

# התחדשות עירונית מילון מונחים



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה



מינהלת  
התחדשות  
עירונית  
מינהל הנדסה הרצליה



# התחדשות עירונית מילון מונחים

## תושבות ותושבים יקרים,

מינהלת התחדשות עירונית שמה לה למטרה להנגיש ולקדם את הידע בנושאי ההתחדשות לתושבי הרצליה. המינהלת היא חלק ממינהל הנדסה, ומהווה גשר בין התושב בים והיזמים.

התחדשות עירונית היא תהליך מתמשך. זה תהליך מורכב אשר כל חלק ממנו שואב ומושפע מתחומים שונים; כלכליים, תכנוניים, חברתיים, משפטיים ועוד.

החוברת שלפניכם מציגה את המונחים הרווחים בהתחדשות עירונית, מטרתה לתת את הכלים והמידע הנרחב ביותר, כדי שגם לך יהיה את הידע הנדרש בנושא. החוברת עצמה מחולקת לנושאים שונים הקשורים בהתחדשות עירונית.

אנו מזמינים אותך להשתמש במדריך בכל עת, ובמקביל מזמינים אתכם ליצור עימנו קשר בכל הנוגע לתהליך, לקבל מידע הסברתי שקוף ומקיף על הנושא.

בברכה,

מינהלת התחדשות עירונית הרצליה



# תוכן העיניים



פרטי התקשרות



תחום המשפטים



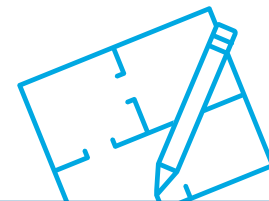
תחום החברה



תחום הכלכלה



תחום התכנון  
מושגי יסוד  
תהליכים סטטוטוריים  
בינוי ותכנון  
תמ"א 38  
פינוי בינוי



## מושגי יסוד

### אחוזי בנייה

שיטה לחישוב זכויות הבנייה שתכנית מקנה למגרש, במילים אחרות, על כמה אחוז מכל השטח של המגרש ניתן לבנות. שיטה זו יכולה להתייחס לכמות זכויות הבנייה עבור כל קומות המבנה או כל הבניין יחד. למשל בית ספר בעל שלוש קומות הבנוי על 50% משטח המגרש, מבטא 150% בנייה (50% בכל קומה).

### גוש

שטח מוגדר במקרקעין, המכיל בתוכו חלקות ומגרשים, והמהווה יחידה למדידה ולרישום. רישום של גוש מתבצע בתהליך ההסדר באמצעות המרכז למיפוי ישראל.

### חלקה

שטח מוגדר במקרקעין, לעניין הסדרי רישום מקרקעין; הגוש מחולק בחלוקה משנית לחלקות או למגרשים, והחלקות מחולקות, לעיתים, לתת-יחלקות.

### מגרש

תא שטח מסוים, יחידת קרקע שנקבעה בתוכנית כתוצאה מפעולת חלוקה (פרצלציה) או איחוד של יחידות קרקע.

### צפיפות ברוטו

היחס בין כמות יחידות הדיור לבין כלל שטח התכנית (שטחים למגורים, מסחר, דרכים וכו').

### צפיפות נטו

היחס בין כמות יחידות הדיור, לבין כמות השטחים המיועדים למגורים המוצעת בתכנית.

### קו בניין

המרווח בין המבנה לבין גבולות המגרש כפי שנקבע בתכנית. ניתן לחרוג מהקו בתנאים מסוימים, כגון הליך של הקלה בעת הוצאת היתר בנייה.

### קו כחול

הקו הקובע את גבולות התכנית. בתוך קו זה יחולו כל ההוראות התכנית לכל פרויקט.

## היתר בנייה

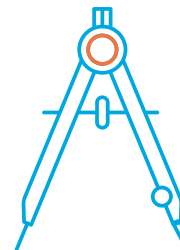
אישור שניתן על ידי רשות רישוי מקומית או ועדה מקומית לביצוע הליכי הבנייה שאושרו במסגרת התכנית החלה, או בסטייה ממנה המכונה הקלה וקו בעתנאים לביצוע עבודות אלו. היתר בניה הינו השלב הסופי לפני בניית הבניין החדש.

