גלית סלע-קמחי
יחסי ציבור ותקשורת שיווקית
מוכ"לית שותפה

24.87x33.07	1/2	עמוד 58	הארץ - התחדשות עירונית	06/06/2018	63835346-8
עורכי דין/עו"ד נעמה שיף גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427					

58

מילון ההתחדשות

אם אתם רגע לפני ההתחדשות, כדאי לקרוא ולהכיר את המונחים השגורים בקרב הפעילים בתחום

התחדשות עירונית

מילון מונחים להתחדשות עירונית

אם אתם לפני פרויקט, כדאי לקרוא ולהכיר את הלינגו, לפני שאתם נפגשים עם היזם | נעם גל

פרויקט בינוי פינוי של דוניץ ביד אליהו | צילום: יח"צ

תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים, שהוכנה במקור כדי להתכונן מפני רעידות אדמה. תמ"א 38/1 - המקורית, עסקה בחיזוק מבנים והוספת קומות למבנים הקיימים.

התיקונים הבאים מאפשרים כבר פינוי של הבניינים ובניית בניינים חדשים תחתם, כאשר הרווח היזמי כתוצאה ממתן זכויות הבנייה הנוספות, מממן את הפרויקט.

בינוי פינוי

כיום יש סוג נוסף של פרויקטי התחדשות עירונית שההתנהלות מול הדיירים לעיתים קלה יותר. מדובר על בינוי-פינוי - כלומר קודם בונים מגדל חדש ומודרני, מעבירים את הדיירים ואז הורסים את הבניינים הישנים, באופן שהדיירים מקבלים מפתח כנגד מפתח מבלי לעבור לדירות שכורות. אחד הפרויקטים הגדולים מסוג זה הוא פרויקט קריית האומנים המוקם על ידי חברת האחים דוניץ בראשון לציון. לאחרונה דיווחה החברה כי תיישם פרויקט מסוג זה גם במתחם הנמצא בשכונת יד אליהו בתל אביב, הגובל ממערב בגן וולפסון וממזרח בגבעתיים. המתחם משתרע על פני כ-15 דונם ומורכב ממספר בניינים ובהם 150 דירות ושטחי מסחר. במקומם תבנה החברה לפחות 450 דירות.

לדברי נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ "מאחר וזה פרויקט המתבצע בשיטת בינוי פינוי חלק גדול של הדיירים לא ייפונה באף שלב לדירה חלופית. בפרויקט זה הם עוברים ישירות מדירתם הישנה אל דירתם החדשה - המפונה מקבל מפתח כנגד מפתח. כלומר מוסר את המפתח של דירתו הישנה ובאותו מעמד נכנס לדירתו החדשה. היתרון במצב זה הוא שאין שלב שבו הדיירים נאלצים לחפש מגורים חלופיים ולשנות את שגרת חייהם. הדיירים חיים בבתים שלהם וכאשר הדירה החדשה מוכנה הם פשוט עוברים אליה".

מקדם בניה

אמיר לוטן מנהל מחלקת התחדשות עירונית בקבוצת משולם לוינשטין ציין, כי "כלכליות פרויקט הריסה ובניה תמ"א 38/2 נמדדת לפי מחיר המכירה בכל מטר. ככל שמחירים עולים, אחוז הקומבינציה, קרי אחוז השטחים שהדיירים צריכים לקבל קטן. לדוגמה ברמת גן, המספר נע סביב ה- 18 ל- 22 אלף שקל למטר, והקומבינציה מדברת על סביבות 33% לדיירים ו66% ליזם. במרכז תל אביב שם המחירים גבוהים יותר, מדברים על אחוז קומבינציה של 45 אחוז לדיירים ו- 55 ליזם. בתמ"א 1, עיבוי בינוי, שם כל אזור שהמחירים שם מעל 20,000 ש"ח למטר ברוב המקרים רלבנטי כאשר מקבלים תוספת של 2.5 קומות".

