

חוברת מס' 1:

לימוד הנושא ובדיקה ראשונית

אם הגעתם לפה, כנראה שכבר שמעתם על התחדשות עירונית ואתם מעוניינים לבחון אפשרות לקדם פרויקט בבניין שלכם. בשלב הראשון, מומלץ שתקדישו זמן ללימוד האפשרויות העומדות בפניכם ולשקול האם אתם מעוניינים להיכנס לתהליך.

תוכן:

1. מהי התחדשות עירונית? ולמה בכלל צריך את זה.
2. הכרת המסלולים השונים להתחדשות העירונית
 - א. פינוי בינוי
 - ב. בינוי פינוי בינוי
 - ג. תמ"א 38
 - ד. טבלה מסכמת: הבחנה בין סוגי המסלולים להתחדשות העירונית
3. בדיקת היתכנות ראשונית.
 - א. בדיקת היתכנות בפרויקט פינוי בינוי/ בינוי פינוי בינוי
 - ב. בדיקת היתכנות בפרויקט תמ"א 38
4. יתרונות חסרונות ואתגרים בתהליכי התחדשות עירונית.
5. התייעצות עם אנשי מקצוע.
6. מרכז הייעוץ של המנהלת להתחדשות עירונית.
7. מילון מושגים.

1. מהי התחדשות עירונית? ולמה בכלל צריך את זה?

התחדשות עירונית היא שם כולל לתהליך של חידוש, חיזוק או החלפת בניינים קיימים – המיועד לאפשר סביבת מגורים טובה ונוחה יותר. פרויקט התחדשות עירונית יוכל להתממש בבניין בודד, במתחם ואף בשכונה שלמה הנדרשת לשיקום מבחינה פיזית ו/או חברתית. קיימות דרכים שונות שבהן מתבצע התהליך. לעתים, התהליך מתחיל ביוזמת הדיירים ולעתים ביוזמה של רשות ציבורית או של גוף פרטי יזמי. מכל מקום, המטרה ליצור סביבת מגורים איכותית, נעימה ובטוחה יותר.

התהליך כולל הגדלת מספר יחידות הדיור, חידוש הדירות הקיימות (או החלפתן בדירות חדשות), שיפור בטיחות המבנים (חיזוק מפני רעידת אדמה, הוספת ממ"ד) וכן שיפור משמעותי של המרחב הציבורי ומענה לצרכי ציבור. התחדשות עירונית כוללת בתוכה מספר סוגי פתרונות אפשריים: פינוי-בינוי / בינוי-פינוי, תמ"א 38 לסוגיה, ועוד.

2. הכרת המסלולים השונים להתחדשות העירונית.

בינוי-פינוי, פינוי-בינוי, תמ"א 38. כל אלה הם חלק מהמושגים מעולם ההתחדשות העירונית. סביר להניח ששמעתם את המילים האלה בעבר. עכשיו הזמן לגלות מה הן אומרות.

אנו ממליצים להגיע לתהליך עם כמה שיותר ידע בתחום. **זכרו, ידע = כוח**. ככל שתדעו יותר כך תוכלו ביתר קלות להוביל את הפרויקט שלכם להצלחה.

א. פינוי-בינוי

פינוי-בינוי הוא אחד הכלים המרכזיים בהתחדשות עירונית. בפרויקט פינוי-בינוי הורסים את המבנים הישנים, אשר אינם עומדים בתקן של רעידות אדמה, ובמקומם מקימים מבנים חדשים. כל זה קורה תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות לתנועה וחנייה. הדיירים מקבלים דירות במבנים החדשים ויתרת הדירות נמכרות לצורך מימון הפרויקט.

פינוי-בינוי מאפשר:

- שיפור ושיקום מרקמים ישנים בעיר.
- יצירת מגוון איכותי של משאבים והזדמנויות בתחומי הדיור, השירותים והתעסוקה.
- שמירה על ערכי טבע וצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים.

ב. בינוי-פינוי-בינוי

בבינוי-פינוי היזם מתחיל לבנות בניין חדש בשטח לא מבונה בסמוך לבניינים המועדים להריסה. עם סיום בניית הבניין החדש, יכולים הדיירים לעבור ישירות לדירות החדשות בבניין החדש (ללא תקופת ביניים של מגורים בשכירות). לאחר פינוי הבניין הישן, היזם הורס אותו ובמקומו בונה בניין חדש נוסף, שבו יאוכלסו דיירי הבניין הבא, וכך הלאה.

ישנם יתרונות בסיסיים לפרויקט מסוג "בינוי-פינוי-בינוי", שהם:

- הדיירים יכולים לראות את המבנה שהם מיועדים לעבור אליו.
- ודאות לדיירים המתגוררים במתחם.
- בניית בניין אחד או מספר בניינים ללא פינוי הדיירים לדירות חלופיות.
- ביסוס האמון של דיירי המתחם בפרויקט העתידי.

בשתי האפשרויות התמורה לבעלי הדירות כמעט וזהה:

דירה חדשה, לרוב גדולה יותר

הוספת מ"ד

בניין חדש העומד בתקן רעידות אדמה

מעלית

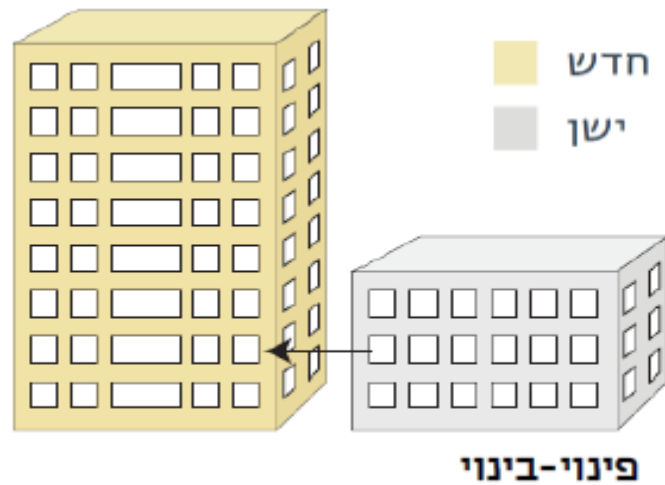
חנייה תת קרקעית

פיתוח השטח הציבורי מסביב לבניין

בדרך כלל כל זאת, ללא כל מחויבות להוצאה כספית מצדכם!

