

24.73x35.3	1/2	עמוד 10	הארץ - התחדשות עירונית	28/01/2016	51605622-7
חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנו - 89427					

מילון התמ"א
ההבדל בין תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2 ועוד
מונחים שיעשו לכם סדר

10



מילון להתחדשות עירונית

אם אתם לפני פרויקט התחדשות עירונית, כדאי להכיר את השפה של היזמים והמתכננים. אם אתם בתוך התהליך מזה זמן, יש להניח שתמצאו כאן מונחים חדשים, בשל התיקונים האחרונים בחוק | נעם גל



עו"ד נעמה שיף



עו"ד משה רו-כהן | צילום: דניאל ישר

משתלם כלכלית לחפור מרתפי חנייה. לכן ניתן לראות בפרויקטים מסוג זה חניות אוטומטיות. לדברי צבי פוקס, הבעלים של צ.פ. חברה לבניין המתמחה בין היתר שהתחדשות עירונית ושימור מבנים "חנייה אוטומטית מאפשרת להחנות מספר כלי רכב בשטח קטן יחסית. יש מספר סוגים של מתקנים אוטומטיים. למשל מתקן הקבור באדמה עם פתח יציאה עליון לקליטה ושחרור כלי הרכב. כלי הרכב נכנסים למתקן בצורה אופקית ולאחר הכניסה אליו הם נעים אנכית ו/או אופקית מתחת לפני הקרקע אל מקומם. אפשרות נוספת זה מתקן חנייה בן 2 קומות שלמעשה מכפיר את מקומות החנייה בשטח נתון".

דייר טדבן: עו"ד קרן פרשקר, שותפה במשרד רו-כהן פרשקר ושות' מסבירה: "דייר טרבן הוא דייר שמסרב לחתום על הסכם להתחדשות

שות עירונית בקבוצת משולם לוינשטיין מסביר כי "כלכליות פרויקט הריסה ובניה תמ"א 38/2 נמדדת לפי מחיר המכירה בכל מ"ר. ככל שמחירים עולים, אחוז הקומבינציה, קרי אחוז השטחים שהדיירים צריכים לקבל קטן. לדוגמה, ברמת גן, המספר נע סביב ה-18 ל-22 אלף שקל למ"ר, והקומבינציה מדברת על סביבות 33% לדיירים ו-66% לזים. במרכז תל אביב שם המחירים גבוהים יותר, מדברים על אחוז קומבינציה של 45% אחוז לדיירים ו-55% לזים. בתמ"א 38/1, עיבוי בינוי, שם כל אזור שהמחירים שם מעל 20,000 שקלים למ"ר ברוב המקרים רלבנטי, כאשר מקבלים תוספת של 2.5 קומות".

מתקן חנייה אוטומטי: אחד הבעיות שיזמים נתקלים בהם בעיקר בפרויקטי תמ"א 1 ושימור הוא מקומות חנייה. מדובר על פרויקטים בהם לא תמיד יש אפשרות ליצור חניות עיליות ולא

והורחה לבחון את שינוי התמ"א לצורך המטרות הבאות:

1. תגבור המנגנון הקיים בתמ"א 38 לעידוד חיזוק בפני רעידות אדמה של מבנים שאינם מיועדים למגורים;
2. שדרוג המנגנון הקיים בתמ"א למתן זכויות במגרש אחר בתמורה לחיזוק ובין היתר כך שיעודד חיזוק בפריפריה;
3. שימוש בתמריצי התמ"א על מנת לעודד את שיפור רמת המיגון של המבנים הקיימים שנבנו לפי היתר לאחר שנת 1980 ולפני החקיקה משנת 1992 בה הוחלה חובת הקמת ממ"דים לדירות חדשות.
4. עידוד בנייה ירוקה
5. עידוד חיזוק מבני פל-קל

למעשה יזם שיבצע תמ"א 38 בפריפריה (הכו"ל לת חיזוק יסודות הבניין, הוספת ממ"דים ומעליות בבניין מעל שלוש קומות) יוכל בסופו של השיפוץ לנייד את זכויות הבנייה שלו לערים אחרות, בהן יוכל להביא לידי מימוש את הכדאיות הכלכלית שלו.

חקן 21: מטרתו ומהותו של חקן 21, החל על שמאי המקרקעין, הן לאזן בין האינטרסים במיזם של פיננו-בינוי. כלומר, לאזן בין היזם, הדיירים ומוסדות התכנון. התקן מנחה את השמאי כיצד לבחון אם תכנית בפרויקט התחדשות עירונית היא כלכלית. בשלב הראשון בודקים עבור היזם את כדאיות הפרויקט. השלב השני עוסק בשאלה האם התמורה לדיירים עומדת בדרישות התקן ובשלב השלישי- מה בדיוק הדייר יקבל.

