אדם יולי-ספטמבר 2014, הלמ"ס

תכנית מתאר הוד השרון

שנה	סה"כ מועסקים (אלפים)	תוספת משנה קודמת (אלפים)
2013	1602.9	25.6
2012	1577.3	152.5
2011	1424.9	36.1
2010	1388.7	85.6
2009	1303.2	-4.8
2008	1307.9	37.4
2007	1270.6	62.9
2006	1207.7	36.2
2005	1171.5	44.9
2004	1126.6	

תרשים 2- תוספת מועסקים במחוזות מרכז ותל אביב



מבחינה כמותית הגידול מושפע הן מקצב גידול האוכלוסייה העירונית הצפויה והן על ידי מעבר של מועסקים לעבוד ולהתגורר בתחומי העיר.

בנוסף קצב גידול המועסקים במחוז תל אביב ומחוז מרכז צפוי להשפיע על הרכב המועסקים ופריסתם במרחב.

⁶ מתוך רבעון סקרי כוח אדם 2005-2014, הלמ"ס. יתכן שהעלייה החדה במועסקים בשנת 2012 נבעה בחלקה משינוי שיטת הסקר של הלמ"ס ומעבר ממדידה רבעונית למדידה חודשית.

התכנית שמה לה כיעד מטרה את ענפי השירותים העסקיים וענפים בעלי חתך כלכלי דומה וברמות השכר הגבוהות במשק העבודה אשר יבטאו דרישה לשטחי תעסוקה ברמות גבוהות בהוד השרון, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים של העיר בעיקר ביתרונות הנגישות ומערך הדרכים ואפשרויות המימוש של תכניות הפיתוח.

על פי נתוני הגידול בשיעור המועסקים בענפי השירותים העסקיים ניתן לראות גידול עקבי של שיעור המועסקים בענפי השירותים העסקיים מסך המועסקים במחוזות תל אביב והמרכז. מתרשים מס' 2 ניתן לראות כי במחוז תל אביב אחוז המועסקים בענפי השירותים העסקיים עומדים על כ- 21% מסך המועסקים שהם למעלה מ-135,000 מועסקים בענפים אלו. במחוז המרכז עמד שיעור המועסקים בענפי השירותים העסקיים בשנת 2012 על כ-16% שהם כ-155,000 מועסקים.

סך המועסקים בענפי השירותים העסקיים במחוזות תל אביב והמרכז בשנת 2012 עמדו על כ- 293,000.

תרשים 3-התפתחות היקף המועסקים בענפי השירותים העסקיים במחוז תל אביב



תרשים 4-התפתחות היקף המועסקים בענפי השירותים העסקיים במחוז מרכז



רמות השכר

מהנתונים ניתן לראות כי בעלי המקצוע המובילים את רמות השכר הינם בעלי מקצועות הניהול, אקדמאיים ובעלי מקצועות חופשיים אלו שומרים על פערי שכר קבועים לאורך השנים ביחס כמעט זהה.

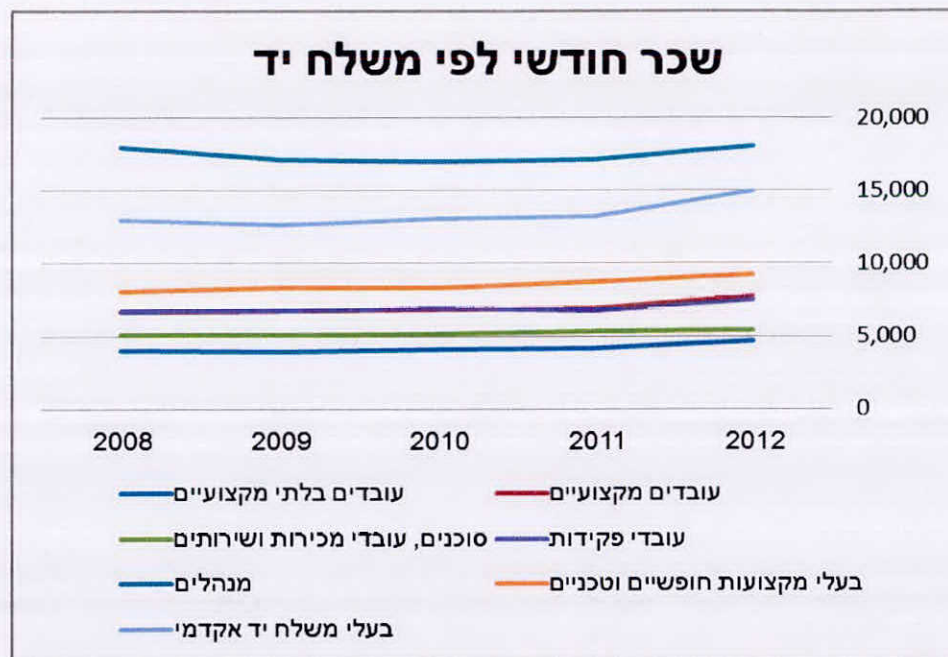
טבלה 3- רמות שכר לפי משלח יד⁷

סך הכל	בעלי משלח יד אקדמי	בעלי מקצועות חופשיים וטכניים	מנהלים	עובדי פקידות	סוכנים, עובדי מכירות ושירותים	עובדים מקצועיים	עובדים בלתי מקצועיים	
9,149	15,016	9,261	18,021	7,493	5,419	7,725	4,675	2012
8,325	13,208	8,729	17,113	6,790	5,336	6,931	4,205	2011
8,100	13,036	8,350	16,972	6,960	5,197	6,801	4,118	2010
7,947.0	12,622.9	8,309.9	17,180.6	6,760.9	5,069.2	6,785.6	3,915.3	2009
7,922	13,023	8,048	18,019	6,697	5,108	6,690	4,037	2008

(שכר הנשים במקצועות השונים עמד על 70%-80% מהשכר הממוצע בענפים אלו).

⁷ הלמ"ט, ירוזון טקני כוח אדם נובמבר 2014

תרשים 5- שכר חודשי לפי משלח יד



נתון דומה מתקבל מניתוח שכר השכירים במשק, בסוף שנת 2013 לפי ענף כלכלי.

טבלה 4- שכר חודשי לפי ענף כלכלי⁸

שכר (2013)	שכר (2013)	שכר (2013)	ענף כלכלי
10,286	שירותי תחבורה אחסנה דואר ובלדרות	4,226	שירותי אירוח לאוכל
10,376	פעילויות בנדליין	4,776	שירותי ניהול ותמיכה
12,562	שירותים מקצועיים מדעיים וטכניים	5,360	שירותים אחרים
12,650	תעשייה	5,515	אמנות, בידור ופנאי
14,242	מינהל מקומי, ציבורי וביטחון	6,267	חקלאות
16,298	שירותים פיננסים ושירותי ביטוח	7,396	חינוך
16,520	מידע ותקשורת	7,922	מסחר סיטוני וקמעונאי
17,848	אספקת חשמל ומים, שירותי ביוט ופסולת	7,976	שירותי בריאות רווחה וסעד
9,212	ממוצע	8,535	בינוי

⁸ הלמ"ס, ירחון סקרי כוח אדם נובמבר 2014

תכנית מתאר הוד השרון

מניתוח רמת השכר על פי ענפי התעסוקה השונים ניתן לראות כי רמת שכר המועסקים בענפי הכרייה והחציבה וכן המים והחשמל נמצאים בראש הרשימה, אחריהם שכירי ענף הבנקאות, הפיננסים והמידע והתקשורת.

על ידי פיתוח איכותי של העיר ובתמהיל הנכון תוך משיכת אוכלוסיה בעלת אמצעים תוכל העיר להגדיל את בסיס המס שלה ולאפשר אספקת שירותים איכותיים לתושב.

הנחות למימוש שטחי תעסוקה בהוד השרון

אחת מהנחות היסוד היא כי במחוזות תל אביב והמרכז קיים היצע גדול של שטחי תעסוקה והיצע תכנוני של שטחים בעלי אותם מאפיינים המתוכננים להוד השרון. להוד השרון יתרונות ופוטנציאל גלום בשל היותה ממוקמת בטבעת התיכונה הצפונית של מטרופולין תל אביב, ובסמיכות לצירי תנועה והסעת המונים.