תנאי סף לפינוי-בינוי/ בינוי פינוי בינוי

- הסכמות השכנים
- בניין או מספר מבנים הכוללים מינימום 24 יחידות דיור קיימות. (לצורך הכרזה במשרד השיכון)
- הסכמה ראשונית של אגף תכנון לקידום פרויקט פינוי בינוי באזור / מתחם.



ג. תמ"א 38

תמ"א 38 מעודדת חיזוק מבנים אשר נבנו לפני 1.1.80 מפני רעידות אדמה וזאת באמצעות תוספת זכויות על גג המבנה. התמ"א מעניקה לוועדות המקומיות סמכות ושיקול דעת לתוספת זכויות בניה למבנים הטעונים חיזוק. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה לחיזוק מבנים, העומדים בתנאי הסף, בפני רעידות אדמה ומעודדת את הביצוע על ידי מתן זכויות בנייה והטבות מס לשם מימון החיזוק.

קיימים שני מסלולים לקידום בקשות לתמ"א 38. האחד לתוספות על גבי בניין חזק תוך כדי חיזוק המבנה והשני הריסה ובניה מחדש.

התמורה האפשרית לדיירים:

חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה

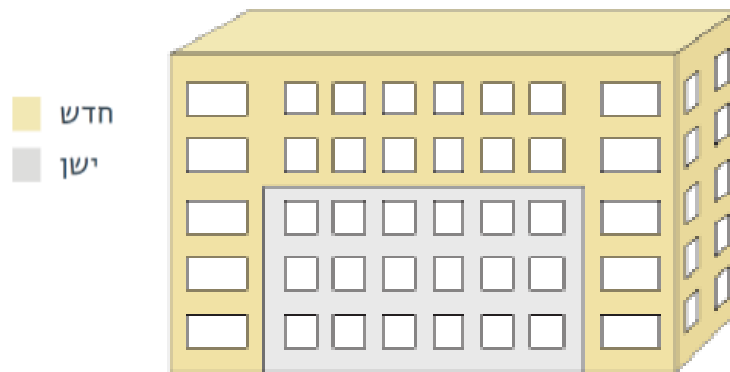
הרחבה של עד 25 מטר הכוללת ממ"ד.

מרפסת בשטח עד 12 מ"ר

מעלית

החלפת/ שדרוג תשתיות הבניין- ביוב, חשמל ומים (בהתאם להסכם עם היזם)

בדרך כלל כל זאת, ללא כל מחויבות להוצאה כספית מצדכם!



עיבוי / תמ"א 38

תנאי סף לתמ"א 38

- הסכמות השכנים.
- מועד הוצאת היתר: לבניין הוצא היתר בנייה לפני 1.1.1980.
- המבנה אינו מיועד להריסה על פי תענית / צו ספי של בית משפט.
- אישור מהנדס כי הבניין זקוק לחיזוק ולא נבנה לפי תקן ישראלי 413.
- לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני 1-2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- לא מומשו היתרי בנייה לבניין אחרי שנת 10.5.2005.
- לא ניתן לקדם תמ"א 38 במבנים חד ודו משפחתיים ו/או במרקמים צמודי קרקע.



ד. טבלה מסכמת: הבחנה בין סוגי המסלולים להתחדשות העירונית

גורם	תמ"א 38	פינוי בינוי
זמן	3-4 שנים (היתר בנייה + ביצוע)	6-8 שנים (תב"ע+ היתר בנייה+ביצוע)
חנייה	פתרון חניה ככל הניתן / כופר חנייה	פתרון חניה לפי התקן, לרוב תת-קרקעית
מענה לצרכי ציבור	אין הפרשה לצורכי ציבור	בדרך כלל תידרש הפרשה ציבורית
הטבות מס	הקלות מס- שבח, רכישה, השבחה ומע"מ	
היטל השבחה	פטור	אפשרות לקבלת פטור- באישור מועצת העיר ושרי הפנים והשיכון
תמורה לדייר	עד 25 מ"ר לדירה	בכפוף למו"מ עם היזם
תקופת הבנייה	מגורים במקום בזמן הבניה / מגורי חלוף בתמ"א 38/2	מעבר למגורים זמניים בפינוי בינוי מעבר לדירה חדשה בבניו פינוי
תוספת הבנייה	1-2.5 קומות+ בנייה בקומה מפולשת	בהתאם למדיניות תכנון, היתכנות למגדלים

חשוב לציין! התמורה שהדיירים מקבלים אינה קבועה בחוק, אלא היא תוצאה של משא ומתן בין בעלי הזכויות לבין הקבלן/יזם.

התמורה יכולה להשתנות מפרויקט לפרויקט והיא כפופה למגבלות התכנוניות, לכדאיות הכלכלית של היזם/קבלן ולמגבלות הדין. כדי לוודא תמורה הוגנת ומימוש ראוי של התכנית, על הדיירים להתאגד ולקבל ייעוץ מקצועי מתאים. במסגרת המשא ומתן עם הקבלן/יזם, הדיירים יכולים לבקש ממנו לממן עבורם ייצוג משפטי ועל פי בחירתם.

3. בדיקת היתכנות ראשונית

לאחר שלמדתם קצת על עולם ההתחדשות העירונית, אנו מציעים לבדוק לעומק מה האפשרויות להתחדשות עירונית בבניין שלכם. בדיקת היתכנות משתנה מפרויקט לפרויקט אבל היא כוללת שלושה חלקים:

- (1) בדיקת היתכנות חברתית- בחינת העמדות של בעלי הדירות.
- (2) בדיקת היתכנות תכנונית- בחינת אפשרויות התכנון והבנייה של הבניין.
- (3) בדיקת היתכנות כלכלית- בחינת העלויות של הפרויקט ומידת הרווחיות שלו.