## שינוי ייעוד

החלטה של מוסד תכנון על שינוי השימושים המותרים בקרקע מסוימת לדוגמא משטח המיועד למגורים לשטח לצרכי ציבור, משטח מסחרי לשטח ציבורי וכדומה.

## הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק

לפי חוק התכנון והבניה מוסד תכנון רשאי להודיע על הכנת תכנית (סעיף 77) ועל הגבלת מתן היתרי בנייה באופן זמני בתחום אותה תכנית (סעיף 78) כדי לאפשר את מימושה המיטב. חשוב להזגיש כי מטרת מהלך זה הינה ליצור מצב בו אין תהליכים מתנגשים במסגרת ההגבלה ולכן קובע מוסד התכנון תנאים להוצאת היתרים. התנאים יהיו בתוקף עד הפקדת התכנית או עד שלוש שנים מיום פרסומם, לפי המוקדם, וניתן להאריך לתקופות נוספות מנימוקים מיוחדים.



תהליכים סטטוטורים

## תקנון

חלק מילולי שמצורף לתשריט והמהווים יחד את התוכנית. התקנון מפרט ומגדיר את הייעוד של החלקים והגושים הרלבנטיים. תקנון קובע קווי בניין, אחוזי בנייה ואת הגובה המאושר לפי התכנית.

## תשריט

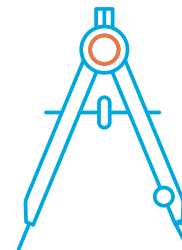
הוא מפה של התוכנית. התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה ומסומנים בו כבישים, רחובות, גושים וחלקות. למפת התשריט יש צבעים מוסכמים הקבועים בתקנות התכנון והבנייה לסימון יעודי הקרקע השונים.

## תיק מידע

מידע תכנוני מפורט הניתן ליזם או מי מטעמו לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה. תיק המידע כולל פירוט בדבר זכויות הבנייה בנכס, השימושים המותרים בו, הגבלות הבנייה, פירוט הדרישות, ההנחיות והתנאים להמשך הליך הרישוי עד שלב מתן היתר בנייה.

## תכנית מפורטת (מכונה גם "תב"ע - תכנית בניין עיר)

מסמך בעל מעמד חוקי שנועד להסדיר ולפרט את ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה, מספר הקומות המותר, תכנית הקרקע, קווי בנין, הוראות הבנייה וכדומה. מימוש התכנית בפועל, בקרקע בשטח נתון, מחייבת קבלת היתר בנייה.



תהליכים סטטוטורים

## ועדה מחוזית לתכנון ובנייה

מוסד תכנון האחראי על תחום התכנון במחוז. בישראל פועלות שש ועדות מחוזיות. הוועדה המחוזית מפקחת על עבודת הוועדות המקומיות, יוזמת תניות מתאר מחוזיות ומקומיות ומתווה את מדיניות התכנון במחוז. הוועדה היא הגורם המוסמך לאשר את מרבית התכניות המקודמות במחוז ובכללן התכניות להתחדשות עירונית, למעט תניות המקודמות בערים בהן קיימת ועדה עצמאית מיוחדת, כגון הרצליה, או על ידי הוותמ"ל (ותמ"ל - ראו להלן).

## התנגדות לתכנית/להיתר

לאחר שתכנית המתאר או תכנית מפורטת מופקדת במוסדות התכנון, לציבור (כל אדם) יש הזדמנות להתנגד לתוכניות חדשות ולהציע שינוי. התקופה להגשת ההתנגדות היא 60 יום ממועד פרסום התכנית ואת ההתנגדות יש להגיש בכתב בצירוף תצהיר. בסמכות מוסד התכנון לדחות את ההתנגדויות, לקבל אותן בצורה מלאה או חלקית ולהכניס שינויים בהתאם.

## התנגדות לבקשה להיתר הכוללת הקלות או שימוש חורג מתכנית

בהתאם לחוק, אם מוגשת בקשה להיתר הכוללת סטייה מהתכנית החלה (הקלה), קיים פרק זמן של 15 יום להגשת התנגדות להקלה בלבד.



## בינוי ותכנון

### בנייה נמוכה

בנייה בבניינים עד 2 קומות.

