

הרצאה במסגרת קורס מארגנים
אוניברסיטת תל אביב

מבוא להתחדשות עירונית מסגרת משפטית

עו"ד ישי איציקוביץ
שותף, מנהל מחלקת עסקאות והתחדשות עירונית
משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'



התחדשות עירונית מבוא

מהי התחדשות עירונית



עיבוי



תמ"א 38



פינוי בינוי

הריסה ובנייה
"תמ"א 2"

חיזוק
"תמ"א 1"

הצורך בפרויקטים של התחדשות עירונית

❑ מחסור בשטחים לבניה (במיוחד במרכזי הערים)

❑ חוסר יכולת הרשות והמדינה לטפל במרקמים עירוניים
מדרדרים

❑ אי עמידה בתקני בטיחות ורעידות אדמה

יתרונות בהתחדשות עירונית

- מאפשר שטחים לבניה תוך תכנון נכון וניצול יעיל של הקרקע שטחים ירוקים, חניות וכיו"ב ← שיפור פני העיר והסביבה בפרט בפרויקטים של פינוי בינוי.
- משביחה נכסים
- בניינים העומדים בתקני בטיחות ורעידות אדמה
- השפעה חברתית
- מיזוג אוכלוסיות
- שיפור תדמית העיר

חסרונות בהתחדשות עירונית

אין ... ?

אולי בכל זאת:

צפיפות

מבטל מרקמים עירוניים

התחדשות עירונית - השחקנים המרכזיים

- בעלי הדירות
- הקבלן/היזם
- רשות מקרקעי ישראל
- הרשות המקומית
- רשויות התכנון והבניה
- רשות המיסים
- משרדי הממשלה

WIN -WIN SITUATION

התחדשות עירונית תמריצים

תמריצים עיקריים



הטבות מס

זכויות בניה

מהי היא התחדשות עירונית



עיבוי



תמ"א 38



פינוי בינוי

הריסה ובנייה
"תמ"א 2"

חיזוק
"תמ"א 1"



פינוי בינוי

פינוי בינוי

- החל להיות מיושם בפועל בשנת 2002 לאור הטבות המס
- לרוב מדובר במתחמים גדולים
- נדרשת הכרזה על מתחם "כמתחם פינוי בינוי"

תנאי סף – מתחם של 24 יחידות דיור קיימות לפחות

- נדרש קידום ואישור תכנית בוועדה המחוזית
- תכנון מחדש של המתחם/האזור
- יחידות דיור רבות ולרוב בניינים גבוהים
- מכפיל בהתאם לערכי הקרקע של המתחם.
- תקן שמאי מס' 21



תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית



תכנית מתאר מחוזית



תכנית מתאר מקומית



תכנית מפורטת



היתר בניה

תמ"א 38

□ תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
(תמ"א 38) תקן 413 משנת 1975

□ אושרה על ידי ממשלת ישראל ביום 14.4.2005

□ תיקונים

□ מס' 1 משנת 2007

□ תיקון מס' 2 משנת 2010

□ תיקון מס' 3 משנת 2013

□ תיקון מס' 3א' משנת 2016

□ תיקון מס' 4 (?)

תנאי סף - היתר הבניה התקבל לפני 1.1.1980 (אלא אם ניתן פטור)

+ הבנין אינו עומד בתקן רעידות אדמה

תמ"א 38

- מבנים לשימור או מבנים מיועדים להריסה
- בהריסה ובניה - ניצול זכויות מכח תכנית קיימת
- חניה תיקון מס' 97 לחוק התכנון והבניה משנת 2012
- מתן זכויות במגרש אחר

תמ"א 38

זכויות בניה

הריסה ובניה (תמ"א 38/2)

בהתאם לתיקון 3א' מדצמבר 2016

תוספת אחרי תיקון 3א'	תוספת לפני תיקון 3א'	קומות קיימות
1.5	2.5	קומה 1
2.5	2.5	2 קומות
3	2.5	3 קומות
3.5	2.5	4 קומות +