א. בדיקת היתכנות בפרויקט פינוי/ בינוי פינוי בינוי

• בדיקת היתכנות חברתית

אתרו מספר רב ככל האפשר של **בעלי** דירות בבניין שלכם ושוחחו איתם על הנושא. נסו להבין מה הלך הרוח בין הדיירים והאם יש מתעניינים נוספים בתהליך פינוי בינוי מלבדכם.

בשלב זה, אין צורך לדבר עם כל בעלי הדירות אך מומלץ לשוחח עם מספר גדול ככל האפשר מבין בעלי הדירות בפרויקט (עוד על אחוזי הסכמה תמצאו בערכת מידע מספר 2). אם רבים מהם אינם מעוניינים ייתכן שנכון לסיים כאן את התהליך.

אם יש נכונות מצד חלק ניכר מהדיירים - שווה להמשיך ולקדם את התהליך. יכול להיות שישנם בעלי דירות שישתכנעו בהמשך הדרך. בכל מקרה, זהו גישוש ראשוני בלבד **ואין זה מומלץ** לפזר הבטחות לפני שתדעו מה האפשרויות המציאותיות להתחדשות עירונית בבניין שלכם.

מומלץ מאוד לא לפנות ליזמים ולא להתקשר איתם לפני שרוב הדיירים מחליטים שמעוניינים בתהליך.

• בדיקת היתכנות תכנונית

על מנת לבחון האם אפשר מבחינה תכנונית לעשות פינוי בינוי בבניין שלכם עליכם לוודא ראשית מה המדיניות התכנונית הרלבנטית לבניין שלכם והאם אתם עומדים בתנאי הסף שציינו למעלה. לצורך בדיקת נושא זה התייעצו באיש מקצוע מתחום התכנון והבנייה. ניתן להתייעץ עם מתכנן אורבני במינהל הקהילתי, עם מחלקת המידע בעיריית ירושלים, אדריכל אזורי במחלקת התכנון בעירייה האחראי על אזורכם או במנהלת להתחדשות עירונית - אלה יוכלו לתת לכם מידע כללי וראשוני בנושא ללא תשלום. פרטי קשר של גורמים אלו נמצאים בסוף החוברת. כמו כן, יש להגיש בקשה לדיון בצוות התחדשות עירונית בעירייה. צוות התחדשות עירונית דן בבקשות ונותן התייחסות ראשונית שמבהירה כבר בשלב מוקדם האם אפשר להתקדם עם הפרויקט או לא.

במידה והצוות מאפשר לבחון פרויקט פינוי-בינוי בבניין / מתחם שלכם- תקבלו הנחיות כיצד להתקדם בתהליך. במידה ולא יהיה ניתן לקדם פינוי-בינוי בבניין שלכם- תדעו זאת כבר בשלב ההתחלתי, עוד לפני שהשקעתם זמן ומאמץ בארגון התושבים.

• בדיקת היתכנות כלכלית

אחד המדדים החשובים להצלחתו של פרויקט הוא היותו ישים מבחינה כלכלית וכדאי ליזמים/קבלנים. הכדאיות הכלכלית נקבעת, בין היתר, על פי ערך הקרקע באזור והיחס בין מספר הדירות החדשות והישנות. כדי שפרויקט התחדשות עירונית יהיה כדאי, הן ליזם המקים אותו והן לתושבים, עליו להוסיף יחידות דיור ביחס למספר יחידות הדיור הקיימות. יחס זה נקרא **מכפיל ציפוף**.

לדוגמה- אם בבניין מסוים קיימות 24 דירות ובפרויקט החדש מוצעות 72 דירות הרי שמכפיל הציפוף הוא 1:3- על כל דירה קיימת ייבנו 3 דירות חדשות.

הגורם המשפיע ביותר על מכפיל הציפוף יהיה ערכי הקרקע של הדירות החדשות. ככל שמחירי הדירות החדשות באזור יהיו יקרים יותר- כך מכפיל הציפוף יהיה נמוך יותר ולהיפך.

חשוב לדעת שישנם מקרים בהם לא ניתן "להכניס" את כמות יחידות הדיור שצריך למתחם מאחר ומתקבלת צפיפות חריגה. במצב כזה עומדות בפני היזם והדיירים מספר אפשרויות:

- א. גניזת הפרויקט.
- ב. שינוי גבולות המתחם על מנת לכלול בו בניינים בצפיפות נמוכה יותר וכך לאזן את רמת הצפיפות בפרויקט החדש.
- ג. צמצום בתמורות לדיירים, במפרטי הדירות והקטנת הרווח היזמי.

איך קובעים כמה יחידות דיור צריך להקים כדי שהפרויקט יהיה רווחי?

על מנת להעריך את הכדאיות הכלכלית של פרויקט נדרשים היזמים, בשלב מוקדם של התהליך, להכין **דו"ח כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21** (תקן שנקבע על ידי מועצת השמאים במשרד המשפטים במיוחד לפרויקטים של פינוי-בינוי). הדו"ח יוגש לעירייה וללשכת התכנון המחוזית לבחינה. בדו"ח זה יפרט היזם את מספר הדירות הקיימות בפרויקט, את מספר יחידות הדיור המבוקש, את עלויות התכנון, הבנייה, הפינוי, ההריסה, האגרות וכל עלויות הקמת הפרויקט החדש. כמו כן היזם יציין את ההכנסות הצפויות לו כתוצאה ממכירת הדירות ואת התמורה לדיירים הוותיקים (דירות התמורה+ תשלום שכירות בתקופה הבנייה+ ערבויות ובטחונות). פירוט זה יאפשר למוסדות התכנון להבין מהי הרווחיות של היזם בפרויקט ולהעריך נכונה מהו מספר הדירות שיש להקים בפרויקט על מנת שהפרויקט יהיה רווחי.