### בניין גבוה

בניין שמכיל בין ארבע לתשע קומות מעל קומת עמודים ועד ל-29 מטר מקומת הכניסה עד לקומה עליונה.

### בניין רב קומות

בניין שמכיל עשר קומות ומעלה, מעל קומת הכניסה.

## זיקת הנאה

זכות קניינית הניתנת לאדם או ציבור להשתמש במקרקעין הנמצאים בבעלותו של אדם אחר (למשל - זכות מעבר רגלית או ברכב).

## ייעודי קרקע

השימושים המיועדים לקרקע לפי תכנית, כגון - מגורים, תעשייה, מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי בנין ציבורי כבישים ועוד. השימושים השונים מסומנים בתכנית בצבעים שונים, ויכולים להיות באופן נפרד או משולב בתוך מגרש.

## נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכנית)

נוהל אחיד וכלל-ארצי להגשת תכניות בצורה מקוונת.

## ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מוסד תכנון האחראי על תחום התכנון והבנייה ברמה המקומית. לוועדה סמכות לאשר היתרי בנייה ותכניות מסוימות בחחומה. היקף סמכותה של הוועדה המקומית משתנה בהתאם למעמדה כוועדה מקומית וגילה, עצמאית או עצמאית מיוחדת. ועדה מקומית שהוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת, רשאית לאשר בעצמה תכניות פינוי בינוי.

## ותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור)

מוסד תכנון שהוקם לצורך אישור תכניות מגורים גדולות בלוח זמנים הדוק. הוועדה פועלת במתכונת של "תכנית אחת בוועדה אחת", והוקנו לה מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ובנייה. החל מיולי 2021 רשאית הוועדה לאשר גם תוכניות פינוי בינוי שבהן לפחות 400 יחידות דיור.



## בינוי ותכנון

### תקן חניה

הוראות הקובעות את מספר מקומות החנייה שחובה להקים במסגרת התכנית. מספר החניות נקבע לכל דירה או שימוש אחר המתאפשר במסגרת התכנית, וזאת בהתאם לתקן החניה הארצי, למדיניות הרשות המקומית ולשיקולים שונים, כגון קרבת התכנית לצידי תחבורה ציבורית.



## פרוגרמה לצרכי צי בוד

הגדרת צרכים כמותיים של השטחים הציבוריים, הבניינים והפתוחים הנדרשים בתכנית, ביחס לכמות האוכלוסייה ומאפייניה. בתחשיב זה משוקללים מכלול הצרכים למטרות שימוש שונות, כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט ושטחים פתוחים. בדיקה פרוגרמטית הינה דרכה של הרשות לוודא כי במתחם נלקחים בחשבון כל הנתונים ההכרחיים לפני תחילת תכנון התוכנית.

## תכסית

שטח קומת הקרקע המותר לבנייה. התכסית נמדדת באחוזים משטח המגרש.

## מבנה לשימור

מבנה שלדעת מוסד תכנון הוא בעל ערך היסטורי, לאומי, תרבותי או אדריכלי, ואשר תכנית שימור קבעה הוראות לאופן שימורו, לרבות איסור הריסה.

## עירוב שימושים

גישה בתכנון עירוני, הדוגלת בשילוב שימושים שונים באותו מגרש או מתחם. עירוב שימושים יכול להיות בין מגורים ומסחר, בין מגורים וצרכי ציבור, בין מסחר לצרכי ציבור ועוד. עירוב שימושים יוצר מרחב חיוני, תוסס ופעיל לאורך כל היממה ומעודד צמצום שימוש ברכב פרטי.



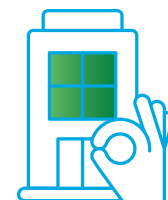
## בינוי ותכנון

### שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

שטח שאינו בנוי הנמצא בבעלות פרטית, כגון גינה הצמודה לבניין. האחזיות, לרבות תחזוקה וטיפול בשטח זה מוטלת על בעלי המקרקעין.

### שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) שטח

שאינו בנוי הנמצא בבעלות ציבורית ומיועד לרשות הציבור ולרווחתו, כגון פארק. האחזיות, לרבות תחזוקה וטיפול בשטח זה מוטלת על הרשות המקומית.