תקן 21

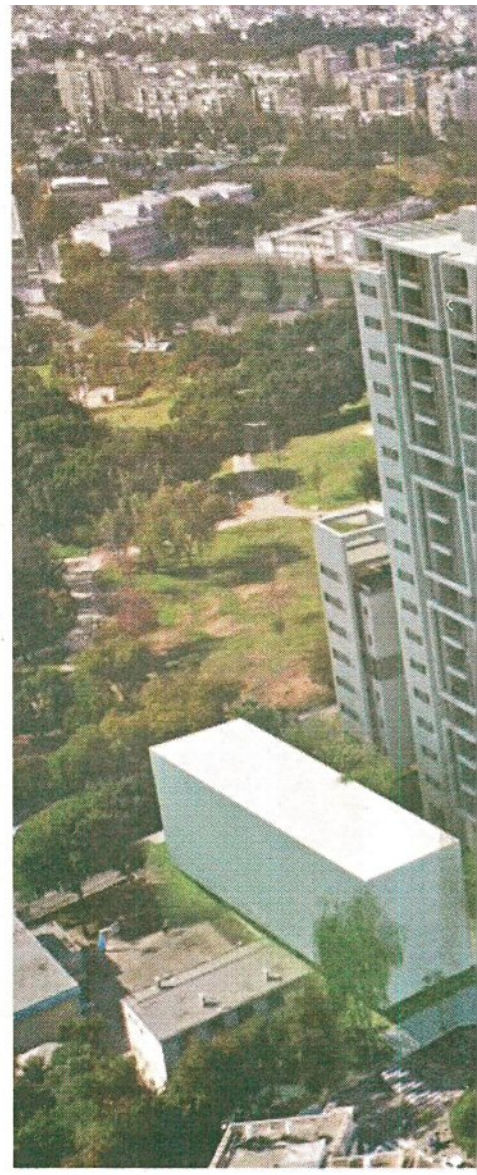
מטרתו ומהותו של תקן 21, החל על שמאי המקרקעין, הן לאזן בין האינטרסים במיזם של פינוי-בינוי. כלומר, לאזן בין היזם, הדיירים ומוסדות התכנון. התקן מנחה את השמאי כיצד לבחון אם תכנית בפרויקט התחדשות עירונית היא כלכלית. בשלב הראשון בודקים עבור היזם את כדאיות הפרויקט. השלב השני עוסק בשאלה האם התמורה לדיירים עומדת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

סמי מצלאוי מנכ"ל חברת מצלאוי ובעלי החברה שהקימה את פרויקט אונו הירוקה, פרויקט הפינוי בינוי הראשון בישראל וכן עוד מספר פרויקטים של התחדשות עירונית מציין, כי "לתקן 21 יש הגבלות שלא בהכרח מתאימות לכל פרויקט ומתחם התחדשות עירונית. ראשית, על מנת לשפר את התקן צריך להתאימו לדירות המפונות. כך למשל אם מפנים דירת 3 חדרים ישנה ששטחה כ- 50 מ"ר תוספת של 25 מ"ר אינה מספיקה שכן גם בדירה החדשה שתתקבל ששטחה יהיה כ- 75 מ"ר משפחה בת 4 נפשות עדיין מצטופפת ואינה יכולה להתגורר כמו שצריך. לכן לטעמי יש לקבוע שהתוספת לא תפחת משטח של 80 מ"ר בדירה החדשה. נקודה נוספת אליה יש לשים לב הוא הרווח היזמי. הרווח היזמי חייב להישמר שכן בסופו של דבר היזם רואה את הרווח שלו רק בסוף הפרויקט - לכן חייבים לתת תוספת לשטח הדירות אשר לא תפגע ברווח היזמי העומד על 25%. כמו כן דירות שבנו תוספות בהיתר צריכות לקבל תוספת נוספת מעבר לזו שמקבלים הדיירים האחרים או לכל הפחות לקבל פיצוי כספי נגד כך".

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 משתלם כלכלית לחפור מרתפי חנייה. לכן ניתן לראות בפרויקטים מסוג זה חניות אוטומטיות. לדברי חמי שאול, מנכ"ל קרסו מבנים 38 "חנייה אוטומטית מאפשרת להחנות מספר כלי רכב בשטח קטן יחסית. יש מספר סוגים של מתק-

24.73x29.21	2/2	עמוד 59	הארץ - התחדשות עירונית	06/06/2018	63835345-7
עורכי דין עו"ד נעמה שיף גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427					



פרויקט רחובות הנהר 6 רמת גן של חברת לוישנטין | הדמיה: א סטודיו

נים 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".

מקדם צפיפות

אילי בר, מנכ"ל משותף בחברת אקו סיטי היוזמת ובונה פרויקטים בתל אביב וגבעתיים מציין כי "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 היזם יקבל על כל יחידת דיור שהוא בונה לדיירים המתפנים. ככל שערך הקרקע גבוה יותר המכפיל יהיה נמוך יותר ולהפך. מכפיל הצפיפות בפועל ייקבע גם בהתאם לאילוצים של קיום תשתיות מתאימות באזור. עובדה זו יכולה לייצר מצב שהמכפיל גורם לחוסר כדאיות כלכלית".

הרוב הדרוש

אייל צבס מנכ"ל אזור מרכז של שותפות אשלי-מיכלסון-לירן מציין כי "לצורך הכרזה על פרויקט פינוי בינוי נדרש רוב של דיירים שיסכימו להליך. על פי החוק נדרש רוב של 80% מבעלי הזכויות במתחם. חשוב לשים לב כי במתחמים של מספר בתים משותפים צריך שיהיה רב 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 בנינים 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%. חשוב לציין כי הרוב הדרוש אינו רק לצרוך הוצאתו של הפרויקט לפועל אלא לאחרונה הוא הפך גם כחלק מדרישה מקדמית של הרשויות המקומיות לדיון בוועדות התכנון. במקרים כאלו יש צורך ברוב של 60% מהדיירים בפרויקט".