תקן 21 מגדיר טווח רווחיות רצוי לפרויקט. בשלב ההתחלתי, כאשר הפרויקט עדיין בחיתוליו, על הרווחיות להיות בטווח של 25-30% שכן מרכיב הסיכון גבוה. בשלב אישור התכנית טווח הרווחיות יורד ל-20-25%. אמנם רק שמאי מקרקעין יכול לערוך ולהגיש דו"ח לפי תקן 21 אבל גם בעלי הדירות יכולים לערוך בדיקה עקרונית באופן עצמאי באמצעות מחשבון דינמי הנמצא באתר משרד השיכון.

דיירים המעוניינים בבדיקה שמאית ראשונית יכולים לקבלו במסגרת מרכז הסיוע המקצועי המופעל על ידי המנהלת. פרטים בהמשך.

ב. בדיקת היתכנות בפרויקט תמ"א 38

• בדיקת היתכנות חברתית

אתרו מספר רב ככל האפשר של בעלי דירות בבניין שלכם ושוחחו איתם בנושא. נסו להבין מה הלך הרוח בין הדיירים והאם יש מתעניינים נוספים בתהליך תמ"א 38 מלבדכם.

בשלב זה, אין צורך לדבר עם כל בעלי הדירות. עם זאת, בשביל להצליח אתם זקוקים להסכמת רוב בעלי הדירות ולכן מומלץ לשוחח עם מספר גדול ככל האפשר מבין בעלי הדירות בפרויקט (עוד על אחוזי הסכמה תמצאו בחוברת מספר 2). אם רבים מהם אינם מעוניינים ייתכן שנכון לסיים כאן את התהליך.

אם יש נכונות מצד חלק ניכר מהדיירים - שווה להמשיך ולקדם את התהליך. יכול להיות שישנם בעלי דירות שישתכנעו בהמשך הדרך. בכל מקרה, זהו גישוש ראשוני בלבד **ואין זה מומלץ** לפזר הבטחות לפני שתדעו מה האפשרויות המציאותיות להתחדשות עירונית בבניין שלכם.

מומלץ מאוד לא לפנות ליזמים ולא להתקשר איתם לפני שמחליטים רוב הדיירים שמעוניינים בתהליך.

• בדיקת היתכנות תכנונית

לימדו את תנאי הסף לכניסה למסלול תמ"א 38 ובררו אם הבניין שלכם עומד בהם. לצורך בדיקת נושא זה התייעצו באיש מקצוע מתחום התכנון והבנייה. ניתן להתייעץ עם מתכנן אורבני במינהל הקהילתי, עם מחלקת המידע בעיריית ירושלים, אדריכל אזורי במחלקת התכנון בעירייה האחראי על אזורכם או במנהלת להתחדשות עירונית - אלה יוכלו לתת לכם מידע כללי וראשוני בנושא ללא תשלום. פרטי קשר בסוף החוברת.

כדי לדעת האם פרויקט תמ"א 38 אפשרי בבניין שלכם יש לבחון את המצב הנוכחי בבניין (מספר הדיירים, גודל המגרש, מיקום קווי הבניין, שטחי חניה וכדומה). את המצב התכנוני של הבניין (אילו תכניות בניין עיר חלות עליו) ומהי מדיניות התכנון העירונית ביחס לבניין שלכם. גם כאן מומלץ להתייעץ עם איש מקצוע (רשימת אנשי מקצוע שיכולים לסייע נמצאת בסוף החוברת).

• בדיקת היתכנות כלכלית

על מנת שפרויקט תמ"א 38 ייצא אל הפועל הוא צריך להיות ישים מבחינה כלכלית וכדאי ליזמים/קבלנים. בתמ"א 38 הדירות החדשות שנבנות על הגג צריכות לסייע לממן את החיזוק וההרחבות של הדירות הישנות וכן להשאיר רווח ליזם/הקבלן הבונה. רק שמאי מקצועי יכול לבדוק את כלכליות הפרויקט. דיירים יכולים לפנות לנוהל סיוע שמופיע בסוף החוברת.

4. יתרונות, חסרונות ואתגרים בתהליכי התחדשות עירונית

תהליכי התחדשות עירונית הם תהליכים מורכבים שמביאים איתם יתרונות חסרונות ואתגרים.

א. יתרונות בתהליכי התחדשות עירונית

- העלאת ערך הנכס
- דירה חדשה הכוללת ממ"ד.
- בניין מחוזק מפני רעידות אדמה.
- תשתיות חדשות.
- חנייה תת-קרקעית.
- מעליות
- שיפור המרחב הציבורי.
- שיפור חזות הבניין.

- ללא עלויות מצד בעלי הדירות

ב. חסרונות בתהליכי התחדשות עירונית

- תהליך ארוך 3-10 שנים
- כרוך באי נוחות- מעבר למגורים זמניים/ מגורים סמוך לאתר בנייה.
- מעלה את צפיפות האוכלוסייה.
- יכול לעלות את ההוצאות החודשיות- אחזקה, ארנונה

ג. אתגרים בתהליכי התחדשות עירונית

- דורש הסכמות בין הדיירים.
- דורש עבודה משותפת למען יעד משותף
- דורש השקעת זמן ומעורבות מצד בעלי הדירות
- דורש אורך רוח וסבלנות.

5. התייעצות עם אנשי מקצוע

בסיוע אנשי מקצוע מתחומים שונים תוכלו להתחיל לבחון את האפשרויות העומדות בפניכם. להלן פירוט התחומים הרלוונטיים:

תכנון-אדריכלות: מהן האפשרויות התכנוניות בבניין לפי תכנית מתאר/תכנית-אב/תמ"א 38? כמה יחידות דיור ניתן להוסיף והיכן? בכמה ניתן להגדיל את הדירות הקיימות? איך ניתן לטפל בשטח המשותף? האם והיכן ניתן לבנות חניות וכמה חניות ניתן לבנות? האם ניתן לבנות מחסנים וכמה? האם ניתן להוסיף שטחים לשימוש כלל הדיירים (כגון חדר דיירים)?

כלכלה-שמאות: כמה יחידות דיור חדשות נדרשות כדי שהפרויקט יהיה כלכלי? מה עליית הערך המשוערת של הדירה שלכם אם יושלם הפרויקט? מהי התמורה שכל דייר צפוי לקבל (תוספת שטח, תוספת מרפסת, תוספת ממ"ד, תוספת חנייה וכו')?

