

מתחם "דוכיפת-העגור" מפגש עדכון תושבים 24.12.2023

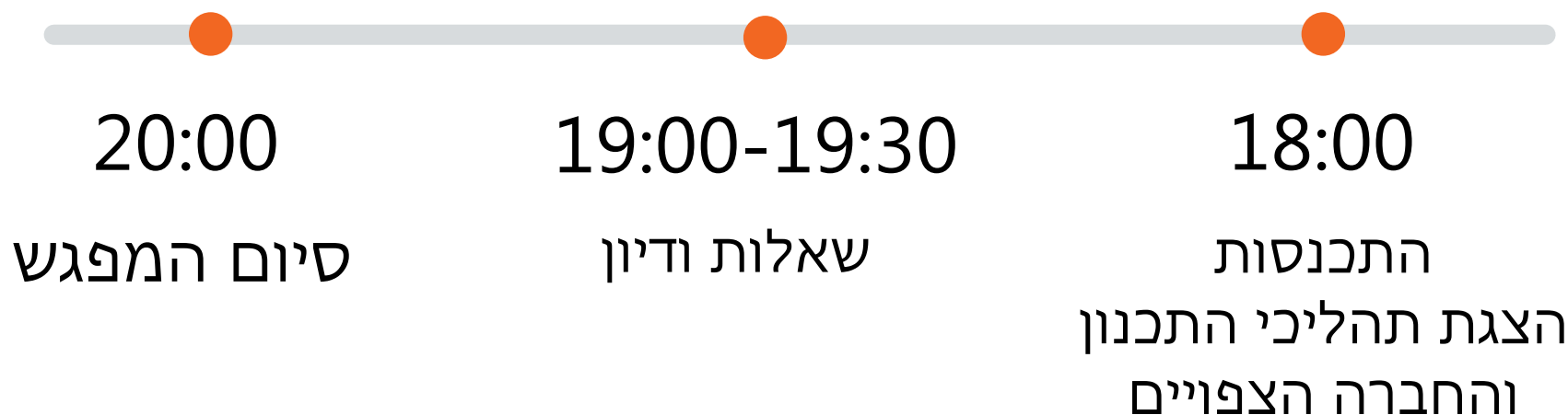


עיריית יבנה



למה נפגשים?