תמ"א 38

## תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תמ"א 38 מאפשרת קבלת היתר בנייה לחיזוק מבנה או להריסתו ובנייתו מחדש ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת. קבלת זכויות בנייה מכוח התכנית נתונה לשיקול דעת וכפופה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

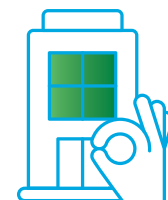
בתחום העיר הרצליה קיימת תכנית הר/2213 אשר קובעת את העקרונות התכנוניים לפי תמ"א 38 בעיר הרצליה.

## תמ"א חיזוק ועיבוי

מסלול חידוש מבנים במסגרת תמ"א 38 בדרך של חיזוק ועיבוי. במסלול זה קיימת אפשרות להוספה של עד 2.5 קומות חדשות על גג הבניין הקיים, והרחבת הבניין מצדדיו. בעלי הזכויות מקבלים על פי רוב דירה מורחבת (הכוללת ממ"ד), מעלית וחניה.

## תמ"א הריסה ובנייה מחדש

מסלול חידוש מבנים במסגרת תמ"א 38 בדרך של הריסת הבניין הישן ובניית בניין חדש במקומו. בעלי הזכויות מקבלים על פי רוב דירה חדשה. הגדולה מדירתם המקורית, מעלית וחניה.



תמ"א 38

## סעיף 23 לתמ"א 38

סעיף זה בהוראות תמ"א 38, מאפשר לרשות המקומית להוסיף, להוריד או לשנות מההוראות הקבועות בתמ"א 38. הוראות אלו ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות, באופן המותאם לחומה ולצרכיה של רשות מקומית, ואשר יאושרו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה או המקומית, לפי הענין. להרצליה תכנית מתארית מכוח סעיף 23: הר/2213.

## תמ"א (תכנית מתאר ארצית)

תכנית מתאר הקובעת מדיניות ועקרונות התכנון במגוון נושאים בעלי חשיבות ציבורית רחבה וכלל מדינית כגון דרכים, מסילות ברזל, חופים ותשתיות. התכנית יכולה לחול על כל שטח מדינת ישראל או על חלקה.

## תמ"א 35

תכנית מתאר ארצית לבנייה, לפיתוח ולשימור מטרתה לתת מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים.



פינוי בינוי

## פינוי בינוי

הקמה של מבנים חדשים במקום מבנים ישנים על אותו שטח בתוספת יחידות דיור ולעיתים גם בתוספת שטחים למבני ציבור, מסחר וכו' במסגרת תכנון מחדש של האזור. פרויקט פינוי בינוי (להבדיל מפרויקט של תמ"א 38) מאפשר ראייה כוללת של האזור, תוך התייחסות ומתן פתרונות לצרכיו השונים, כגון מבני ציבור, שטחים פתוחים, תנועה וחניה וחידוש תשת יות. פרויקטים אלה זוכים להטבות מס, לחחולה של חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי וכן אפשרות לדרון בתכנית גם בוועדת משנה ייעודית של הוועדה המחוזית בוותמ"ל.

## בינוי - פינוי

פרויקט התחדשות עירונית שנעשה בדרך כלל על ידי הליך של הכנת תכנית להתחדשות עירונית הכוללת תחילה בינוי של המבנים החדשים אשר עתדים לאכלס את הדיירים המתפנים ורק לאחר מכן הריסת המבנים הקיימים (או חלקם). הדבר מתאפשר לעיתים אם קיימת חלקה פנויה בתחום הפרויקט או בקרבתו. היתרון המשמעותי של הליך שכזה הוא שהדיירים לא מתפנים מהמתחם.

## פינוי בינוי במסלול מיסוי (יזמים)

מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי או עיבוי בנייה המבוצעים ביוזמת השוק הפרטי. במסלול זה, יזמים מתקשרים עם בעלי דירות ומקדמים את התכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. המסלול מחויב בהליך של הכרזה על ידי משרד הבינוי והשיכון.



## פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות

מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי המקודמים על ידי רשות מקומית. במסלול זה, הרשות המקומית היא המקדמת את התכנית למתחם ופועלת לארגון הדיירים ולשיתופם בתהליך. הרשות עשויה לזכות בתמיכה ומימון לקידום התכנית מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. המסלול מחייב בהליך של הכרזה למתחם על ידי משרד הבינוי והשיכון.