בתכנית המתאר 2 אזורי תעשייה עיקריים:

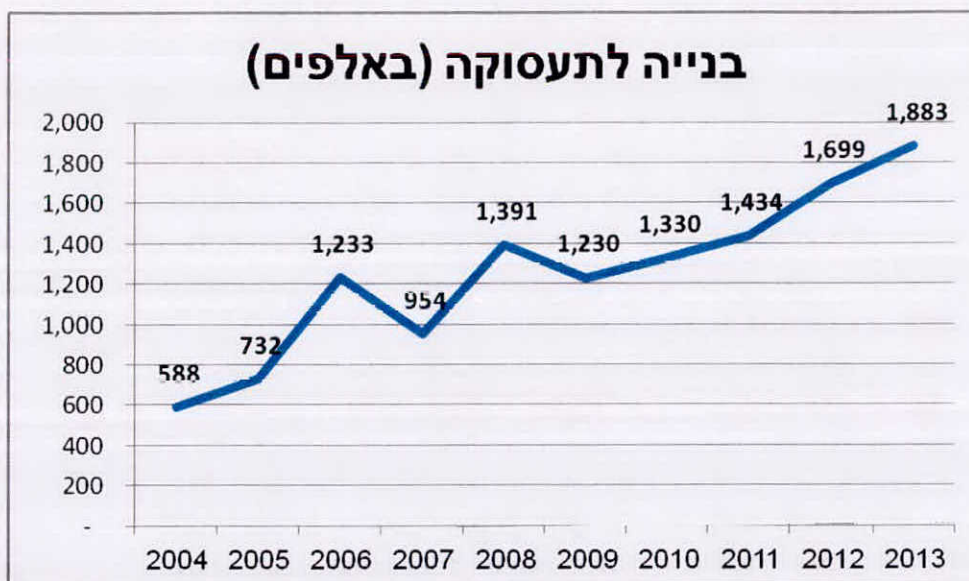
- **נווה נאמן מערב** - מתחדש ומתרחב - בקירבה מיידית לכביש 5.
- **מתחם 531** (בתכנון) - בצמוד לכביש ראשי שחלקו בבנייה ובעתיד יבנו בצמוד 2 תחנות רכבת.

העיר נמצאת בתנופת בנייה ויש לה עוד שטחים נרחבים זמינים. לפי תכנית המתאר האוכלוסייה בעיר עתידה לגדול פי 3 עד שנת היעד.

התחלות הבניה שלא למגורים בישראל עלו בין השנים 2004-2013 עמד מ 600 אלף מ"ר בשנה לכ 1.9 מיליון מ"ר בשנה.⁹ עלייה זו מבטאת גידול של 300% בבנייה שלא למגורים בתוך עשור. החל משנת 2006 ישנה עלייה שנתית של 5%. במידה וקצב זה ימשך בשנת 2020 התחלות בנייה יעמוד על 2.5 מיליון מ"ר בשנה.

⁹ מתוך לוח 22.3 השנתון הסטטיסטי לישראל, למ"ס

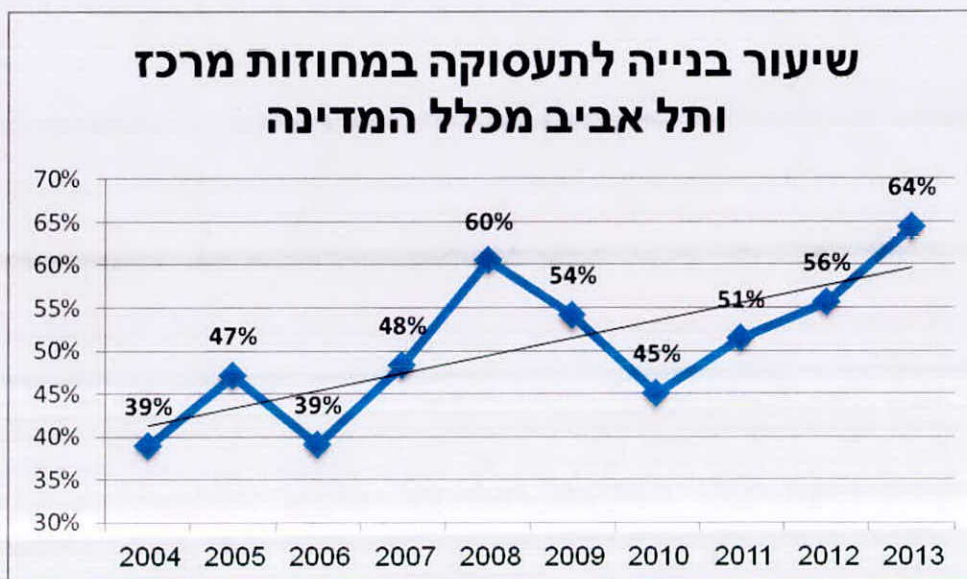
תרשים 6- מ"ר בנייה לא למגורים בישראל בשנים 2004-2013¹⁰



שיעור הבנייה במחוזות תל אביב ומרכז מכלל המדינה גדל ב- 50% בעשור האחרון ועלה מ 40% ל- 64%.

בהנחה שעד שנת היעד לתכנית המתאר התחלות הבנייה שלא למגורים בכלל המדינה יעמדו על 2 מיליון מ"ר ומהם במחוזות תל אביב ומרכז 60% ייבנו במחוזות אלה בממוצע כ 1.2 מיליון מ"ר בשנה.

תרשים 7- שיעור בנייה לא למגורים במחוזות תל אביב והמרכז מכלל המדינה בשנים 2004-2013¹¹



¹⁰ הלמ"ס - לוחות בינוי

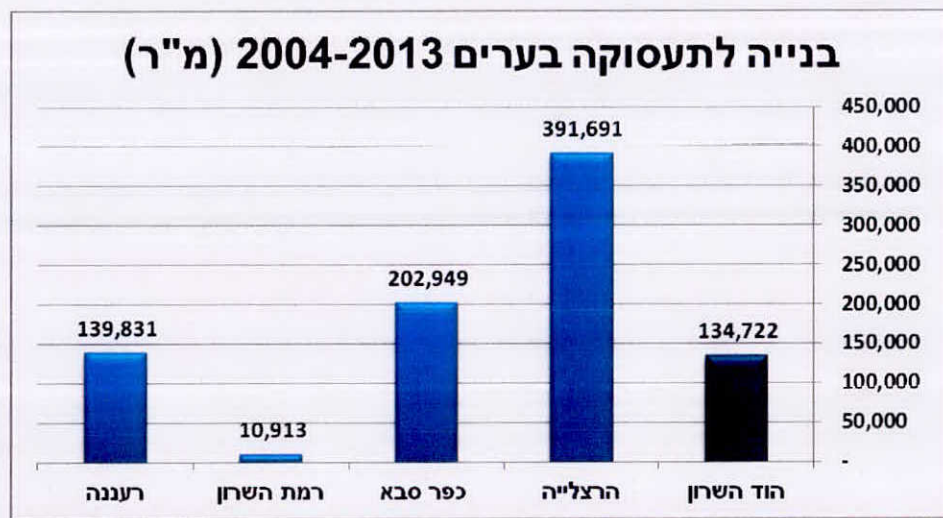
¹¹ הלמ"ס - לוחות בינוי

תכנית מתאר הוד השרון

שיעור בנייה ממחוז תל אביב ומרכז	יישוב
6.0%	הרצלייה
3.1%	כפר סבא
2.1%	רעננה
2.1%	הוד השרון
0.2%	רמת השרון

שיעור התחלות הבנייה בעשור באחרון בהוד השרון היה נמוך מבהרצליה וכפר סבא ודומות לאלה שהיו ברעננה. רק העיר רמת השרון הכילה נתח נמוך יותר של בנייה שלשלא למגורים מהוד השרון מבין ערי השרון.

תרשים 8- בנייה לייעודי תעסוקה בערים שונות בשנים 2004-2013¹²



בהנחה שקצב התחלות הבנייה בעיר יגדל ואחוז התחלות הבנייה לתעסוקה מתוך מחוזות תל אביב ומרכז יעמדו על 4% במוצע שנתי מדובר על 50 אלף מ"ר בשנה וכ- 500 אלף מ"ר בעשור.

באזורי התעשייה הקיימים השטח כבר מופר ואין מניעה להגדיל זכויות בנייה. התחדשות התעשייה ועליית ערכי הקרקע יתמכו בניצול גבוה יותר של אחוזי בנייה.