לשמוע על התהליך הצפוי, להסביר על הצעדים הנדרשים מבעלי הדירות



המנהלת להתחדשות עירונית



minheletyavne.org.il



08-94255662



050-7898023



התנאים 1, יבנה



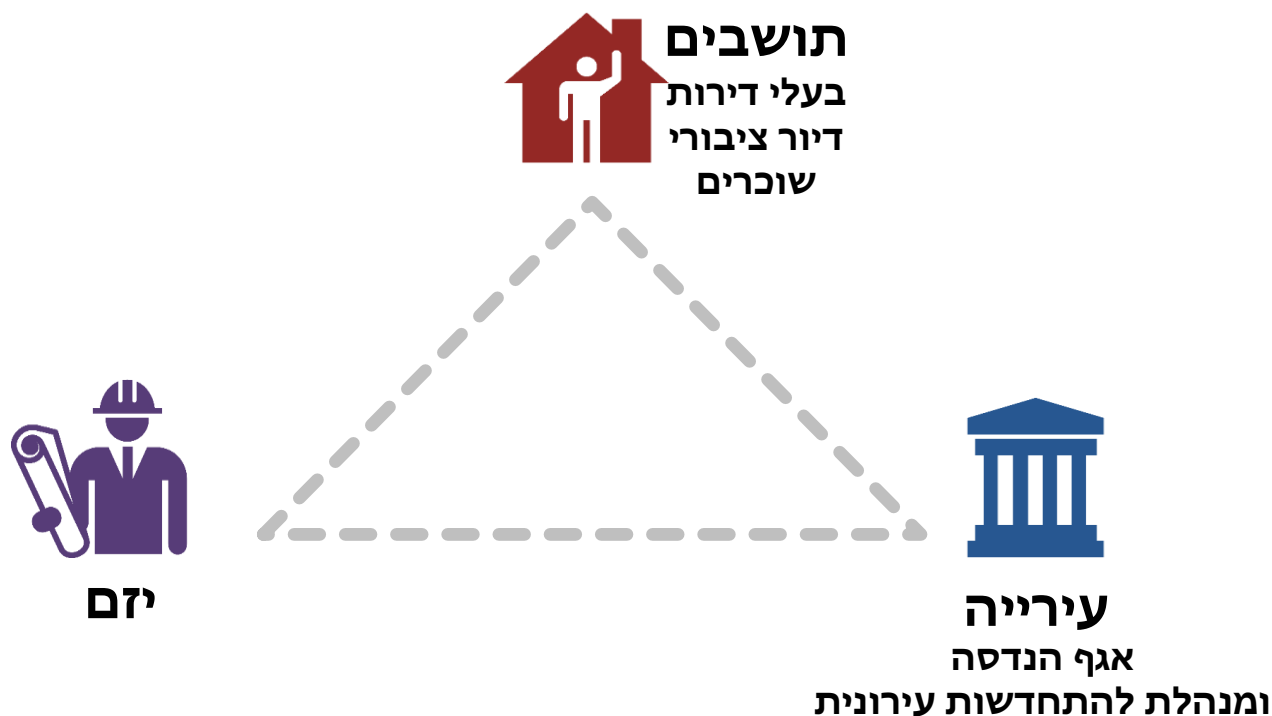
minhelet@yavne.muni.il



רוצים להחתים אתכם על התחדשות עירונית? לא חותמים לפני
שמתייעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית.

מטרת מיזמי התחדשות עירונית היא בראש ובראשונה להיטיב עם בעלי הנכסים החיים בבניינים ישנים ולשפר את איכות חייהם.

בנוסף על כך להיטיב עם הרשות המקומית על כלל תושביה, עם היזמים ועם המדינה.
(הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)



תוכנית מתאר
כוללנית ליבנה

תוכנית פינוי
בינוי
(תב"ע)

היתרי
בנייה

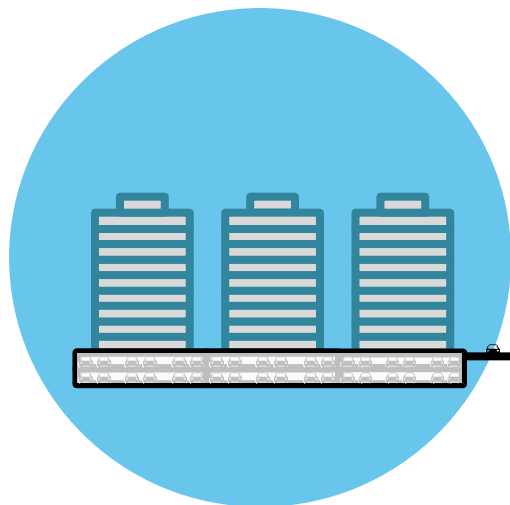
תוכניות לא סטטוטוריות:
- מדיניות – מסמך מדיניות
להתחדשות עירונית

בהובלת תושבים
ויזמים

בהובלת הרשות
המקומית



פינוי בינוי
תב"ע



הריסה ובנייה
תמ"א 2/38



עיבוי
תמ"א 1/38

מסלול רשויות

- עירייה מכינה ומקדמת את התוכנית
- אין איסוף חתימות לצורך אישור התוכנית
- הסמכת נציגות בליווי העירייה
- בעלי דירות בוחרים עו"ד
- בעלי דירות בוחרים יזם למימוש התוכנית
- בעזרת עורך דינם

מסלול מיסוי (יזמים)

- יזם פרטי מכין תוכנית
- יזם נדרש לאסוף הסכמה של בעלי דירות
- כדי לקדם תוכנית ולהגיש מסמכים למוסדות התכנון.
- נציגי יזם עוזרים לבחור עו"ד

קידום תהליך על ידי הרשות המקומית

במהלך השנה עיריית יבנה החלה לבחון היתכנות לקידום תוכנית להתחדשות (פינוי-בינוי) מתחם "דוכיפת-העגור" **במסלול רשויות**.