חיזוק (תמ"א 38/1)

- חיזוק הבניין
- תוספת של עד 2.5 קומות + סגירת קומה מפולשת (לא תמיד)
- או
- תוספת אגף בהקיף שטחים זהה ל 2.5 קומות

בכפוף לתכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38

פינוי בינוי ↔ תמ"א 38 (הריסה)

□ חוק מיסוי מקרקעין (שבח רכישה) תשכ"ג - 1963

□ פינוי בינוי - פרק חמישי 4

□ תמ"א 38 - פרק חמישי 5

□ דחיית יום המכירה ויחס לפטורים אחרים



התחדשות עירונית

חקיקה

התחדשות עירונית

המסגרת הנורמטיבית - חקיקה

- חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016
- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו – 2006
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017
- תמ"א 38- על תיקוני השונים (תכנית = דין, חוק ראשי, תקנות, תכניות)
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג - 1963
- חוקי התכנון והבניה השונים והתקנות מכוחם

התחדשות עירונית

הרוב הנדרש לצורך הוצאה לפועל של העסקה/הפרויקט

התחדשות עירונית - הרוב הנדרש

פינוי בינוי	תמ"א 38/הריסה	תמ"א 38/חיזוק	
80%	80%	2/3	הרוב הנדרש
חוק פינוי בינוי (פיצויים)	חוק המקרקעין (חיזוק)	חוק המקרקעין (חיזוק)	המקור החקיקתי
בית המשפט	המפקח/ת על הבתים המשותפים	המפקח/ת על הבתים המשותפים	הערכאה השיפוטית
בחינת "סירוב סביר" בהתאם לחלופות שבחוק + פתרונות לקשישים לאור התיקון החדש לחוק	ניתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו + ישקלו הנסיבות המיוחדות שבהריסת הדירה	ניתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו	בחינת הסירוב
תביעה נזיקית או	לכפות התקשרות	לכפות התקשרות	הסעד המשפטי

חוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו - 2006

סעיף 2 - סירוב בלתי סביר

סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

(1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;

(2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות - המגורים החלופיים שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

(3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובינוי לעניין כדאיות כלכלית - לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;

(4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר;

(5) היה בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו אדם עם מוגבלות והתקיים אחד מאלה:

(א) כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית לבעל הדירה, והדירה האמורה אינה כוללת התאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניה של דירת הקבע החלופית;

(ב) לא כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) - העסקה אינה כוללת תמורה

כזו שישווה של התאמות ככל שישבו בדוכן ששכונות בה מועברות

**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים
מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008**

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

עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הריסת בניין קיים והקמתו מחדש

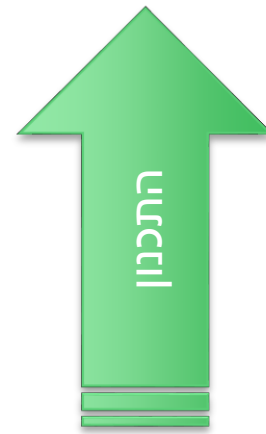
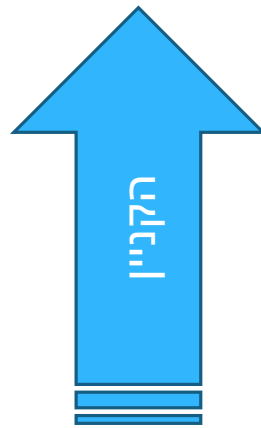
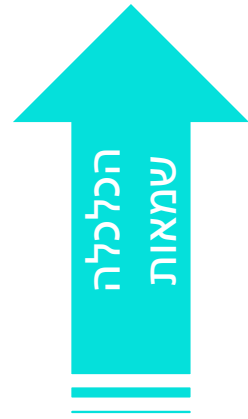
5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות;; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו והריסת דירתו של רעל דירה המתוגד