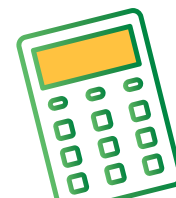
## גורם מלווה

כרוב הפרויקטים להחחדשות עירונית היזם נזקק לסיוע במימון הפרויקט ולצורך כך, נוטל הלוואה מבנק או גוף אשראי חוץ בנקאי שמוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים. אנו קוראים לגוף זה "בנק מלווה".

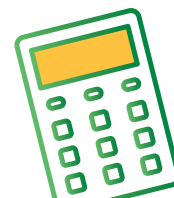
הליווי הבנקאי ניתן לזימים, למבצעי הבנייה ולא לבעלי הדירות. יחד עם זאת, במסגרת הליווי הבנקאי נחתם גם הסכם משולש בין הבנק המלווה, היזם ובעלי הדירות. במסגרת ההסכם המשולש מתחייבים הבעלים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין וכנגד זה מנפיק הבנק המלווה לכל אחד מבעלי הדירות ערבויות נדרשות לרבות ערבות (חוק מכר) בשווי הדירה החדשה שהוא עתיד לקבל, ערבות דמי שכירות בגובה דמי השכירות שהוא עתיד לקבל בתקופת הבנייה, ולרוב גם פיקוח מטעם הגוף המלווה. במועד מסירת הדירות וכנגד מכתב החרגה של דירותיהם מהשעבוד, משיבים בעלי הדירות את הערבויות חזרה ל בנק המלווה.

## ארנונה

מס שמטילה רשות מקומית על מחזיקים של נכסים שמצויים בחחומה על פי קריטריונים שקבעה, לרבות סוג השימוש בנכס (מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה), שטח הנכס והאזור בו הוא נמצא. בעלי נכסים המתגוררים בדירה וחוזרים לגור בדירת התמורה לאחר פרויקט פינוי בינוי, ועונים על תנאים שונים הקבועים בחוק, זכאים להנחה לתקופה קצובה בתשלומי הארנונה לאור העלייה בתשלומי הארנונה בשל הגדלת שטח דירתם.



כלכלה



כלכלה

## דוח אפס

דו"ח כלכלי אשר נערך על ידי שמאי, המעריך את הרווח הצפוי מיישום פרויקט, לשם קביעת הכדאיות הכלכלית לביצועו ובעצם מגדיר האם הפרויקט יעמוד על רווח או הפסד, וכמה רווח צפוי. הדו"ח מסתמך, בין היתר, על זכויות הבנייה, הערכת שווי הקרקע ותחזית המכירה של הדירות החדשות. הדו"ח מיועד לבנקים או לגורם אחר העתיד לממן את הפרויקט.

## היטל השבחה

תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה שבו אושרה תכנית שהשבחה את ערך הנכס (זאת אומרת, אושרה תוכנית שהעלתה את הערך של הנכס שלו בשל תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד וכיוצא באלה). היטל ההשבחה הוא בשווי מחצית ההשבחה שנוצרה לבעל הנכס. בפרויקטים של התחדשות עירונית ניתן לקבל, בתנאים מסוימים, פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה. נהוג שיזם התכנית מממן את עלות היטל ההשבחה בפרויקטים.

## יזם

בתחום ההתחדשות העירונית, יזם הוא אדם או תאגיד הפועל לקידום עסקת התחדשות עירונית, המיועדת לביצוע על ידו או על ידי קבלן מטעמו. דוגמה להסכם מדף באתר של המנהלת התחדשות עירונית הרצליה.

## מאתן

אדם או תאגיד המתקשר או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם לארגון בעלי הדירות לקראת חתימה על הסכם התחדשות עירונית עם יזם.

## מדד תשומות בנייה

מדד המשקף את השינוי בעלויות הבנייה.

## מס רכישה (כלכלי)

מס המוטל על אדם הרוכש מקרקעין, לרבות דירה, בגין ביצוע העסקה. בפרויקט של התחדשות עירונית בעל הדירה מוגדר כמוכר ועל כן מי שנושא בתשלום מס הרכישה הוא היזם שרוכש מהבעלים חלק מזכויותיהם במקרקעין.