✓ במסלול זה, התוכנית נעשית ביחזמת הרשות המקומית ובתקצוב המדינה, כאשר הרשות המקומית אחראית על קידום הליכי התכנון לצד הכנת המתחם מבחינה חברתית (נציגויות, עו"ד), ולבסוף, ביצוע העסקה מול היזם אשר עוברת לבעלי הדירות (בד"כ באמצעות מכרז).

✓ במסלול זה הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת ויועצים (אדריכלים, יועצי תנועה, פיתוח תשתיות, חברתי, כלכלי ועוד).

✓ במסלול זה **לרוב** אין התקשרות עם יזם בשלב התכנון. עם התקדמות התכנון נערך מכרז יזמים ע"י עוה"ד של בעלי הדירות ונבחר יזם.

✓ הליך הבחירה במתחם למסלול רשויות מורכב ממספר שלבים: מיון ראשון (עברנו בהצלחה), מיון שני (בתהליך), והכרזה על מתחם וביצוע התקשרות מול הרשות הממשלתית.



תהליך הכנת תכנית

אנחנו כאן

1. לימוד מצב קיים וקביעת
מטרות התוכנית

2. חלופות תכנון

3. עיבוד חלופה נבחרת

4. אישור בוועדה המוסמכת (ו. מחוזית)

5. הכנת תוכנית בינוי ועיצוב ע"י היזם

עבודה משותפת עם בעלי הדירות

מפגשי תושבים ומענה לשאלות

- עריכת סקר תושבים
- בחירה והסמכה נציגות
- הכשרת נציגות

שלבם בתהליך התכנון: מתב"ע להיתר



השלב בו אנחנו
נמצאים היום



תב"ע - תוכנית בניין עיר

קובעת את מתווה הבינוי ומקנה זכויות

- שימושים – מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור
- מיקום הבניינים ומיקום השטחים הציבוריים
- גובה הבינוי
- מספר יחידות הדיור
- עקרונות תכנון מנחים



באחריות יזם
לאחר אישור
התוכנית



היתר בנייה

תכנון מפורט, גודל ומיקום הדירות, שטחים
משותפים (לובי, חדר מדרגות, חניות וכו'),
מערכות, כניסות ויציאות וכו'

העירייה גיבשה מדיניות לכלל העיר (*), על מנת לאפשר התחדשות עירונית איכותית ואחראית לאורך זמן.

מדיניות זו מתייחסת גם לנושא התמורות:

- תוספת של 12 מ"ר עיקרי (חלק משטח הדירה המרכזי) ועוד 12 מ"ר מרפסת.
- חניה לכל דירה קיימת.



בכל הדירות יהיה שטח ממוגן (ממ"ד)
בכל הבניינים תהיה מעלית

(*) המדיניות מתעדכנת מעת לעת

1,000 ₪







מתחם דוכיפת

שטח המתחם	41 דונם
מס' יח"ד	199 יח"ד
מס' מבני מגורים	8
צפיפות מגורים (נטו/ברוטו)	12.15 יח"ד לדונם 4.8/
גודל יח"ד ממוצעת	כ- 67 מ"ר
שימושי קרקע	מגורים- 17.4 ד'
	מבני ציבור- 1.5 ד'
	שצ"פ- 9.3 ד'





החלק הדרומי-

- שצ"פ לא מתוחזק.
- מבנים לא מתוחזקים.



שטח פתוח (חלקת רמ"י)

- תחנת שאיבה
- בוסתן עצי דית.