חברה-קהילה: כיצד לייצר התארגנות טובה יותר בבניין? כיצד לשתף את בעלי הדירות בשלבים השונים? אילו שאלות מומלץ לשאול עכשיו על מרקם החיים העתידי בבניין/במתחם החדש? איך להתמודד עם אנשים עם מוגבלות בבניין? איך להתמודד עם התנגדויות ועם מחלוקות.

על מנת לסייע לכם לבחון מהו סוג ההתחדשות העדיף עבורכם, יש באפשרותכם להסתייע באנשי מקצוע בשלושה ערוצים:

- דרך המנהלת להתחדשות עירונית בעיריית יהוד-מונוסון. תוכלו לפנות ולבקש ייעוץ ייחודי עבור הפרויקט שלכם. אם הפרויקט שלכם מתאים למדיניות התכנון המקובלת באזור מגורכם.
- אם לא קיבלתם סיוע או שאתם מעוניינים ביעוץ בהיקף רחב יותר וכן ייעוץ בהקשר לבחירתכם האישית - תוכלו להתקשר עם אנשי מקצוע שיתנו לכם סיוע בתמורה לתשלום עתידי של היזם, אם הפרויקט אכן יצא לדרך. במקרה כזה, מומלץ להתקשר קודם כל עם עורך דין, שיסייע לכם בעריכת החוזים עם אנשי המקצוע הנוספים (ראו פרק התקשרות עם עורך דין, המופיע בערכת מידע 3).
- תוכלו כמובן לפנות לאנשי מקצוע על פי בחירתכם ולשלם מכספכם האישי.

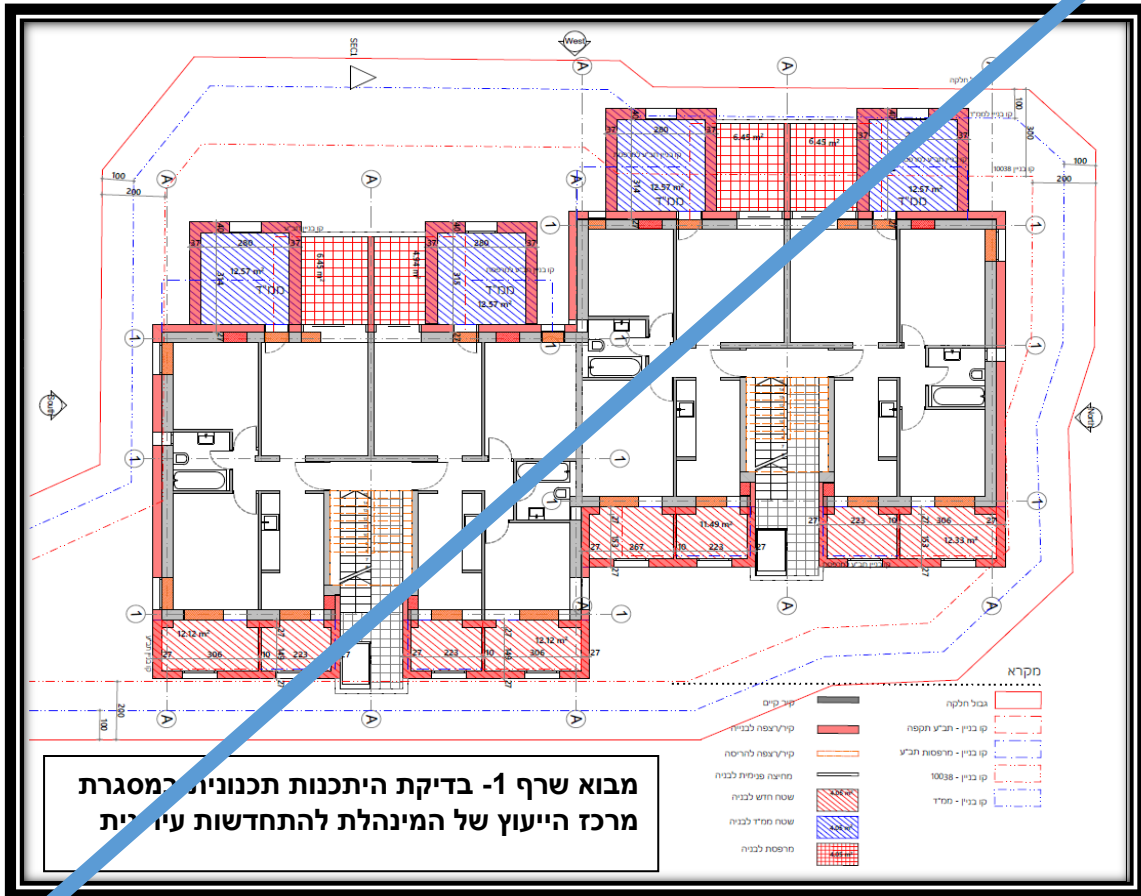
6. מרכז הייעוץ של המנהלת להתחדשות עירונית

א. רקע:

המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית יהוד-מונוסון, מציעה סיוע לתושבים המעוניינים לבחון אפשרות לבצע תכנית להתחדשות עירונית (תמ"א 38 / בינוי פינוי) בבניין בו הם גרים. מטרת הנהלה היא להגדיר את תחומי הסיוע והליווי שיינתנו לתושבים על ידי המנהלת.

ב. תחומי הסיוע שיינתנו על ידי המנהלת:

- סיוע אדריכלי/הנדסי: בדיקת היתכנות ראשונית; בחינת התב"ע החלה על המתחם והפקת משמעויות תכנוניות הנגזרות ממנה.
- סיוע שמאי/כלכלית: סיוע בשעת יעוץ שמאי לבדיקת היתכנות כלכלית ושמאית ראשונית; בחינת הסבירות הכלכלית של הפרויקט בהתייחס לגודל דירות התמורה, מיקומן בתכנית החדשה, מימון מגורי חלוף בתקופת הבנייה ומימון עלויות המעבר. הצגת דו"ח שמאי לדיירי הבניין.
- גישור: גישור בין הדיירים במתחם לצורך יצירת הבנות והסכמות ביניהם. ו/או גישור בין הדיירים במתחם לבין אנשי המקצוע לצורך יצירת הסכם שיאפשר לכול הרצונות והאינטרסים של הדיירים להתקיים בצורה מקסימאלית.