הנחה תכנונית היא קיומו של היצע תכנוני גדול לשטחי תעסוקה במחוזות תל אביב והמרכז, ותחרות הרשויות על נתחי הפעילות העסקית ומיקומה בשטח המוניציפאלי.

על מנת לעמוד בתנאי התחרות על מיקום הפירמות, יש להעמיד היצע שטחים איכותי, מגוון וגדול הנתמך בפונקציות שירותים מוניציפאליים ומקצועיים. העמדת ההיצע הנדרש יתאפשר בריכוז פונקציות סביב מוקד אורבאני קיים, בסמיכות לצירי תחבורה ובזמינות תכנונית שתאפשר גמישות מימוש ההקמה.

¹² הלמ"ס - לוחות בינוי

מיקום ופריסת אזורי התעסוקה

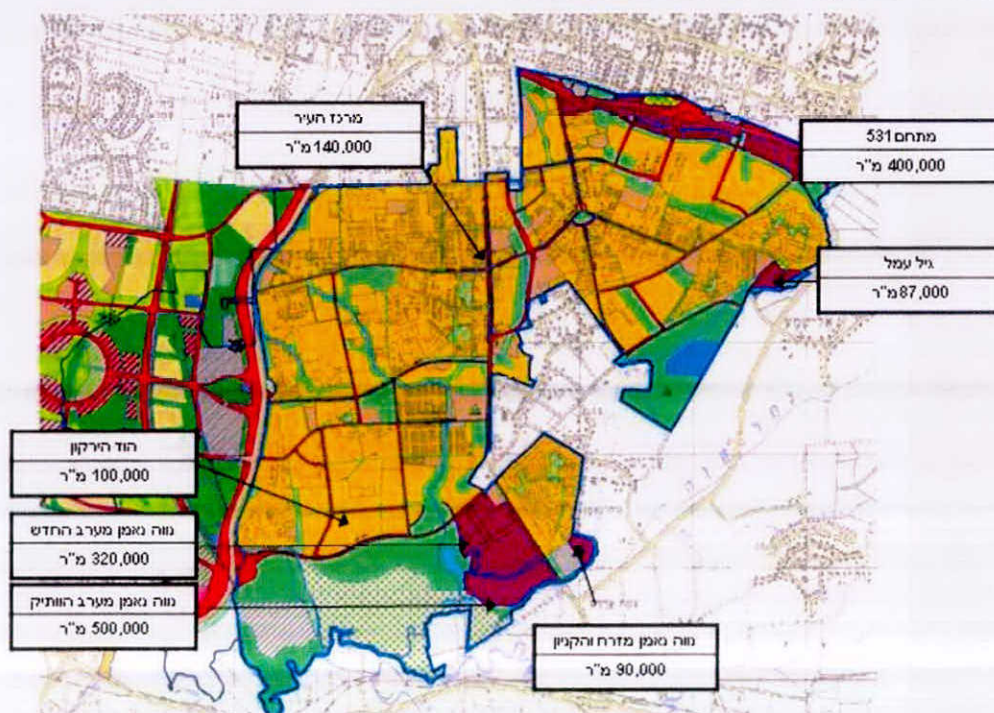
מניתוח ההיצע התכנוני הקיים בהוד השרון לתעסוקה ולמסחר ובהשוואה לנתוני הארנונה המשולמת לשימושי תעשיה, עסקים ומשרדים ("תעסוקה") ומסחר ניתן לראות כי בהוד השרון קיימים כ- 610,000 מ"ר בשימושי התעסוקה השונים הפרוסים ברחבי העיר, וביניהם כ- 110,000 מ"ר מסחר.¹³

טבלה 5- ייעודי התעסוקה שונים במצב הקיים בעיר

מ"ר	ייעוד
100,000	מסחר- הנחה לפי מודל ריטייל
110,000	עסקים- משרדים ושירותים
400,000	תעשייה ומלאכה
610,000	סה"כ

על פי תכנית המתאר היצע שטחי התעסוקה השונים יעמדו על כ- 1.77 מיליון מ"ר ובתוכם כ- 400 אלף מ"ר של שטחי מסחר. היצע תכנוני זה כולל תכניות ברמות מימוש שונות.

מפה 1- אזורי התעסוקה והשטחים בתכנית המתאר



¹³ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012 ונתוני צוות התכנון.

תכנית מתאר הוד השרון

טבלה 6- היצע שטחי התעסוקה השונים בתכנית המתאר :

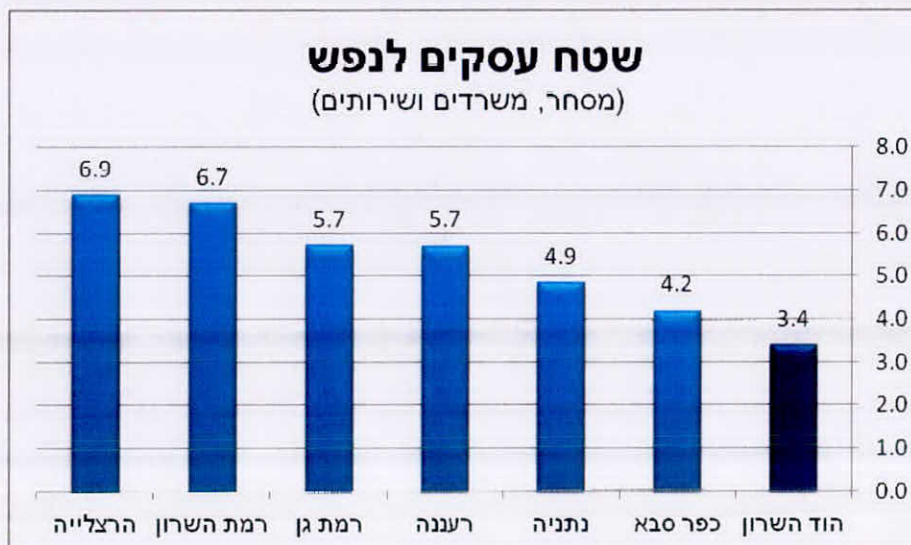
מ"ר	ייעוד
210,000	מסחר
1,560,000	משרדים שירותים ותעשייה
1,770,000	סה"כ תעסוקה בכל העיר

היצע התעסוקה העתידי גדלים פי 3 מהקיים בפועל בעיר. כמו כן שטחי המסחר גדלים מ 110 אלף מ"ר במצב הקיים לכ 400 אלף מ"ר בתכנית המתאר.

מימוש המלאי התכנוני- עד שנת היעד לא ניתן לצפות למימוש של 100% מהיצע שטחי התעסוקה בעיר. במסגרת תכנית המתאר יש לאפשר היצע גדול יותר של שטחים מהערכת המימוש הריאלית, מה שגם יתרום לביקוש גבוה יותר לזנעטוקה בעיר.

שטחי תעסוקה לנפש

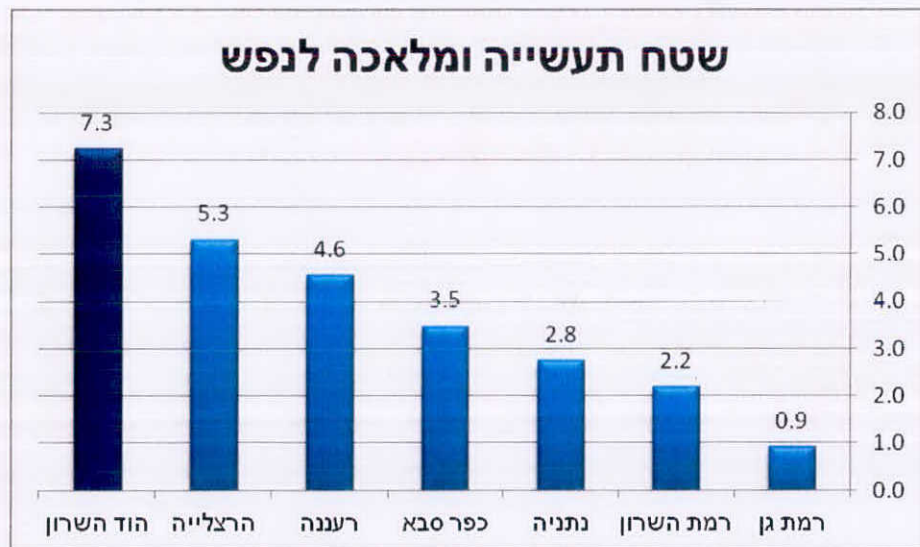
על פי נתוני הלמ"ס נכון לסוף שנת 2012 היו בהוד השרון כ 170 אלף מ"ר של שטחי עסקים (מסחר, משרדים ושירותים). נתון זה מקביל כ 4.3 מ"ר שטח עסקים לתושב. השוואה אל מול ערים שונות באזור מגלה שהוד השרון נמצאת במקום האחרון מבין הערים שנבדקו בשטחי עסקים לתושב. תרשים 9- שטח עסקים לנפש בערים שונות¹⁴



מהשוואת שטחי התעשייה ומלאכה בהוד השרון אל מול ערים שונות מתגלה תמונה הפוכה מזו שבשטחי המסחר. בהוד השרון נכון לסוף שנת 2012 היו כ 270 אלף מ"ר שטחים לתעשייה ומלאכה. מכאן ששטח תעשייה לנפש בהוד השרון היה כ 7.3 מ"ר, הגבוה ביותר מבין הערים שנבדקו.