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 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.

נסח טאבו

עו"ד סתיו דדון מרום, משרד עוה"ד גינדי כספי: המונח השגור "טאבו" משמעו לשכת רישום המקרקעין. "נסח טאבו" הינו למעשה תעודת הזהות הקניינית של הנכס ובו ניתן למצוא את המידע הבסיסי והמהותי בקשר עם הנכס, כגון המיקום שלו, פרטי בעלים, תיאור הנכס (שטח, קומה, הצמדה וכו').

יתרה מזאת, נסח הטאבו מכיל הערות שונות שמטרתן לשקף זכויות של גורמים שונים בנכס עצמו, וביניהן הערת אזהרה, שעבודים, הפקעות, עיקולים, חריגת בנייה ועוד.

הערות אזהרה אלו, כשמן כן הן - מהוות "תמרור" אזהרה לכל המתעניין בעשיית עסקה הנוגעת לנכס.

חשוב לציין, כי על פי חוק המקרקעין, הרישום בטאבו מהווה "ראייה חותכת" לתוכנה, קרי, נכס הרשום בטאבו הינו בעל הזכות הקניינית הגבוהה ביותר ביחס לנכס שרישומו מצוי בפנקסים אחרים. בהקשר זה נסביר, כי ישנם נכסים אשר לא רשומים בלשכת רישום המקרקעין, אלא רשומים בפנקסים אחרים ברשויות שונות כגון רשות מקרקעי ישראל ובחברות משכנות.

בכל מקרה חשוב לדעת, כי נסח הטאבו מהווה כאמור תמצית המידע הבסיסי אודות הנכס, אולם לפני עשיית עסקה בנכס מסוים, חשוב לקבל מידע מלא על הנכס. לשם כך, מומלץ לשכור את שירותיהם של בעלי מקצוע כגון עורכי דין ושמאים כדי שאלה יבצעו בחינה מעמיקה אודות הנכס

הערת אזהרה

עו"ד סתיו דדון מרום, משרד עוה"ד גינדי כספי: הערות אזהרה ניתן למצוא רק בנכסי מקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, קרי, בנסח הטאבו.

הערת אזהרה, מטרתה לשקף זכויות של צ"ג בנכס, וביניהן הערת אזהרה בגין עסקה, הערה בדבר משכנתה, הערות בדבר חכירה מרשויות המדינה, הערות בדבר הפקעה, עיקולים, ירושה, הערות בדבר חריגת בנייה ועוד.

הערות אזהרה אלו, כשמן כן הן - מהוות "תמרור" אזהרה לכל המתעניין בעשיית עסקה הנוגעת לנכס.

הערת האזהרה הידועה ביותר הינה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, דהיינו, זוהי הערה הנרשמת בלשכת רישום המקרקעין בדבר התחייבות של בעל זכות במקרקעין לבצע עסקה במקרקעין או להימנע מלבצע עסקה במקרקעין.

מטרת הערת האזהרה הינה להודיע כי ישנה זכות עבור צ"ג בנכס ובכך להימנע מ"תאונה משפטית", לפי מקיים אדם עסקה בנכס מבלי להכיר כי ישנה "גיבנת" לנכס.

חשוב לציין, כי מטרתה העיקרית של הערת האזהרה הינה לתת פתרון ל"תקופת הביניים" שבין עשיית העסקה בנכס לבין השלב הסופי של רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, תהליך שלוקח זמן.

מס שבח

עו"ד נורית קריחלי, משרד עוה"ד גינדי כספי: "מס שבח הינו תשלום חובה אשר מוטל מכח חוק מיסוי מקרקעין (שבח וריכישה), לפיו חלה חובה על כל מי שמוכר "זכות במקרקעין" (למשל: דירת מגורים, מגרש, נכס מסחרי, וכיו"ב) לשלם מס שבח בעקבות המכירה, אלא אם כן חל לגביו פטור מתשלום מס שבח".

המס מחושב כנגזרת מהרווח שנוצר בתקופה שבין רכישת המקרקעין לבין מכירתם, בהתחשב בפחת וניכוי הוצאות המותרות. למס שבח מערכת מסועפת של פטורים ודחיות מס, הידוע בהם הוא הפטור לדירת מגורים יחידה. בתנאים מסוימים המנויים בחוק ניתן ליהנות מפטור מתשלום מס שבח או מדחיית מס לעסקת המכר הבאה.