ג. אופן הגשת הבקשה:

מילוי טופס הבקשה על ידי אחד מן הגורמים הבאים:

- נציגות הדיירים- שני תושבים או יותר, בעלי דירות במתחם, שקיבלו אישור מדיירי הבניין לייצג אותם. במקרה כזה יצורפו לבקשה פרוטוקול ישיבת ועד הבית/ מסמך חתום על ידי בעלי הדירות בדבר מינוי הנציגים.
- עורך דין אשר הדיירים ייפו את כוחות לייצגם לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית.
- רוב של 51% לפחות מבעלי הנכסים המעוניינים בבחינת אפשרות להתחדשות עירונית בבניין. תצורף רשימת בעלי הדירות המעוניינים בבחינת אפשרות ההתחדשות העירונית על גבי הטופס המצורף. הרשימה תכלול שם מלא, ת.ז, כתובת ומספר דירה. על מספר החתומים להוות לפחות רוב (51%) של דיירי הבניין (נספח ב).

יצורפו נסחי טאבו או אישורי זכויות אחרים, המאשרים כי מבקשי הבקשה הם אכן בעלי הדירות במתחם.

את הטופס ניתן לקבל במשרדי המנהלת או באתר האינטרנט של המנהלת להתחדשות עירונית.

(להוסיף קישור לטופס נוהל סיוע לפרויקטים להתחדשות עירונית 2018)

7. מילון מושגים

אחוזי בנייה: השטח המותר לבנייה - שטחי בנייה חלקי גודל המגרש. אחוזי הבניה נגזרים מתקנון התכנית החלה על המגרש. לדוגמה: אם במגרש בשטח דונם נקבע כי אחוזי הבניה יהיו 50% ניתן לבנות בו 500 מ"ר.

בניין גבוה: בניין בן ארבע עד תשע קומות מעל קומת עמודים.

בניין רב קומות: בניין בן עשר קומות ויותר מעל קומת עמודים.

בנק מלווה: בנק אשר ייתן ליווי בנקאי לפרויקט ובין השאר ינפיק את הערבויות לבעלי הזכויות.

בעלי זכויות: בעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחס ליחידות המקוריות המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו.

דרך: כביש (כולל מדרכות), שביל או כל דרך אחרת, בין שהיא קיימת ובין שהיא מסומנת בתוכנית

דירות התמורה: הדירות הניתנות לבעלי הזכויות בבניין החדש.

הטבות מס: פטורים ממסים שונים (דוגמת מס שבח, מס רכישה, מע"מ והיטל השבחה), הניתנים בהתאם למסלולים שנבחרו. יובהר, כי קיימים הבדלים בין הפטורים הניתנים במסלולים השונים. הזכאות להטבות המס כפופה לעמידה בתנאים שנקבעו בדין לקבלתם. ייעודם של הפטורים להפוך את הפרויקטים של התחדשות עירונית לכדאיים יותר מבחינם היזם והדיירים.

היתר בנייה: אישור שניתן על ידי מוסדות התכנון לביצוע עבודות בנייה היתר בנייה ינתן מכוח התב"ע התקפה החלה על הקרקע המדוברת. רק לאחר קבלת היתר זה ניתן לבצע את הבנייה.

היטל השבחה: תשלום שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גובה עבור עליית ערך הקרקע כתוצאה מאישורה של תוכנית חדשה שהגדילה את זכויות הבנייה. היטל השבחה הוא בגובה של מחצית מההפרש שבין ערך המגרש לפני אישור התוכנית לבין ערכו אחרי אישורה. זכויות בנייה מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה. בפינוי-בינוי ישנה אפשרות למועצה העיר, בכפוף לאישור שרי הפנים והשיכון להעניק פטור.

הכרזה: פרויקטים לפינוי-בינוי נהנים מהטבות מס הקבועות בחוק. כתנאי לזכאות להטבות כאמור יש צורך בהכרזה ממשלתית על מתחם כמיועד לפינוי-בינוי. את הליך ההכרזה מקדמים הרשות המקומית או היזם מול העירייה ומוסדות התכנון, בהתאם למסלול שנבחר. גודל מתחם מינימלי להכרזה הוא 24 יחידות דיור (שאינן חייבות להיות ברצף גיאוגרפי). ההכרזה על מתחם להתחדשות עירונית אינה מונעת עסקאות, התקשרויות ופעילויות במתחם, שלא במסגרת פרויקט זה.

הפקדה: הליך שמאפשר לציבור להתנגד לתוכניות חדשות ולהציע לשנות אותן. לפי החוק יש לפרסם הודעות על הפקדתן של תוכניות. כל אדם, שתוכנית מפורטת, תוכנית מתאר מקומית

או תוכנית מתאר מחוזית עשויה להשפיע עליו, רשאי להגיש לה התנגדות בכתב בתוך 60 יום ממועד הפרסום.

הפקעה לצורכי ציבור: הליך שבמסגרתו עוברת קרקע פרטית לבעלותה של רשות ציבורית. החוק מאפשר לרשות מקומית לבצע הפקעה לצורכי ציבור (כבישים, גנים ציבוריים ועוד). הרשות המקומית חייבת לשלם לבעלי הקרקע רק במקרה שהשטח המופקע עולה על 40 אחוזים מגודל החלקה. המונח "שטח מגרש ברוטו" מתייחס לשטח המגרש לפני ההפקעה. המונח "שטח מגרש נטו" מתייחס לשטחו אחרי שהוקטן כתוצאה מהפקעה.