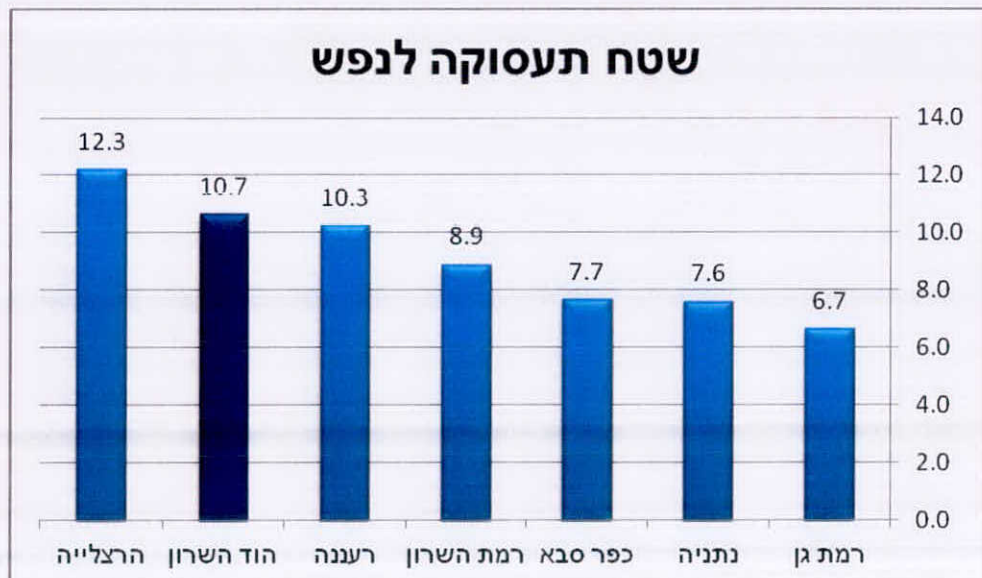
¹⁴ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012

תרשים 10- שטח תעשייה ומלאכה לנפש בערים שונות¹⁵



סכימה של שטחי העסקים ושטחי התעשייה בערים הנבדקות מגלה שהוד השרון נמצאת במקום השני מבחינת שטחי תעסוקה לנפש ושנייה רק להרצלייה.

תרשים 11- שטח תעסוקה לנפש בערים שונות¹⁶



מיקומה הגבוה של הוד השרון מבחינת שטחי תעסוקה לנפש אינה מעידה בהכרח על הכנסות העירייה משטחים אלה. תעריף הארנונה שנהוג לגבות משטחי עסקים הוא גבוה באופן משמעותי מזה שנהוג לגבות בשטחי תעשייה ומלאכה. מכיוון שבהוד השרון שטחים נרחבים של תעשייה

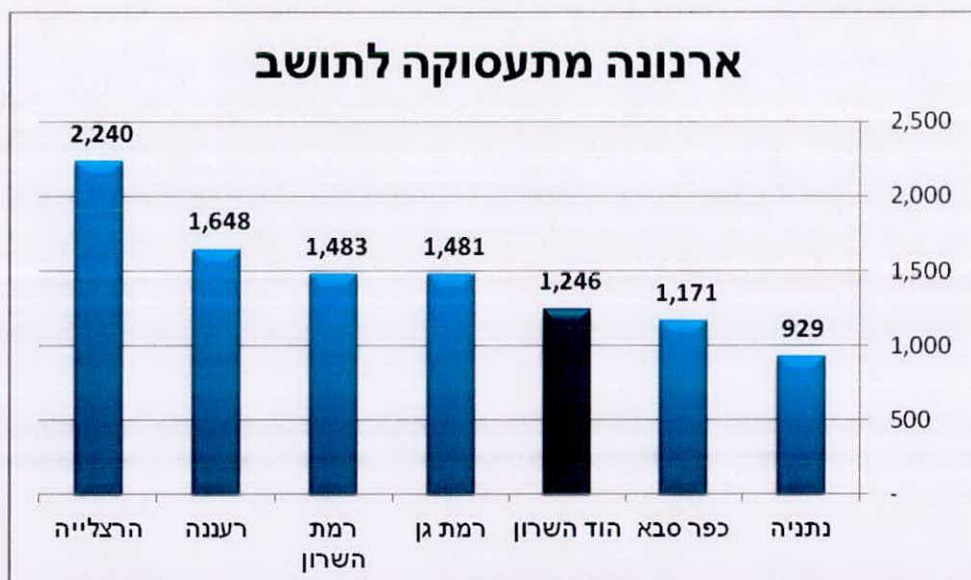
¹⁵ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012

¹⁶ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012

תכנית מתאר הוד השרון

לעומת שטחי עסקים, ההכנסה מארנונה שמייצרת העיר משטחי התעסוקה שלה היא נמוכה יחסית ליתר הערים באזור.

תרשים 12- הכנסות ארנונה מתעסוקה לתושב¹⁷



כפי שניתן היה לראות בתרשים הקודם בהוד השרון כ 10.7 מ"ר שטחי תעסוקה לנפש, לפי נתוני הלמס מסוף שנת 2012. נתון זה מציב אותה במקום גבוה ביחס לערים אחרות באזור. לפי תחזית המימוש של תעסוקה ויחידות דיור בתכנית המתאר לשנת 2040 העיר צפויה להכיל כ 145 תושבים וכ 1.75 מליון מ"ר שטחי תעסוקה. שטחי תעסוקה לנפש בשנת היעד יעמוד על 12 מ"ר, עלייה של 1.3 מ"ר לנפש מהמצב הקיים.

טבלה 7- שטחי תעסוקה לנפש במצב הקיים ובשנת היעד של תכנית המתאר

שם	סה"כ אוכלוסייה (אלפים)	שטח תעסוקה (אלפי מ"ר)	שטח (מ"ר)	לנפש
מצב קיים	51	545	10.7	
לפי תכנית המתאר (2040)	145	1,750	12	
תכנית המתאר- כולל מתחם תע"ש השרון	150	2,750	17.3	

במידה ונלקחת לחישוב התוספת הצפויה במתחם תע"ש השרון, האוכלוסייה לשנת היעד גדלה בכ 10 אלף תושבים בעוד ששטחי התעסוקה בתכנית מייעדים תוספת של 1 מיליון מ"ר להוד השרון.

¹⁷ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012

תכנית מתאר הוד השרון

בעקבות תוספת השטחים המשמעותית של מתחם תע"ש השרון גדלים שטחי התעסוקה בנפש בעיר לכ 173 מ"ר לנפש. יש לזכור להתכנית עוברת בעת זו תכנון מחדש כך שהנתונים שהובאו לחישוב צפויים להשתנות.

מסחר

מודל ריטייל לביקוש לשטחי מסחר

ניתוח כושר הקניה העתידי לפי מודל שפותח המבוסס על דפוסי הקניה של מוצרי "ריטייל", מוצרים הנרכשים בשטח המסחרי לאורך הרחובות ובמרכזי קניות ויכולתו לתמוך בקיום היצע מסחרי על בסיס היקף הפדיון למ"ר.