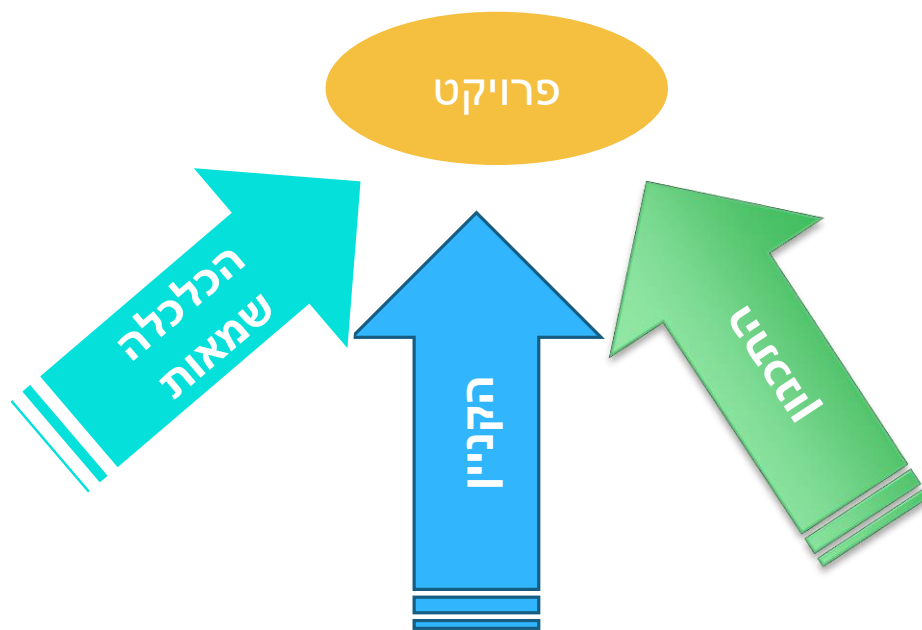


**המאפיינים המיוחדים של
עולם ההתחדשות עירונית ועסקת
ההתחדשות העירונית**

מאפיינים של עסקת התחדשות עירונית

- ריבוי בעלים
- אי ודאות
- לוחות זמנים ארוכים





החברתי



פרויקט

החברתי



התחדשות עירונית

השלבים ועקרונות העסקה

התחדשות עירונית עקרונות יסוד בעסקה

- מכירת זכויות הבניה כנגד קבלת "התמורה".
- "התמורה"
- תוספת בניה/דירה חדשה בבניין חדש
- מרפסת/חניה/מחסן
- דמי שכירות בתקופת הבניה
- דמי הובלה לדירה החלופית וחזרה לדירה החדשה
- ערבויות
- הטבות נוספות
- עסקת נטו



מבנה ההסכם

מבנה ההסכם

מבוא

הגדרות

הממכר

זכויות הבניה

העבודות

הנציגות

בעלי התפקידים

העסקה

התנאים המתלים

הצהרות הבעלים

הצהרות היזם

מבנה ההסכם

התמורה

- הדירה/חניה/מחסן + מנגנון סטיות
- דמי שכירות
- דמי הובלה
- השתתפות בשכר טרחת יועצים
- מנגנון התאמה/זכויות בניה נוספות
- מנגנוני בחירת הדירות – שימו לב להגבלות ולתנאים

מבנה ההסכם

- התכנון ומעורבות הנציגות/בעלי הדירות
- הבניה, לרבות תקופה + שינויים + כח עליון
- המפקח
- ליווי בנקאי, כולל סילוק משכנתאות והערות אזהרה
- ביטוח ואחריות
- רישום
- מכירת זכויות על ידי הצדדים
- הערות אזהרה ורישום זכויות
- סעדים ותרופות
- מנגנוני הכרעה



שאלות

תודה

עו"ד ישי איציקוביץ

מחלקת עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית
במשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'