התנגדות: כשמוסד תכנון מחליט לקדם תוכנית, מחובתו ליידע את הציבור כי הוא רשאי להתנגד לה. תקופת ההפקדה נמשכת חודשיים ממועד הפרסום של ההודעה האחרונה בנדון, ובמהלכה רשאי כל אדם שהתוכנית עשויה להשפיע עליו להתנגד לה. התנגדות לתוכנית יש להגיש למוסד התכנון שידון בה. את ההתנגדות המנומקת יש להגיש בכתב, ובמסגרתה יש לציין אם מוסד התכנון מתבקש לדחות את התוכנית על הסף, או רק להכניס בה שינויים. להתנגדות יש לצרף תצהיר חתום בפני עורך דין. בתום תקופת ההפקדה עורך מוסד התכנון, שבסמכותו לאשר את התוכנית, דיון מרוכז בהתנגדויות שהוגשו לה. לדיון מוזמנים המתנגדים, שמשמיעים את טענותיהם, וגם יזמי התוכנית, שרשאים להגיב עליהן. בסמכותו של מוסד התכנון לדחות את כל ההתנגדויות, לקבלן במלואן ולסרב לאשר את התוכנית, או לקבלן באופן חלקי ולהורות על הכנסת שינויים בתוכנית. מוסד התכנון חייב למסור למתנגדים את החלטותיו. אם נדחתה ההתנגדות, מי שיזם אותה רשאי להגיש במקרים רבים ערר למוסד גבוה יותר בהיררכיה התכנונית. במקרים מסוימים האפשרות היחידה היא להגיש עתירה לבית המשפט.

ועדה מחוזית לתכנון ובנייה: מוסד תכנון שאחראי על מחוז שלם, ושב חברים נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגים של גופים ציבוריים. בסמכותה לאשר את רוב תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה: מוסד תכנון שפועל במסגרת הרשות המקומית ושב חברים יושבים בדרך כלל חברי המועצה המקומית. בסמכותה לתת היתרי בנייה, ובמקרים מסוימים גם לאשר תוכניות מפורטות ותוכניות מתאר מקומיות.

ועדה ארצית לתכנון ובנייה: מוסד התכנון הארצי, שבו חברים נציגי הממשלה, נציגי הרשויות המקומיות ואנשי ציבור. בסמכותה לאשר תוכניות מתאר מחוזיות ולהמליץ לממשלה לאשר תוכניות מתאר ארציות.

ייעוד קרקע: הגדרת השימוש המותר בקרקע (למשל: מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, מסחר וכדומה). תכנית בניין ערים (ע"ע) קובעת את שימושי הקרקע המותרים בכל חלקה בתחום התכנית.

ייפוי כוח: הרשאה משפטית לשלוח (מיופה הכוח) לעשות פעולות בשמו של השולח (מייפה הכוח) מול צד שלישי. ייפוי כוח נדרש למשל בפרויקט של פינוי-בינוי, כאשר היזם לוקח על עצמו את קידום התכנית החדשה בשם של הדיירים הקיימים או למשל בפרויקט תמ"א 38, על מנת להבטיח שדיירים לא יחזרו בהם ויחתמו על הבקשות להיתרי הבנייה שיוגשו.

מפרט טכני: מפרט לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה.

מסלול רשויות: תהליך פינוי-בינוי שמקודם על ידי הרשות המקומית ומשרד השיכון. מימושו מותנה בהתקשרות בעלי הנכסים עם יזם לביצוע הפרויקט.

מסלול מיסוי: תהליך פינוי-בינוי המקודם על ידי יזם פרטי.

נסח טאבו: מסמך רשמי של משרד המשפטים המעיד על מצב הזכויות בנכס מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בנסח יפורטו בדרך כלל: שטח המקרקעין, בעלי הזכויות וחלקיהם היחסיים, משכנתאות, עיקולים, צווי בית משפט, ועוד. ניתן להוציא נסח טאבו בקלות באינטרנט תמורת כמה שקלים בודדים לצורך הזמנת הנסח יש צורך לציין מספר גוש וחלקה, שאותם ניתן לאתר, בין היתר, באתר העירייה.

ערבויות: ביטחונות שנועדו להבטיח את האינטרסים של מקבל הערבות. כך, למשל, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) חייב מוכר דירה חדשה לספק בטוחה לכספי הרוכש. מטרת הערבות היא להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של אי-מסירת הדירה. בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי או תמ"א 38 מקובל, כי היזם נותן לדייר, כתנאי לפינוי הדייר מדירתו, ערבות בנוסח חוק מכר להבטחת קבלת הדירה החדשה על ידי הדייר. סכום הערבות הוא כשווי הדירה החדשה. כמו כן, בפרויקטים מסוג זה תינתן, בדרך כלל, ערבות בנקאית נוספת להבטחת דמי השכירות שעל היזם לשלם לדייר בתקופה שבה הוא מפונה מדירתו.

צוות התחדשות עירונית: המנהלת להתחדשות עירונית בעיריית יהוד - מונטון מקדמת יוזמות התחדשות עירונית בעיר. המינהלת מרכזת צוות קבוע לתיאום, למעקב ולבקרה על היוזמות השונות בתחום. מטרת הצוות ליצור עמדה מקצועית אחידה ומתואמת באשר לקידום יוזמות התחדשות עירונית ביהוד-מונטון.

קו בניין: המרווח שבין המבנה לבין גבולות המגרש, כפי שהוא נקבע בתוכנית. קו הבניין הקדמי הוא המרווח שבין המבנה לבין הדרך הסמוכה. ביחס אליו מוגדרים קווי הבניין האחורי והצדדיים.

קו כחול: קו בצבע כחול שמופיע בתשריטת התוכנית ומסמן את גבולותיה.

קומת עמודים: קומת הכניסה לבניין שאין בה יחידות דיור.

שטח מגרש מינימלי: שטח המגרש הקטן ביותר שבו התוכנית מתירה לבנות. כאשר תוכנית קובעת כי שטח המגרש המינימלי הוא 500 מ"ר, המשמעות המעשית היא שלא ניתן לבנות במגרש קטן יותר, אלא בהליך של הקלה.

שטח עיקרי: כלל שטחי הבנייה שנועדו עבור המטרה העיקרית שלשמה הוקם המבנה. לדוגמה, במגרש שייעודו מגורים, השטח העיקרי הוא השטח הבנוי שמשמש בפועל למגורים.