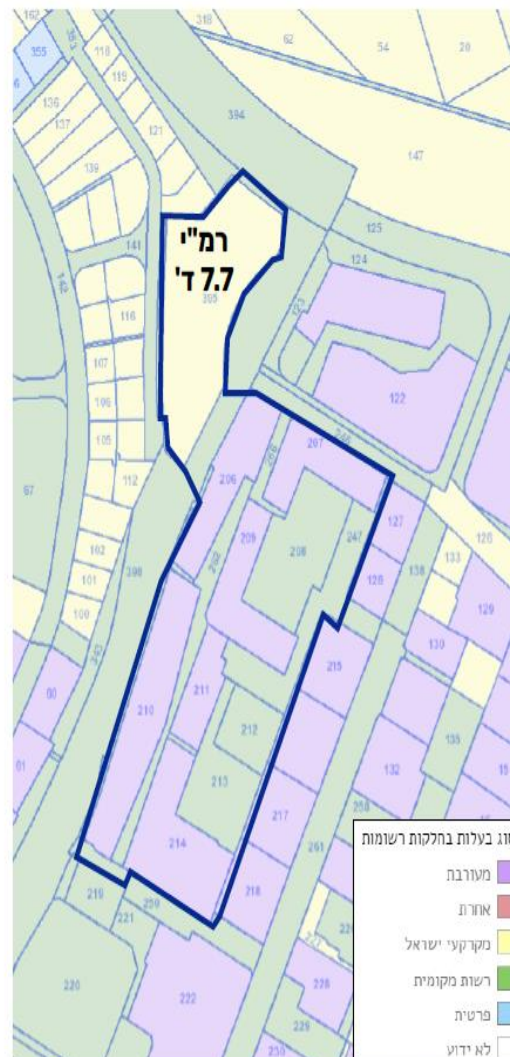
החלק הצפוני-

- שצ"פ מתוחזק.
- מבנים שעברו שיפוץ בחזיתות.