מוצרי "ריטייל" – המוצרים והשירותים אותם רוכשים משקי הבית בחנויות ברחובות העיר ובקניונים. הביקוש הינו פועל יוצא של המצב הכלכלי של משקי הבית. אומדן הביקוש מבוסס על סקר הוצאות המשפחה של הל.מ.ס המחלק את משקי הבית לפי חמישוני הכנסה.

הנחות המודל

- הפדיון המינימאלי למ"ר בנוי למסחר היכול להקנות כדאיות כלכלית.
- הפדיון המינימאלי הינו תלוי מחיר הקרקע הפיתוח ורמת הרווח החלופית האפשרית ליוזם פוטנציאל
- הפדיון המינימאלי נקבע על סמך סקרי פדיון ושכר דירה במקומות שונים במסחר לאורך רחובות ומסחר בקניונים
- הפדיון המינימאלי הרלוונטי להוד השרון הינו 27,000 ₪ למ"ר, המינימום הנדרש לכלכליות מצד היוזם.
- זהו פדיון מינימלי דומה לערים במצב סוציו-כלכלי זהה באזור המרכז.

<u>הנחות לחישוב</u>	
גודל מושק בית - כיוון ורעיד	3.2
גידול שנתי בהוצאה לצריכה	1%
אוכלוסייה בשנת 2035	150,000
הוצאה חודשית למשק בית בחמישון רביעי (2011)	13,333 ₪
הוצאה שנתית למשק בית בחמישון רביעי (2011)	160,000 ₪
הוצאה חודשית למשק בית בחמישון חמישי (2011)	16,250 ₪
הוצאה חודשית למשק בית בחמישון חמישי (2040)	22,000 ₪
הוצאה שנתית למשק בית בחמישון חמישי (2040)	264,000 ₪
פדיון למ"ר מסחר לשנה (ש"ח)	27,000 ₪

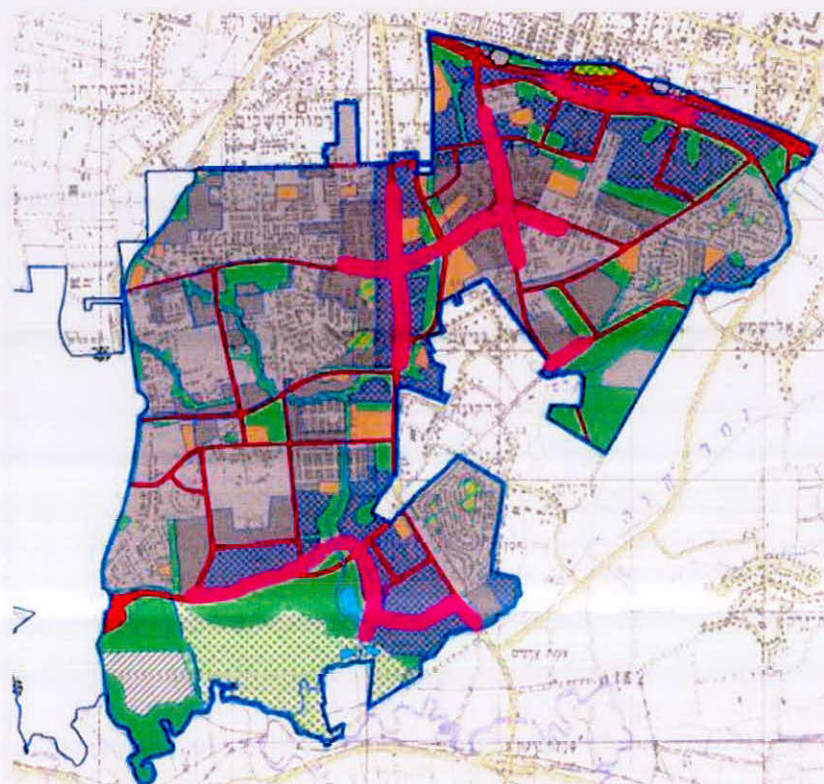
תכנית מתאר הוד השרון

- חלק מכח הקנייה של תושבי העיר מנוצל בשטחי הוד השרון והיתר מנוצל בשטחי מסחר מחוץ לעיר.
- לפי המודל היום כוח הקנייה של תושבי הוד השרון תומך ב 120 אלף מ"ר מסחרי.
- בעתיד, עם גידול האוכלוסייה ועלייה במצב הסוציו כלכלי של התושבים היקף שטחי המסחר הנתמך מכח הקנייה בעיר יהיה 580 אלף מ"ר.

טבלה 8- שטח מסחר פוטנציאלי בהוד השרון לפי מודל הריטייל

שנה	מספר תושבים	הוצאה שנתית על ריטייל למשפחה	הוצאה לאדם	סה"כ ההוצאה השנתית	פדיון שנתי למ"ר מסחר	שטח למסחר (מ"ר)
2014	52,000	160,000 ₪	50,000 ₪	2,600,000,000 ₪	27,000 ₪	96,000
2040	150,000	264,000 ₪	82,500 ₪	12,375,000,000 ₪	27,000 ₪	458,333

מפה 2- פריסת חזיתות מסחריות בתכנית המתאר



חזיתות מסחריות מוצעות

נספח מס' 12 – פרוגרמה כלכלית עירונית

תכנית מתאר הוד השרון

על פי תכנית המתאר העיר צפויה להכיל בשנת היעד כ- 210 אלף מ"ר למסחר אשר לא כוללים את אזור התעשייה נווה נאמן ואת התעסוקה המתוכננת בהוד הירקון שיאפשרו עירוב שימושים בין תעסוקה למסחר. אזורים אלה מכילים פוטנציאל ל- 190 אלף מ"ר נוספים (לפי 20% משטחי התעסוקה בתכניות) כך שסך ההיצע העתידי העיר יעמוד על כ- 400 אלף מ"ר למסחר.

מודל רמת השירות

רקע

רמת השירות הניתנת לתושבים על ידי הרשות המקומית מהווה גורם עיקרי בשיקולי משקי הבית להתגורר בעיר ואת האתגר העיקרי של הנהלת העיר ושל ראש הרשות המוניציפאלית בפעולתם. השירות בא לידי ביטוי בטיפול וניקיון הרחובות, רמת מערכת החינוך בעיר, שירותי התרבות והרווחה, קיום תעסוקה וכו'.

רמת השירות באה לידי ביטוי במספר רב של משתנים שניתן לפרטם אך לצורך הגדרה רחבה וכוללת ניתן לבטא את רמת השירות במשתנה כלכלי המוגדר כהוצאה הכוללת של העירייה בתקציב השוטף לתושב. בהנחה כי התפקוד של הרשויות המוניציפאליות דומה במידה רבה וכי אין פערים יוצאי דופן ביעילות הפעילות הרי ההוצאה לנפש מבטאת את רמת השירות ויכולה לשמש כאמת מידה להשוואה בין רשויות שונות. ההוצאה לנפש מהווה גם אינדיקטור להיקף הכנסות העירייה על מנת לתמוך ברמת השירות לאורך זמן.

פרוגרמה ובסיס הכנסה

ניתן להגדיר את רמת השירות לעתיד ואת האתגר אותו מעמידה העירייה לעצמה במונחים של הוצאה לנפש ולבחון את היכולת לממן את ההוצאה הזו על פי תחזית האוכלוסייה ופרמטרים נוספים רלוונטיים אשר מהם ניתן לגזור את היקף הבניה למגורים ושלא למגורים, קרי תעסוקה, תעשייה ומסחר.

1. היקף ההוצאה.

1.1. הפרמטר הראשון שיש להתייחס אליו הוא תחזית האוכלוסייה לשנת היעד, קצב גידול

האוכלוסייה, ואפיון סוציו אקונומי של האוכלוסייה לאורך זמן.