שטח שירות: שטח בנוי שלא נועד עבור המטרה העיקרית של המבנה. לדוגמה, במגרשים שייעודם מגורים, שטחי המקלטים, החנייה וחדרי המדרגות המשותפים לכמה דירות הם שטחי שירות.

שימוש: מכלול הדברים השונים שמותר לעשות בקרקע. לדוגמה, תוכנית יכולה לקבוע כי באזור שייעודו מגורים מותר להקים, בנוסף למבני מגורים, גם בתי אבות וגני ילדים.

תוכנית: מסמך שקובע מה מותר ומה אסור לעשות בקרקע, ובאילו תנאים. תוכנית כוללת הוראות כתובות (תקנון), וברוב המקרים גם מפה (תשריט).

תכנית-אב: מסמך מדיניות תכנוני, המגדיר את מדיניות התכנון הכוללת לאזור מסוים. תכנית-אב מתוכננת בדרך כלל לשכונה/רובע עירוני והיא מגדירה את מדיניות התכנון לאזור ואת השלד הציבורי (כבישים, חנייה, שטחים ירוקים ובנייני ציבור) אשר יתמוך בשימושי הקרקע השונים. מכוח תכנית-אב לא ניתן להוציא היתרי בנייה ויש צורך בהגשת תב"ע למוסדות התכנון על כל חלק שבו רוצים לבצע שינוי או לבנות.

תכנית בניין עיר (תב"ע): מסמך **בעל תוקף חוקי**, שנועד לקבוע את אופן השימוש בקרקע והיקף השטחים המיועדים לבנייה. תב"ע מורכבת משני נספחים עיקריים: תשריט ותקנון. ניתן לצרף אליהם נספחים נוספים, כגון תכנית בינוי. תב"ע יכולה להיות על מבנה אחד או על מעט יותר מכך. תב"ע קובעת את ייעוד הקרקע, זכויות הבניה והרבה פעמים גם את מגבלות הבינוי לנושא מספר קומות וקווי בניין.

תוכנית מפורטת: תוכנית שכוללת הוראות מפורטות ברמה ובהיקף שמאפשרים מתן היתרי בנייה. ניתן להכין תוכנית מתאר מקומית שכוללת הוראות מפורטות, ובמקרה זה אין צורך בתוכנית מפורטת נפרדת. תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת מכונות גם "תוכנית בניין עיר" (תב"ע)

תוכנית מתאר ארצית (תמ"א): תוכנית שעוסקת בנושאים בעלי חשיבות כלל-ארצית כמו תשתיות חשמל ומים, דרכים ראשיות, שמורות טבע ומיקום היישובים.

תוכנית מתאר מחוזית (תמ"מ): תוכנית שחלה בשטחו של אחד מששת המחוזות (צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים, דרום) ואשר קובעת הוראות כלליות לגבי ייעודי הקרקע (חקלאות, מגורים, תעשייה וכדומה).

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית שחלה בתחום הרשות המקומית או בחלק ממנו ואשר קובעת את ייעודי הקרקע הכלליים (מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור וכדומה) ואת אופי הבנייה (גובה המבנים, מספר יחידות הדיור ועוד).

תכסית: אותו חלק של המגרש שעליו עומד (או שאותו מכסה) המבנה. תכסית של 40 אחוזים פירושה שהמבנה מכסה 40 אחוזים משטח המגרש.

תקן 21: מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים מפרסמת מעת לעת תקנים מקצועיים לעבודת שמאי המקרקעין. תקן שנושאו פינוי בינוי אושר ביום 7.11.2012. מטרתו ומהותו של תקן 21 הוא לאזן בין האינטרסים השונים בפינוי בינוי. תוצאת עבודתו אמורה להביא לאיזון האינטרסים ול"שיווי משקל כלכלי-תכנוני" בין מוסדות התכנון, היזם והדיירים. האיזון הזה הכרחי, שהרי רק אם כל השחקנים ישיגו את מטרתם בצורה סבירה, המיזם יוכל להתממש. התקן כולל שלושה חלקים- החלק הראשון-בדיקה שמאית כלכלית. שמטרתה היא "לבחון האם כמות היחידות זכויות הבנייה בתכנית המוצעת לפינוי-בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה". החלק השני- בדיקת הכדאיות של התמורה לבעלי הדירות-חלק זה מתייחס למצב, שבו נדרשת בחינת כדאיות התמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם ובדיקה אל מול רווח היזם. מטרת הבדיקה: (1) לבדוק האם הדיירים מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת להם כדאית; (2) לבדוק האם חלוקת העושר בין בעלי הדירות ליזם סבירה. התקן

מציע, כי לצורך עריכת בדיקה זו יובאו בחשבון תמורות סבירות לדיירים על פי מה שצוין לעיל, ויובא בחשבון רווח יזמי סביר ומקובל של 25%-30%, כפי שצוין לעיל. החלק השלישי- שומה לדייר הסרבן- חלק זה מתייחס למצב, שבו נדרשת בחינה של סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית הקיימת במתחם ביחס לדירות אחרות מסוגה. מטרת הבדיקה לבחון האם שווי דירתו של הדייר הסרבן גבוה משווי דירה אופיינית במתחם והאם העסקה שהוצעה לדייר הסרבן היא כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של דירתו, מעבר לדירה האופיינית; אם העסקה אינה כדאית – באילו תנאים היא תיחשב לכלכלית. במילים אחרות: מטרת הבדיקה להעריך האם "דייר סרבן" אכן קופח מבחינה כלכלית בתמורה שהוצעה לו, ביחס לדיירים אחרים.

אנשי קשר לסיוע

תפקיד	שם	טלפון	דוא"ל
מנהלת התחדשות עירונית יהוד מונטון			
ראש המנהלת להתחדשות עירונית	אדר' ענת לרנר	5391298	annatl@ye-mo.org.il
מנהלת אדמיניסטרציה	עו"ד נטלי מטריקין גולד	5391298	nataliem@ye-mo.org.il