## מע"מ בשיעור 0% (כלכלי)

הטבת מס כפולה בהתחדשות עירונית ליזם, מה שמאפשר גלגול ההטבה גם לדיירים - אך לא באופן ישיר, המאפשרת פטור מתשלום מע"מ עבור שירותי הבנייה הניתנים מהיזם לבעלי הדירות מחד, ומאידיך, מאפשרת ליזם להזדכות על המע"מ אותו שילם עבור המוצרים שרכש עבור שירות בנייה אלה.

## כדאיות כלכלית

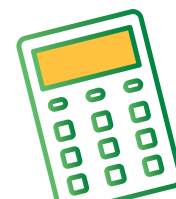
על מנת שפרויקטים של התחדשות עירונית יצאו לפעול ויתממשו נדרשת מידת רווח מסוימת עבור היזם שמבצע את הפרויקט בפועל, כלומר יש להבטיח שהפרויקט יהיה מספיק כדאי מבחינה כלכלית על מנת שהיזם יצליח לממשו.

בהתאם לכך, ברוב המקרים מוגש דו"ח כלכלי מטעם היזם ונבדק על ידי המנהלת לוודא כי אחוזי הרווח ומידת הכדאיות הכלכליות הינה בגבולות הסביר.

הדו"ח נערך ונבדק ע"י שמאים, בהתאם לתקן כלכלי מומלץ המכונה תקן 21.

## מכפיל יחידות דיור (מקדם הציפוף)

היחס בין מספר יחידות הדיור הקיימות (מצב נכנס) למספר יחידות הדיור המתוכננות (מצב יוצא) בתחום התכנית.



כלכלה

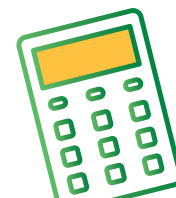


## מס שבח

מס המוטל על הרווח שנצבר לאדם כתוצאה מעליית שווי נכס בעת מכירתה. בעל דירה בפרויקט המוכרז כפרויקט של החדשות עירונית יזכה, בתנאים מסוימים, בפטור מתשלום מס זה. הפטור קבוע בסעיף 49 לג' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג 1963 הפטור לגבי שטח דירת התמורה מוגבל לתוספת של עד 25 מ"ר תוספת על שטח הדירה הקיימת, כמו כן הפטור מוגבל לקבלת דירת תמורה אחת (למעט אזור שמוגדר אזור מוטב לפי רשימת ישובים מוגדרת), וכפוף לכך שבעל הדירה לא קיבל את הדירה הקיימת במתנה מקרוב, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם. בטרם החתימה על ההסכם היזם מע ביר לבעלי הדירות שאלון מס על מנת לבחון האם הם זכאים לפטור.

## קרקע משלימה

קרקע פנויה בבעלות המדינה, המוקצית לטובת שיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקט פינוי בינוי, אשר אינו יכול לשאת את כלל יחידות הדיור החדשות הנדרשות כדי לייצר את מכפיל יחידות הדיור הנדרש. בקרקע פנויה זו, יכול היזם לבנות יחידות דיור נוספות שישלימו את הכדאיות הכלכלית למחצם פינוי בינוי המקורי. ישנם מספר מנגנוני הקצאה לקרקע משלימה אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.



## כלכלה

## תקן 21

תקן שמאי המנחה את אופן חישוב הכדאיות הכלכלית בתכניות פינוי- בינוי ואת תוספת זכויות הבנייה הנדרשת בכדי להפוך את התכנית לכדאית מבחינה כלכלית עבור היזם.

## עורך דין דיירים

עורך דין המייצג ומלווה את בעלי הדירות מול מארגן ו/או יזם, לאורך כל שלבי הפרויקט. בין תפקידיו העיקריים: סיוע וליווי בעלי הדירות בתהליך בחירת יזם (ככל שרלוונטי); ייצוג וליווי של בעלי הדירות במשא ומתן על חתימת ההסכם עם היזם, לדבות בחינת התנאים המסחריים של העסקה, הערבויות והביטחונות הנדרשים. יש לוודא כי עורך דין הדיירים לא מייצג את היזם באותו פרויקט על מנת למנוע מצב של ניגוד עניינים.