1.1.1. מספר תושבים - כיוון שהוד השרון נמצאת בתחום אזור הביקוש של מטרופולין תל

אביב ההנחה היא כי הביקוש למגורים יפגוש את ההיצע התכנוני. מכאן, שניתן לחזות

את צמיחתה של העיר על בסיס ההיצע התכנוני בה. המודל מתבסס על תרחיש הכולל

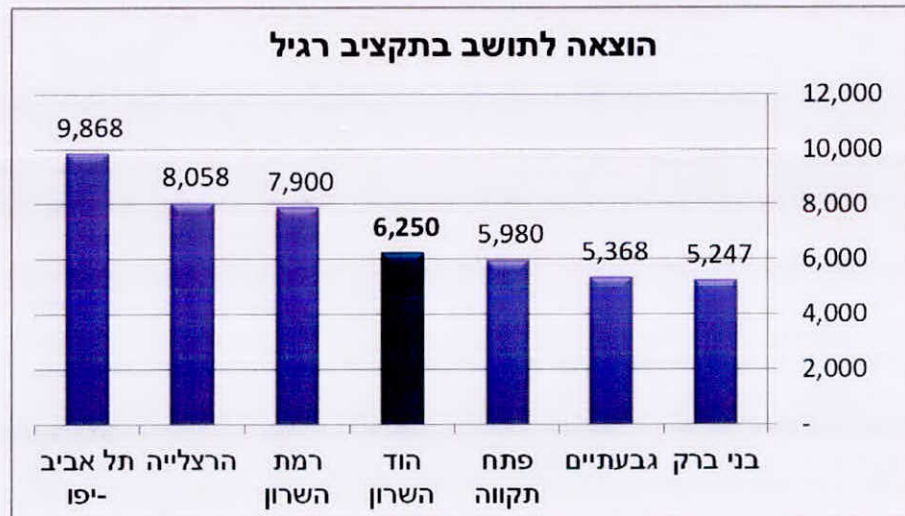
תכנית מתאר הוד השרון

ציפוף עירוני כך שמספר התושבים בעיר בשנת היעד הינו 145,000 נפש. זאת על-בסיס היצע של 45,000 יח"ד ו-3.2 נפשות לדירה¹⁸.

1.1.2. רמת השירות – רמת השירות נקבעת במונחים אבסולוטיים של הוצאה לנפש אך גם במונחים יחסיים בהשוואה ליישובים אחרים במרחב. רמת ההוצאה לנפש בהוד השרון מעט נמוכה ביחס לדירוגה החברתי כלכלי ואל מול ערים אחרות בעלות דירוג דומה ועומדת על 6,250 ₪ לנפש. מטרת העירייה להגדיל את רמת השירות ולכך יהיה ביטוי ברמת ההוצאה לנפש בעתיד. יעד מוצע ומאתגר הוא לשאוף לרמת הוצאה של 7,200 ₪ לנפש המשקפת עלייה של 15% מהמצב הקיים.

1.1.3. מהשוואת כלל הוצאות העירייה לתושב לשנת 2012 בהוד השרון עם ערים אחרות בסביבתה עולה כי רמת השירות בעיר ממוצעת. לצורך שמירה על יתרון תחרותי בהיבט של איכות ורמת החיים של תושבי הוד השרון יש להעלות את רמת השירות אשר אלו מקבלים מן העירייה.

תרשים 13- הוצאה לתושב בערים שונות¹⁹



2. מקורות ההכנסה העיקריים – מתודולוגיה.

2.1. מקורות ההכנסה של העירייה מחולקים לשלושה סעיפים עיקריים:

2.1.1. השתתפות הממשלה בתקציב העירייה מתוקף היותה מממנת על פי חוק של שירותים חברתיים כגון חינוך ורווחה. בתקציב לשנת 2013 היקף התקציב הממשלתי מכלל ההוצאות השוטפות של עיריית הוד השרון עמד על כ- 23%. שיעור זה הינו שונה בין רשות מקומית אחת לשנייה ותלוי במצב החברתי- כלכלי של תושבי הרשות.

¹⁸ לפי הערכת מימוש מתוך מודל התחבורה לעיר. לא כולל תוספת שטחים ואוכלוסייה של מתחם התע"ש.

¹⁹ הלמ"ס, רשויות מקומיות 2012

תכנית מתאר הוד השרון

2.1.2. הכנסות מארנונה לתעסוקה תעשייה מסחר ושימושים אחרים שאינם למגורים – ההכנסה הינה פועל יוצא של היקף השטח הבנוי לשימושים אלו, תעריף הגביה (הנמצא בתחרות עם רשויות אחרות) ומידת עומק הגביה. יצוין כי העירייה מוגבלת ביכולתה להגדיל את הארנונה ואת היקף השטח משני טעמים:

2.1.2.1. מגבלות רגולטוריות – צורך בקבלת אישורים, לרבות אישור תכנית המתאר.

2.1.2.2. מגבלות השוק - על גובה הארנונה להיות תחרותי עם ערים אחרות במרחב, זאת בכדי למשוך יזמים ומשקיעים פוטנציאליים להוד השרון.

2.1.3. הכנסות מארנונה למגורים – מותנה בהיקף הבניה למגורים ופועל יוצא ממספר התושבים, מגובה הארנונה ויכולת הגביה המושפעת מהמצב הסוציו-אקונומי. ככל שהאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית נמוכה יותר כך מספר הפטורים מתשלום ארנונה חלקית או מלאה על פי חוק, גדל.

שיעור הגביה בפועל- יעילות בגביית הארנונה בפועל מתוך החיוב היא חשובה כדי למצות את הפוטנציאל הטמון בפריסת הייעודים בעיר. השוואה בין אחוז הגביה בהוד השרון ובערים שונות מעלה שהגביה בעיר נעשית בצורה יעילה ולכן השיפור בתחום זה הוא מוגבל.

טבלה 9- עומק גביית ארנונה בערים שונות²⁰

שם הרשות	הכנסות של הרשות מארנונה	חיוב ארנונה	אחוז גביה
נתניה	534,754	609,369	88%
הרצלייה	418,951	472,902	89%
כפר סבא	260,235	291,328	89%
רעננה	253,250	283,337	89%
רמת גן	539,506	602,132	90%
הוד השרון	158,745	171,949	92%
רמת השרון	196,437	200,011	98%

אסטרטגיה עירונית להגדלת רמת השירות

1. גידול במספר התושבים ילווה בתהליך של גידול מקביל ברמה החברתית כלכלית של העיר ובגידול בבסיס המס. מובן כי תהליך זה הינו תהליך איטי ויבוא לידי ביטוי מלא בטווח הבינוני והארוך.

²⁰ הלמ"ס, רשויות מקומיות, 2012

תכנית מתאר הוד השרון

2. בתקופת הזמן הקצרה והבינונית בסיס המס יישען על תחומים בהם קיימים להוד השרון יתרונות יחסיים בזמינות קרקע ובנגישות לצירי תחבורה ראשיים.
3. המודל להלן מבוסס על קידום זמינות תכנונית של אזורי תעסוקה מסחר ותעשייה כך שההכנסות מהם יהוו בסיס להעלאת רמת השירות של העירייה כבר בטווח הזמן הקצר והבינוני ויסייעו לתהליך גידול האוכלוסייה ושיפור במצבה הכלכלי.

מודל לבחינה פרוגרמטית

המודל עליו מתבססת המתודולוגיה להערכת הפרוגרמה מבוסס על אומדן הכנסות והוצאות העירייה בתקציבה השוטף בעתיד. המודל אומד את ההוצאה הכוללת העירונית המבוססת על מספר התושבים וההוצאה לנפש המבטאת את רמת השירות. אומדן ההכנסה מבוסס על המשתנים להלן:

- היקף השטח המיועד לפעילות עסקית, אומדן גביית הארנונה למ"ר ואומדן ההכנסות הכולל.
- מספר התושבים וההכנסה מארנונה למגורים לתושב.
- הערכת השתתפות המדינה בכלל ההוצאה.

בסיס הנתונים- מצב קיים

המודל מתבסס על נתוני תקציב העירייה במצב הקיים כיום. הנתונים נלקחו מהלמ"ס ומצו הארנונה של עיריית הוד השרון לשנת 2013.

- כלל חוצאות עיריית הוד השרון : 325 מלש"ח
- מספר תושבים בעיר : 52,000 נפש.
- הוצאה לתושב : 6,250 ₪.
- שיעור השתתפות הממשלה בהכנסות : 22.5%.
- שיעור גביית הארנונה מסך החיוב : 92%.
- הכנסות מארנונה למגורים לתושב : 1,850 ₪.
- גבייה בפועל של ארנונה לתעשייה למ"ר : 98 ₪ למ"ר.
- גבייה בפועל של ארנונה לעסקים למ"ר : 146 ₪ למ"ר.
- היקף שטחי התעשייה : 400,000 מ"ר.
- היקף שטחי העסקים : 210,000 מ"ר.