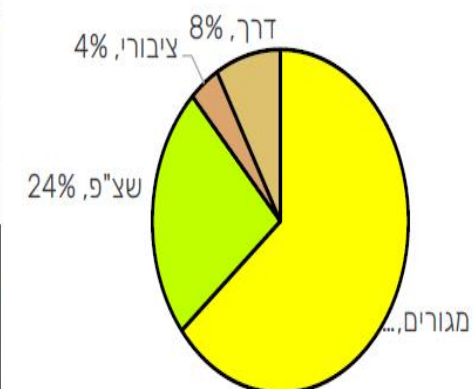
קומפילציית שימושי קרקע

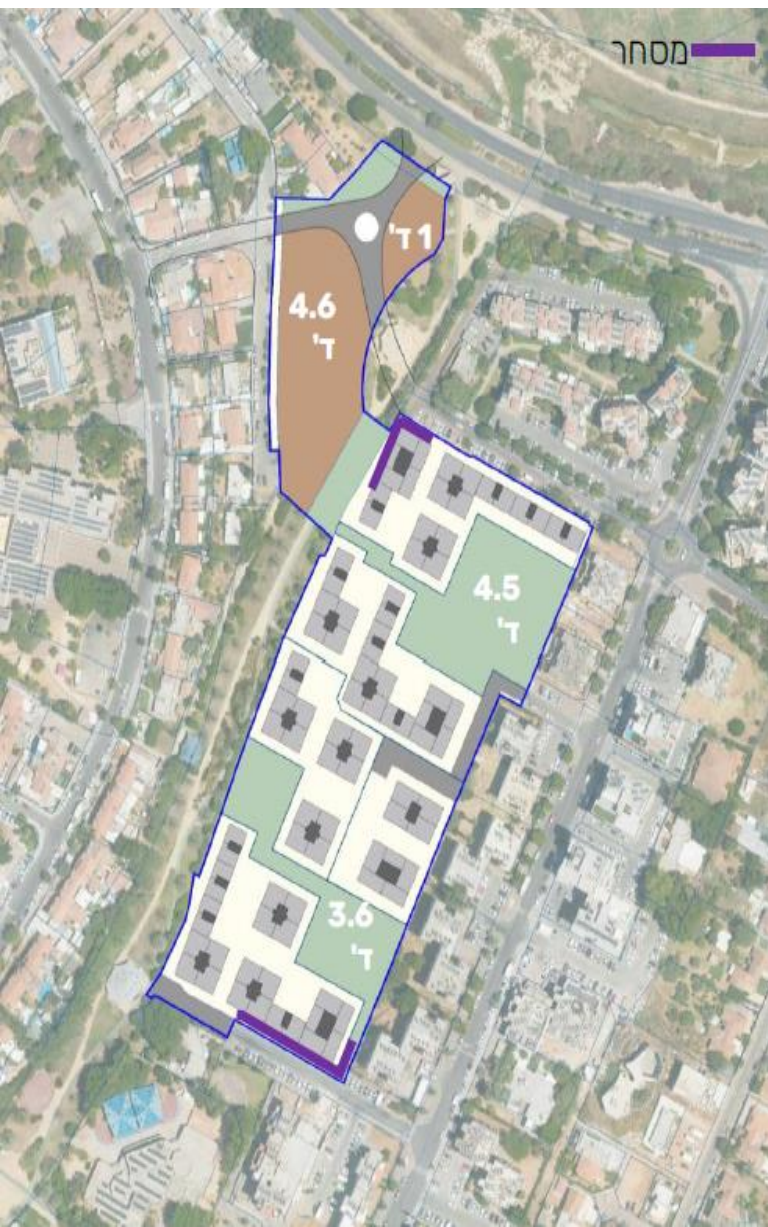


בעלויות GOVMAP

מתחם דוכיפת

שטח המתחם	41 דונם
מס"ח	199 יח"ד
מס' מבני מגורים	6
צפיפות מגורים (נטו/ברוטו)	12.15 יח"ד לדונם 4.8/
גודל יח"ד ממוצעת	כ- 67 מ"ר
שימושי קרקע	מגורים - 17.4 ד' מבני ציבור - 1.5 ד' שצ"פ - 9.3 ד'





- בניה מגדלית/ מרקמית
- פיתוח מוסדות חינוך בשטחים החומים וגני ילדים בקומות הקרקע של מבני המגורים
- פיתוח שצ"פים מקומיים
- חלוקה למתחמי מימוש
- שטחי מסחר שכונתיים
- תמהיל דיור מגוון
- חניות תת קרקעיות



חלק שני

תפקיד בעלי הדירות בתהליך פינוי-בינוי



תוכנית שמקודמת על ידי העירייה והמדינה (רשות להתחדשות עירונית)
חייבת לעבוד עם נציגות מוסמכת



עקרונות לבניית נציגות דיירים

לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו

כלומר - נציגות שנבחרה על ידי
(לפחות) **51% מבעלי הדירות**

**ללא נציגויות מסודרות
- לא יקודם מתחם
פינוי בינוי**

בחירת נציגות דיירים היא ההסכמה לקבוצת בעלי דירות לסייע בקידום הפרויקט ותהליך בחירת בעלי מקצוע עבור כלל בעלי הדירות במתחם.
זו אינה התחייבות משפטית.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחייבות חברי הנציגות

אנו מתחייבים לפני דיירי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כחלק מגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.

**לצד קידום סקר תושבים ובעלי דירות,
העירייה תפעל לקידום תהליך התארגנות- בחירת נציגות
בשיתוף היועץ החברתי שימונה למתחם.
מימוש התוכנית תלוי בהתארגנות בעלי הדירות**

מטרתה של הנציגות: לסייע בהתארגנות הדיירים ולשמש נציגיהם מול בעלי
המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.
הנציגות תעבור הכשרה מטעם העירייה.

צוות התכנון והעירייה רואים בנציגות שותפים לדרך, וכמייצגי הרצונות, הצרכים
והאינטרסים של בעלי הדירות.

**ללא נציגות מוסמכת ומוסכמת על בעלי הדירות, התכנית לא תצא
לפועל**

הנציגות היא בהתנדבות אין לנציגים סמכויות כלכליות ו/או משפטיות הנציגות לא חותמת בשם בעלי הדירות

משימות עיקריות של הנציגות:

- ✓ השתתפות בקורס הכשרה
- ✓ השתתפות בפגישות עדכון עם העירייה
- ✓ שמירה על קשר ועדכון בעלי הדירות בהתקדמות התוכנית
- ✓ הובלת תהליך בחירת עו"ד ויזם



כל מי שמקבל שכר מהיזם או פועל מטעמו או כל מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של העסקה, חייב להצהיר על כך מראש, בעת הפנייה הראשונה לדיירים, לפני חתימה על ההסכם ובהסכם עצמו, זאת בהתאם לסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006.

יצוין כי הפרת דרישה זו לגילוי ולשקיפות תאפשר לדייר לחזור בו מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, גם אם חתם על הסכם התקשרות מחייב.