מקדם בניה: אמיר לוטן מנהל מחלקת התחד-

ז מה ההבדל בין תמ"א 38/2 ל-38/3? מה ההשפעה של חקן 21 של לשכת שמאי המקרקעין עליכם, בעלי הדירות? מומחים ופעילים בתחום מסייעים כאן בביאור המונחים שיכולים לקבוע את הכידאיות הכלכלית ואת הסיכוי להוציא את הפרויקט שלכם אל הפועל.

בינוי פיננו: כיום יש סוג נוסף של פרויקטי התחדשות עירונית שההתנהלות מול הדיירים לעיתים קלה יותר. מדובר על בינו-פיננו - כלומר מר קודם בונים מגדל חדש ומודרני, מעבירים את הדיירים ואז הורסים את הבניינים הישנים, באופן שהדיירים מקבלים מפתח כנגד מפתח מבלי לעבור לדירות שכורות.

תמ"א 38/1: התכנית תמ"א 38 אושרה תחילה לשם חיזוק מבנים כנגד זכויות בנייה. לאחר התיקון הראשון לתמ"א (38/1), נותר הכלל העקרוני שהתוספת ניתנת כנגד חיזוק בניין קיים.

תמ"א 38/2: התיקון השני לתמ"א 38 הביא לשינוי משמעותי ואיפשר לראשונה, במקום לחזק את הקיים, להרוס את המבנה הקיים ולהקים תחתיו מבנה חדש. שטח המבנה החדש יהיה בשטח המבנה שניתן היה להקים אילולי התמ"א, התוספת השטחים והקומות שניתן להקים על פי התמ"א.

תמ"א 38/3: תיקון 3 הביא לשינוי במספר גורמים, כמו נידוד זכויות, ואפשר תוספת שטח מעבר לשטח שנקבע בתיקון 2.

תמ"א 38/4: המועצה הארצית לתכנון ולבנייה קיבלה החלטה עקרונית בדבר עריכת שינוי מס' 4 לתמ"א 38,

51605635-1	28/01/2016	הארץ - התחדשות עירונית	עמוד 11	2/2	25.11x31.41
חברת משולם לוי נשטין הנדסה וקבלנו - 89427					



צילום: אייל טואג

הבנייה מכוח התמ"א מהיטל ההשבחה, בכדי להגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. תחילה נקבע ששיעורו של הפטור יהיה עשירית ולאחר מכן ניתן פטור מלא. במסגרת התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 96) נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תמ"א 38.

פטור מהיטל השבחה במסלול "פינוי בינוי"
מתוך מטרה לעודד פינוי בינוי במדינת ישראל, העניקה המדינה פטור מהיטל השבחה למגורים במסגרת הליך של "פינוי בינוי" בשני מסלולים: (1) מסלול הרשויות המקומיות: מתוקף סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ניתן פטור מתשלום היטל השבחה במתחמים מוכרים כמתחמי פינוי-בינוי בפרויקט התחדשות עירונית. מתן הפטור מותנה בהסכמת הרשות המקומית ובחתימתם של שר הבינוי והשיכון ושר הפנים; (2) מסלול חזמים: הכרת הממשלה (במהלך תקופתה) על מתחם "פינוי בינוי" וכן אישור הרשות המקומית. ההכרה מתבצעת על פי צווים לחוק התכנון והבניה הפוטרים מתחמי פינוי-בינוי ברחבי הארץ מחובת התשלום של היטל השבחה. ההכרה הינה בהתאם לסעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהסכמת העיריות הרלוונטיות. הכרה זו תינתן בכפוף לעמידת המתחם במספר קריטריונים וכן היתר: גודל המתחם במצב הקיים צריך למנות לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות, ובמצב המוצע עליו למנות לפחות את אותו מספר יחידות דיור או עסקים.

כ-40 יח"ד בבנייני בוטיק במרכזי הערים. זה יכול להיות תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 או פרויקטי בוטיק בעסקאות קומבינציה.

מקדם צפיפות: ראול סרוגו מנכ"ל חברת סרוגו מציין, כי "למעשה מקדם צפיפות הוא היחס הדרוש למכפיל כמות יח"ד הדרושה, על מנת שהפרויקט יהיה כדאי ליזם מבחינה כלכלית. יחס זה קובע בעצם כמה יחידות דיור יזם יקבל, על כל יחידת דיור שהוא בונה לדיירים המתפנים. ככל שערך הקרקע גבוה יותר המכפיל יהיה נמוך יותר ולהיפך. מכפיל הצפיפות בפועל ייקבע גם בהתאם לאילוצים של קיום תשתיות מתאימות באזור. עובדה זו יכולה לייצר מצב שהמכפיל גורם לחוסר כדאיות כלכלית".