תכנית מתאר הוד השרון

טבלה 10- טבלת הכנסות עיריית הוד השרון והוצאה ממוצעת לתושב במצב הקיים

מצב קיים – שנת 2013			
הכנסה (₪)	הוצאה (₪)	תושבים (אלפים)	52,000
הכנסות מהממשלה	73,000,000		
ארנונה לעסקים		הוצאה לתושב ₪	₪ 6,250
גבייה בפועל למ"ר	146		
שטח עסקים במ"ר	210,000		
גבייה בפועל של ארנונה לעסקים	30,660,000		
ארנונה לתעשייה			
גבייה בפועל למ"ר	98		
שטח תעשייה במ"ר	400,000.0		
גבייה בפועל של ארנונה לתעשייה	39,200,000		
גביית ארנונה ממגורים	96,200,000		
גביית ארנונה אחרת	13,940,000		
תשלום ארנונה לנפש מצב קיים	1,850		
סה"כ ארנונה	180,000,000		
הכנסה מארנונה לתושב	3,462		
הכנסות עצמיות אחרות	72,000,000		
סה"כ	₪ 325,000,000	סה"כ	₪ 325,000,000

המודל - תחזית לעתיד

על- מנת למשוך תושבים ברמה חברתית- כלכלית גבוהה על העירייה לספק רמת שירות גבוהה, המתחרה ברמת השירות הניתנת לתושבים בערים אחרות באזור. רמת השירות שהוד השרון מאתגרת את עצמה ורוצה לקבוע אותו כיעד הינה 7,200 ₪ לנפש המבטאת עלייה של 15% לעומת המצב הקיים.

המודל להלן בא לבחון את ההיקף הכמותי של הפרמטרים הרלוונטיים בפרוגרמה בעתיד ומה השפעתם על היכולת להשיג את רמת השירות המבוקשת.

במסגרת המודל נבחנת הרגישות של גביית הארנונה בפועל ממגורים, תעשייה ועסקים על הגירעון התקציבי של העירייה, בהנחה שהוצאות העירייה לנפש הינן קבועות.

תכנית מתאר הוד השרון

הנחות המודל:

- תושבים בעיר - 145,000
 - גביית הארנונה בפועל תעלה בכ-30%:
 - גביית ארנונה מעסקים: 190 ₪ למ"ר.
 - גביית ארנונה מתעשייה: 126 ₪ למ"ר.
 - גביית ארנונה ממגורים לתושב תעלה ב 20%: 2,200 ₪ לתושב
 - שיעור השתתפות ממשלה: 28%. גידול של 5% שנובע מגידול האוכלוסייה והשירותים הנלווים בגינם הממשלה מחויבת להעביר תקציבים מוניציפליים.
- הגידול הצפוי בגבייה הוא סביר בהתחשב בכך שהמודל נשעה לטווח ארוך שבו צפוי שיהיה גידול בתעריף הארנונה ועומק הגבייה יגדל.
- היקף שטחי עסקים: 822,000 מ"ר. לפי תחזית מימוש של 60% מההיצע התכנוני לשטחי עסקים. היקף זה כולל את שטחי העסקים והמשרדים בכל רחבי העיר, הן באזורים הקיימים והן באזורים מתוכננים. זוהי הערכת מימוש דומה לזו של מודל התחבורה לעיר.²¹
 - היקף שטחי תעשייה: 400,000 מ"ר. לפי תחזית מימוש של 100% מההיצע התכנוני לשטחי תעשייה שכן תוספת התעסוקה הצפויה בעיר היא לשטחי מסחר, משרדים ושירותים כך שהשטח הקיים היום לתעשייה לא צפוי לגדול.
 - גרעון שוטף לטווח ארוך אינו קביל. כלומר, התקציב הינו מאוזן וצד ההכנסות שווה לצד ההוצאות.

²¹ מודל התחבורה העריך מימוש ל 840 אלף מ"ר מתוך היצע של 1.2 מיליון מ"ר לתעסוקה בעיר (70% מימוש). מודל רמת השירות מעריך מימוש של 1.2 מיליון מ"ר מתוך היצע מעודכן של 1.8 מיליון מ"ר לתעסוקה (68%).

תכנית מתאר הוד השרון

טבלה 11- טבלת הכנסות עיריית הוד השרון והוצאה ממוצעת לתושב לפי תכנית המתאר

שנת 2040			
הכנסה		הוצאה	
חלק הממשלה		300,000,000	שינוי ממצב קיים
ארנונה לעסקים ומסחר			תושבים
גבייה בפועל למ"ר עסקים	190	30%	145,000
שטח עסקים	1,370,000		
מימוש שטחי עסקים עד שנת היעד (60%)	820,000	290%	
הכנסות מעסקים	160,000,000		
ארנונה לתעשייה/תעסוקה			
גבייה בפועל למ"ר תעשייה	126	29%	
שטח תעשייה (בדומה לקיים היום)	400,000	0%	
הכנסות מתעשייה	50,570,000		
ארנונה למגורים			
הכנסה מארנונה למגורים לנפש	2,200	20%	
תשלומי ארנונה למגורים	322,000,000		
גביית ארנונה אחרת	14,000,000		
סה"כ ארנונה	542,000,000		
הכנסות אחיות- חינוך תרבות שירותים שונים	200,000,000		
סה"כ הכנסות	1,050,000,000	סה"כ	1,050,000,000

מסקנות

1. במידה והשתתפות הממשלה בהוצאות העירייה תגדל ב 5% ובעיר יהיו כ-820 אלף מ"ר שטחי עסקים ו-400,000 מ"ר מסחר. רמת השירות שהעירייה עתידה לתת לתושביה צפויה לעלות לכ-7,200 ₪ לתושב.
2. להשתתפות הממשלה בהוצאות העירייה השפעה ניכרת על יכולתה של העירייה לספק שירותים ברמה גבוהה לתושביה.

התחדשות עירונית:

בהגדרה ניתן לומר כי ככל שהמיקום מרכזי יותר, בעל נגישות טובה ואיכותית, יש לכאורה תמריץ טוב יותר לפיתוח ויכולת מינוף כלכלית וללא צורך בסבסוד חיצוני. שינוי בדימוי הכללי יוכל ליצור אפשרויות רבות לפיתוח אשר יתבצעו באמצעות תמריצי עיבוי המתחמים.

משמעות כלכלית להתחדשות עירונית

להתחדשות עירונית במובנה הרחב יש מספר משמעויות כלכליות:

- ניצול יעיל של הקרקע ושל תשתיות.
- איכות חיים טובה תמשוך אוכלוסייה מגוונת וגם אוכלוסייה ממעמד חברתי כלכלי גבוה המהווה בסיס טוב לגביית ארנונה ולרכישת שירותים עירוניים ברמה גבוהה.
- הגדלת הביקוש למסחר העירוני תאפשר רווחיות, מתן שירותים טובים והיצע מגוון של שירותים.
- התחדשות עירונית מצריכה משאבים עירוניים להשקעה בתשתית שתחזיר את עצמה בדרך של פוטנציאל גביה של אגרות והיטלי בניה, היטלי השבחה וארנונה המוטלת על עסקים ועל מגורים.
- התחדשות עירונית מצריכה שיתוף פעולה של בעלי הדירות והעסקים בשיפוץ מבנים, חזיתות וכו'. העירייה יכולה לסייע, באם יש לה מקורות, במענקים לבעלי הבתים לצורך שיפוץ, לשפץ את הבתים על חשבונה, או לחילופין להעמיד לדיירים הלוואה בין אם באופן ישיר או במתן ערבות לבנקים למימון ההלוואה בתנאים נוחים יותר ממחירי השוק. שיטת מתן הלוואות שומרת על הקרן ומצריכה את העירייה במתן ערבות ואין זו הוצאה מוחלטת אלא מימון ביניים²².

הכלים הכלכליים והמנהליים ליישום מדיניות התחדשות עירונית

- השקעה בפיתוח תשתיות מהווה כלי עיקרי ולא חדשני במימוש מדיניות התחדשות עירונית.
- השקעה בתשתיות יחד עם ציפוף במקומות ספציפיים יוצרים עלייה בערך הקרקע. עליית ערך הקרקע משמשת בסיס כלכלי ומימוני לתהליך החתחדשות העירונית.
- פיתוח תשתיות על פי מתווה התכנית יצור מרכז עירוני המזמין בני אדם למפגשים, לקניות ולבילוי. תמהיל מגוון של שימושי קרקע עם פיתוח תשתיות יעלה את הביקוש

²² עיריית תל אביב מעמידה הלוואות בהיקף של כ 30,000 ₪ לבעלי דירות לצורך שיפוץ בתים.