## נציגות דיירים

נציגות של בעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית שמטרתה לסייע בהתארגנות בעלי הזכויות במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש כנציגיהם מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין ומפקח), הרשות המקומית ומוסדות התכנון. על הנציגות להיבחר על ידי בעלי הזכויות ואינה חייבת להיות זהה לוועד הבית. בחירת הנציגות הינה הצעד הראשון המומלץ לתחילת תהליך פינוי בינוי ותמ"א. עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו. ראו באתר המנהלת להתחדשות עירונית הרצליה.



## שיתוף ציבור

תהליך בו הציבור מוזמן ללמוד וליטול חלק בגיבוש החלטות המקודמות על ידי הממשלה, הרשות המקומית או גורמים פרטיים. במסגרת הליכי תכנון ובנייה, משולב על פי רוב הליך של שיתוף ציבור, הכולל מספר שלבים: ביטוי צרכים ורצונות של התושבים, התייחסויות לחלופות תכנון והתייחסות לתוכנית המגו בשת.

## דיור ציבורי

דירות המצויות בבעלות המדינה ומנהלות על ידי חברות משכנות, ומשמשות למגוריהם של דיירים הזכאים לדיור ציבורי, תמורת תשלום חודשי מופחת. דיירי הדיור הציבורי המתגוררים במתחם התחדשות עירונית רשאים לבחור אם לחזור להתגורר בדירת דיור ציבורי במתחם לאחר מימוש הפרויקט, לעבור לדירת דיור ציבורי מחוץ למתחם או לרכוש את הדירה בה התגורר- ההתנהלות היא מול החברה הציבורית. לדיירים בדיור ציבורי ישנה הזכות לקחת חלק בנציגות הבניין וכך להשפיע על הפרויקט אך ללא זכות הצבעה.



## דוח חברתי במיזמי התחדשות עירונית

דו"ח המסייע בבניית תכנית חברתית-קהילתית למתחם ולהתאמת התכנון לצרכי התושבים המתגוררים בתחום הפרויקט. הדו"ח כולל מיפוי חברתי של מתחם ההתחדשות העירונית, ניתוח מצב קיים ובניית תכנית לליווי חברתי ולמתווה שיתוף הציבור במתחם. מטרתו הינה לתת ליזם ולרשות המקומית את הכלים לעבודה ממוקדת בכל מתחם בנפרד תוך שימת דגש על האוכלוסייה הקיימת, הצרכים והשונויות בין כל המתחמים, זאת במטרה לשמר את האוכלוסייה הקיימת בפרויקט החדש.

## דייר סרבן

בעל דירה בבית משותף שמתנגד לחתום על הסכם לביצוע פרויקט של התחדשות עירונית (תמ"א 38/2א) הריסה ובנייה או פינוי בינוי) או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים וזאת על אף שרוב מיוחס (מעל 67% מבין בעלי הדירות במתחם) מבין בעלי הדירות במתחם הסכים לעסקה. ניתן לתבוע דייר סרבן בפני המפקח על מקרקעין על הנוק הכלכלי הנגרם מסירובו או לדרוש לאכוף עליו לחתום על ההסכם. עם זאת, ישנם מקרים בחוק אשר מגדירים מתי הסירוב יחשב סביד ולא תנתן אכיפה, מקרים אלו הינם כאשר לא הוצעו הצעות המתאימות לדייר עם זכויות מיוחדות.





## משפטים

### דייר מוגן

דייר לו זכויות שכירות מוגנות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972.

### הסכם ארגון

הסכם שמטרתו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת התחדשות עירונית. במסגרת הסכם זה בעלי הדירות מתחייבים למארגן או ליזם לבלעדיות לתקופות מוגבלות על פי לוחות הזמנים הקצובים בחוק לארגון עסקאות.

זוהי אינו עסקה מלאה של פינני ובינני או תמ"א 38. הסכם ארגון מעוגן בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וישנם זמנים בהם אמורים המארגנים או היזמים לעמוד על מנת שההסכם יהיה תקף. ברירת המחדל של תוקף ההסכם היא שישה חודשים (החל מהמועד הקובע, בו נחתם הסכם ארגון עם הדייר הראשון). הארכה של תוקף ההסכם מעבר לשישה חודשים תותר רק אם המארגן פעל על פי דרישות ספציפיות - החתמת דיירים נוספים על הסכם הארגון, או החתמתם על הסכם פינני-בינני או תמ"א 38 מול היזם או קבלן. הארכה נוספת תתקבל בהתניות של רשויות התכנון.