הרוב הדרוש: סרוגו מסביר כי "לצורך הכרזה על פרויקט פינוי בינוי נדרש רוב של דיירים שישכימו להליך. על פי החוק, נדרש רוב של 80% מבעלי הזכויות במתחם. חשוב לשים לב כי במתחמים של מספר בתים משותפים צריך שיהיה רוב של דיירים לא פחות מ-80% בכל המתחם וביחס לאותו בניין לא פחות מ-67% בבית משותף אחד. כך למשל, אם יש מתחם עם 3 בניינים משותפים ובשני בניינים יש 100% הסכמה אך בבניין השלישי יש רק 60% הסכמה, הרי שאז הבניין השלישי לא יכול לצאת בהליך, שכן אמנם כמתחם יש הסכמה של יותר מ-80% אך בבניין השלישי יש רוב פחות מ-67%".

היטל השבחה: עו"ד נעמה שיף, ממשרד שוב ושות': "היטל השבחה הוא מס המשולם במכר או בבניה בגין השבחת קרקע, עקב אישור תכנית. עם זאת, בפרויקטי תמ"א המחוקק פטר את

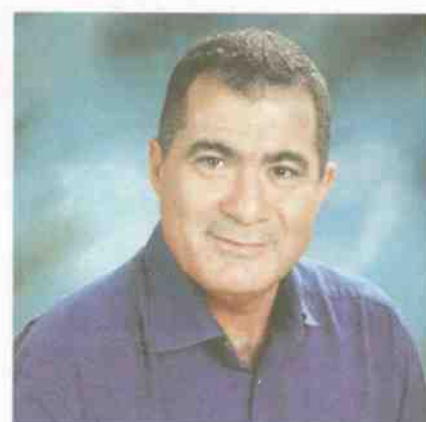


עו"ד קרן פרשקר | צילום: דניאל ישר

בתשלומי עתק. אלא שבתי המשפט, בניגוד להוראות, התירו לסרבנים לחמוק מן הפיצוי, אם יחתמו על ההסכם. עקב גישה זו נשחקה ההרתעה".

איחוד וחלוקה: עו"ד משה רוז כהן, שותף במ"שרד רוז-כהן פרשקר ושות': "איחוד וחלוקה הוא הליך שמתרחש בפרויקט פינוי ובינוי, בדרך כלל לאחר אישור התכנית הקובעת את קיבוצי לת הבנייה. בתכנית האיחוד והחלוקה נקבעים המגרשים החדשים ונקבע היכן כל דייר יקבל את זכויותיו. הרוב לא יודעים, אבל במסגרת זו גם נקבע מה חלקו של כל דייר בקרקע, בהתאם לחלקו היחסי בשווי הנכס. כלל זה אגב, עומד בניגוד להנחה הראשונית שבתקן 21, כאילו כל דייר יקבל תוספת קבועה לשטח דירתו".

פרויקטי סוהו: דן גינגיס מנהל חטיבת אלדר סוהו מציין כי "מדובר על פרויקטים קטנים של



ראול סרוגו

עירונית. במקרים מסוימים ניתן לאכוף על סרבן את העסקה. בפרויקט של תמ"א, במידה וחתמו הרוב הדרוש (שני שלישים בחיזוק מבנה וארבע חמישיות בהריסה ובנייה מחדש), ניתן לפנות, לאחר קבלת החלטה על היתר בנייה, כתובענה למפקח על המקרקעין על מנת שיחייב את הסרבנים לחתום על הנדרש. המפקח מוסמך למנות אדם שיחתום בשמו של הסרבן. ההסדר לוקה בחסר שכן דיירים סרבנים רבים אינם מורתעים מן ההסדר, ועומדים בסירובם, שכן לכל היותר, בסופו של ההליך יידרשו לחתום על ההסכם. בפינוי ובינוי מאידך, ניתן לתבוע דייר סרבן בניזקין בגין הנזקים שהוא גרם. לאחר ההכרזה על הקרקע (המתקבלת על ידי הממשלה לאחר הפקדתה של התכנית), ניתן להגיש תביעה. ההסדר שבחוק המקנה עילה כספית לדיירים מרתיע סרבנים מבראשית שחוששים לשאת