תכנית מתאר הוד השרון

ואת ערכי הקרקע לטובת הבעלים ולטובת הלקוחות גם יחד. המיקום העיקרי אשר מציעה תוכנית המתאר לפיתוח והתחדשות הוא במרכז העיר והמרקם הותיק. המלצה זו עונה בקנה אחד עם מטרות התוכנית ויעדיה ותורמת ליצירת ה"עירוניות" והאטרקטיביות של הוד השרון הן לתושביה הקיימים והן לפוטנציאליים.

העירייה יכולה לגבות מהיזם שני סוגים של היטלים:

- **היטלי פיתוח** – גובה היטלי הפיתוח נקבע בחוקי העזר העירוניים והוא מפורסם וידוע לכל. באם היטלי הפיתוח מעודכנים ומתואמים לסטנדרט הפיתוח הנדרש הרי הם מהווים מקור לעלויות פיתוח התשתיות.
- **היטלי ההשבחה** – היטלי ההשבחה נועדו לממן את עלויות פיתוח שירותי ציבור שונים שבהם חייבת העירייה כתוצאה מפיתוח השטח ותוספת תושבים. שיטת החישוב של היטלי ההשבחה מפורטת להלן ויידועה לכל, אך כיון שגובה היטלי ההשבחה נקבע על ידי שמאי העירייה ויש תהליך של ערעור על הערכת השמאים, יש חוסר וודאות מובנה לגבי גובה היטל ההשבחה בסופו של התהליך ואי הוודאות מקרינה על מסוכנתו של פרויקט.
- היטלי ההשבחה מחולקים לשני סוגים:
 - היטלי השבחה על קרקע פרטית – התשלום הוא מחצית מתוספת ערך הקרקע בתכנית החדשה פחות ערך הקרקע בתכנית הקודמת.
 - היטלי השבחה על קרקע בבעלות הממשלה ובניהול ממ"י המכונים גם "חלף היטלי השבחה" – 10% מחתקבול ממכירת הקרקע. ככלל חלף פיתוח היטל ההשבחה הינו נמוך ביחס להיטלי ההשבחה המשולמים על קרקע פרטית.

עיתוי קבלת ההכנסות והוצאות הפיתוח - היטלי הפיתוח משולמים עם הוצאת היתרי הבניה ובמשך תהליך הבניה וכך גם היטלי ההשבחה. ניתן להניח כי ייווצר פער זמן בין עיתוי הוצאת הכסף בגין הפיתוח לבין עיתוי קבלת ההכנסות. ככל שהעירייה מקדימה את הפיתוח כך היא מקטינה את אי הוודאות של היזמים ומעודדת את הבניה. מקובל להניח כי ייווצר פער של שנתיים בין מועד ההשקעה לבין קבלת הכסף. לפער זמן זה יש צורך במימון ביניים כלומר הלוואה שתוחזר על ידי העירייה.

צד ההיצע

הבניה בשטחים חדשים, בין אם באזורים מבונים ובין אם בשכונות חדשות, מתבצעת באמצעות שיווק קרקע מפותחת ומתוכננת לבניה. לפי חוק חובת מכרזים הקרקע משווקת במכרז.

ההוצאה למכרז יכולה להתבצע על אחד מבין שלושת הגורמים הבאים:

- העירייה (בעצמה או דרך חברת ניהול / שיווק).

- משרד השיכון

- מינהל מקרקעי ישראל.

קהל היעד של המכרזים הנו חברות / קבלנים וקבוצות רכישה.

המכרז, יכול לכלול מגבלות על התוצר הסופי או לא לכלול מגבלות אלו.

הזיזות יכולות להיות מוגדרות למכירה בגמר הבניה או להשכרה.

הדירות להשכרה יכולות להיות חלק מדירות או כולן, יכולות להיות מושכרות במחירי השוק או במחיר מוזל.

המדינה קובעת האם מרכיב הקרקע במכרז יהיה במחיר מלא או במחיר מסובסד.

הממשלה יכולה לסבסד את פיתוח הקרקע.

הוצאת מכרזים מסוג ה"מחיר למשתכן". במכרזים מסוג זה, הזימים מתחרים בניהם על מחיר הדירה לצרכן הסופי (End User), כאשר מחיר הקרקע ידוע מראש בין אם בסבסוד מלא ובין סבסוד חלקי והיזם הזוכה הוא אשר מציע את הדירות במחיר הנמוך ביותר.

מכרזים מסוג זה, במקומות בהם התוכנית מיעדת התערבות וציפוף יכולים לעודד יזמים לבניה ובכך לעודד בהם התחדשות עירונית.

צד הביקוש

צד התומך היצע הוא הביקוש. יזם הניגש למכרז מתעניין ברווחיות הצפויה לו מהפרויקט, אשר מושפעת באופן ניכר ממחירי הדירות אשר ימכרו בגמר הבניה ובעיתוי מכירתן.

ככל שהאזור יהיה אטרקטיבי יותר, קיים צפי לעלייה גבוהה יותר במחירי הדירות ובכך לעלייה ברווחיות היזם. עיתוי מכירת הדירות מקטין את טווחי המימון של היזמים ומקטין את מרכיב הסיכון שלהם.

ישנן מספר דרכים למשוך יזמים לבנות באזורי ההתערבות, אשר ניתנות ליישום על ידי העירייה ו/או משרדי הממשלה השונים:

1. **השקעה בתשתיות** – הגדלת הביקוש במרכז העיר, הן לדירות והן למסחר, תעסוקה ומלונאות, ניתן על ידי השקעה משמעותית בתשתיות כגון: רחובות מוצלים, גינות, שטחים פתוחים, תאורה, ריהוט רחוב וכדומה. היטלי הפיתוח והנגבים על ידי העירייה בעת בניה של פרויקטים חדשים הן במע"ר והן מחוצה לו, יכולים להיות מופנים בחלקם לחידוש תשתיות קיימות

באזורי ההתערבות והמע"ר. ניתן להפעיל תוכניות לחידוש וחיזוק שכונות כגון פרויקט שיקום שכונות של משרד השיכון.

2. **עירוב שימושים** – המסחר אשר התוכנית מייעדת לפרוס לאורך הרחובות דורש שעות רבות ככל הניתן לפעילות במהלך היממה. עירוב שימושי תעסוקה ומגורים יחד עם המסחר מאפשר לשימושים לתמוך זה בזה, לייצר רווחיות גדולה יותר לבעלי העסקים ובכך למשוך אותם לאזורי המע"ר.

3. **ציפוף ויצירת מסה קריטית במע"ר** – בדומה לעירוב שימושים, ציפוף מגדיל את ה"עירוניות" הדרושה לשגשוג המע"ר. השלמת הבינוי בשטחים הריקים יאפשר חידוש עירוני על ידי השקעה בתשתיות סמוכות ועל ידי יצירת מרקם עירוני רציף ויעיל אשר חוסך אנרגיה, מייצר מפגשים בין אנשים מצד אחד ומגדיל אנונימיות מצד שני.

4. **הכוונה של קהלי יעד להוד השרון** – בדומה לדוגמה של מכרזי המחיר למשתכן, ניתן לשווק קרקע לקהל יעד ספציפי (במכרז או בפטור מכרז) כגון: אנשי צבא / חבר, קבוצות רכישה או קהלים של מקצועות ספציפיים כמו מורים או רופאים. בישראל שווקו דירות מסוג זה רק טרום חוק חובת מכרזים וכיום על מנת להוציא לפועל מיזם מסוג זה יש צורך בשינוי החוק. תוכניות מסוג זה יושמו באנגליה ובארצות הברית (ראה "דיוור בר השגה – כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית" משרד הפנים הטכניון מאי 2011, ע"מ 22).

5. **סבסוד הנצרך** – ניתנים להפעלה כלי סבסוד אשר יכוונו אוכלוסייה לאזורי ההתערבות כגון מענקים, הלוואות, בניהן משכנתאות מסובסדות לקונים דירות במע"ר והנחות בארנונה בדגש על בתי עסק אשר יבחרו להתמקם בשדרות המסחריות.