### הסכם מלא (עסקה מלאה)

חוזה בין יזם לבעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה במכר חלקי לצורך הריסת המבנה ובניית אחר תחתיו. בחלק הזכויות במקרקעין שנמכרות ליזם, בונה היזם את דירותיו ובתמורה מספק היזם לבעלים שירותי בנייה לבניית דירותיהם החדשות בזכויות הבעלים שלא נמכרו ליזם. על חוזה זה לכלול, בין השאר, עקרונות לקביעת התמורה שיקבל בעל הדירה, הערבויות השונות שמוצעות על יד היזם, פרטים על הגורם שיבצע את הבנייה כולל ניסיונו המקצועי, אמצעי התקשורת עימו והמועדים לקידום שלבי הפרויקט. ההסכם אמור להיות שקוף כלפי כל הדיירים ובעל תמורות שוות בהתאם ליחס הדירות- לכלל הפרויקט.

## חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פיננסי-בינאומי ותמ"א38. החוק מגדיר למארגן דרישות שעליו לבצע קודם החתמה (קיום כנס, תוכנו, צורת ההסכם וכו') וכן חובת שקיפות, נאמנות ועוד. כמו כן, מגדיר החוק פעולות ולוחות זמנים קצובים להליך שאי-עמידה בהם מביאה לפקיעת ההסכם הארגוני.

## הערת אזהרה

הערה שניתן לרשום על זכויותיו של בעל נכס ברשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (טאבו), לפיה בעל הנכס מתחייב לעשות בהן עסקה או להימנע מלעשות בהן עסקה. להערת אזהרה שימושים שונים. כך, למשל, הערה בדבר התחייבותו של בעל דירה למכור את דירתו נועדה למנוע עסקה סותרת או הערת אזהרה על הקרקע לטובת מי שרכש דירה בבניין שנבנה עליה היא אחת הבטוחות שקבלן יכול להעניק לרוכש דירה, על פי כללי חוק המכר. לאחר חתימה על ההסכם התחדשות עירונית נרשמת הערת אזהרה לטובת היזם בגין ההסכם. ההערה במקרה זה נועדה להבטיח כי כל מי שירכוש את הדירה מאחד הבעלים, לא יוכל לכפור בקיומו של ההסכם ויכנס בנעליו של המוכר שחתם על ההסכם עם היזם.



משפטים

## חוק המקרקעין (חיזוק בתם משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

חוק זה קובע את הכללים לפעולה לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). החוק קובע את שיעור בעלי הנכסים הנדרש לקבלת החלטה עבור שינויים בבית משותף לצורך חיזוקו, כגון הרחבת דירה, או הריסת הבניין ובנייתו מחדש.

### מושע ( משפטי, כלכלי)

בעלות משותפת במקרקעין של כמה שותפים, כאשר הבעלות של כל אחד מהם היא לפי חלקו בכל המקרקעין, ואין לאחד השותפים חלק מוגדר ומסוים בהם. בעלות זו יכולה להיות בבניין מגורים שטרם נרשם בבית משותף, או בחלקת קרקע שלא נעשתה בה פרצלציה (ראו ערך פרצלציה).

## חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006

מטרת החוק היא עידוד הוצאתו לפועל של עסקאות פינוי בינוי. החוק מגדיר ליזם חבת קיום כנס ומסירת מסמך עיקרי הצעה, מגדיר חיוב הצעת תמורות ייעודיות לקשישים בפרויקטים של פינוי בינוי, מציע סיוע לדיירים בקבלת חוות דעת כלכלית לפרויקט של שמאי פינוי בינוי מטעם הרשות הממשלתית להחדשות עירונית, ומעמיד כלי משפטי להתנהלות במקרה של בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר.



משפטים



**לפרטים נוספים,  
ולקבלת מידע והכוונה  
ניתן לפנות למינהלת  
להתחדשות עירונית הרצליה.  
אנחנו פה בשבילכם!**

052-2972941 | 09-9591548  
urban@herzliya.muni.il

ובאתר מינהלת התחדשות עירונית הרצליה