לעומת בחירת נציגות, יש הסכמים מחייבים,
עליהם העירייה לא מחתימה את בעלי הדירות

נון-שופ (NON-SHOP) :

הסכם התחייבות להימנעות מניהול
משא ומתן
בעלי הדירות מתחייבים ליזם לא
לנהל משא ומתן עם חברות נוספות
לצורך קידום פרויקט לפינוי בינוי
ותמ"א 38. כל זה לתקופה מוגבלת*.

הסכם לארגון עסקה:

הסכם לארגון בעלי דירות בבית משותף
לצורך קידום עסקת פינוי בינוי או תמ"א
38.

בעלי הדירות מתחייבים למארגן או
חברה מארגנת, ולבחירה שלהם באנשי
מקצוע, כל זה לתקופה מוגבלת*.

עסקה מלאה ("הסכם מכר"):

חוזה בין יזם לבעל דירה
לצורך הליך של פינוי בינוי או תמ"א 38.
בעלי הדירות מתחייבים למכור את
זכויותיהם על הדירה ליזם, ולקבל עבור
כך את התמורה שנקבעה בהסכם.



*תקף לשישה חודשים אך יכול להתרחב
לשנתיים עד חמש, בהתאם להתקדמות
החברה המארגנת/ היזם.

- אסור לעורך דין, בעצמו או על ידי אחר, לפנות לבעל דירה ולשכנע אותו לשכור את שירותיו. פנייה אישית ויזומה כזו של עורך דין לבעל דירה, גם אם היא נעשית באמצעות גורם אחר, מכונה "שידול", שהיא פעולה האסורה על עורך דין.
- ככלל, מומלץ כי בעלי הדירות יתארגנו ויבחרו נציגות קודם לבחירת עו"ד, כאשר, מומלץ להסמיק את הנציגות לבחור עו"ד בשם בעלי הדירות.
- מומלץ כי נציגות שבחרה עו"ד תקיים כנס לכלל בעלי הדירות, בו תציג את תהליך בחירת עו"ד במתחם.
- באותו כנס יציג עו"ד את משרדו את עיקרי השירותים שיספק לבעלי הדירות.



התנהלות מול עורכי דין המייצגים
בעלי דירות בהתחדשות עירונית



- עורך הדין יתקשר בהסכם שכר טרחה אך ורק עם בעלי הדירות. אסור לעורך הדין לנהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו בשם בעלי הדירות או לחתום עימו על הסכם שכר טרחה עצמאי, ובהקשר זה מומלץ להסתייע בהסכם לדוגמה למתן שירותים משפטיים.
- מומלץ כי עורך הדין יסייע לבעלי הדירות בבחירת יזם, בין היתר באמצעות הליך תחרותי במסגרת פנייה למספר יזמים תוך השוואה ביניהם ובין הצעותיהם, ואולם הבחירה הסופית ביזם שיבצע את הפרויקט תתבצע על ידי בעלי הדירות עצמם ולא על ידי עורך הדין.
- עורך הדין ינהל עם היזם משא ומתן בשם בעלי הדירות, בהתאם לעקרונות שייקבעו על ידם, יעדכן אותם על ההתקדמות במשא ומתן ועל ההסכמות שיושגו עם היזם בנוגע לתנאי העסקה.



התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית



- בהתאם לקבוע בחוק, חובה על היזם לקיים כינוס לכלל בעלי הדירות לפני החתמה על עסקה ראשונה בפרויקט, וכמו כן לפחות שבועיים לפני חתימת העסקה, חובה על היזם למסור לכל בעלי הדירות מסמך ובו עיקרי ההצעה.
- על עורך הדין להסביר לבעלי הדירות את משמעויות העסקה באופן מפורט לפני החתימה.
- על כל אחד מבעלי הדירות לחתום בעצמו על העסקה לאחר שהוסברו לו כלל התנאים על ידי עורך הדין בשפתו.
- במקרים מסוימים ניתן להסתייע בייפוי כוח לשם חתימה על העסקה, אולם הדבר אינו מומלץ.
- במסגרת החתימה על העסקה עם היזם, נהוג לחתום על ייפוי כוח המייפה את כוחו של עורך הדין לבצע את השלבים השונים בתהליך.
- **השונים בעסקה.**



התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית



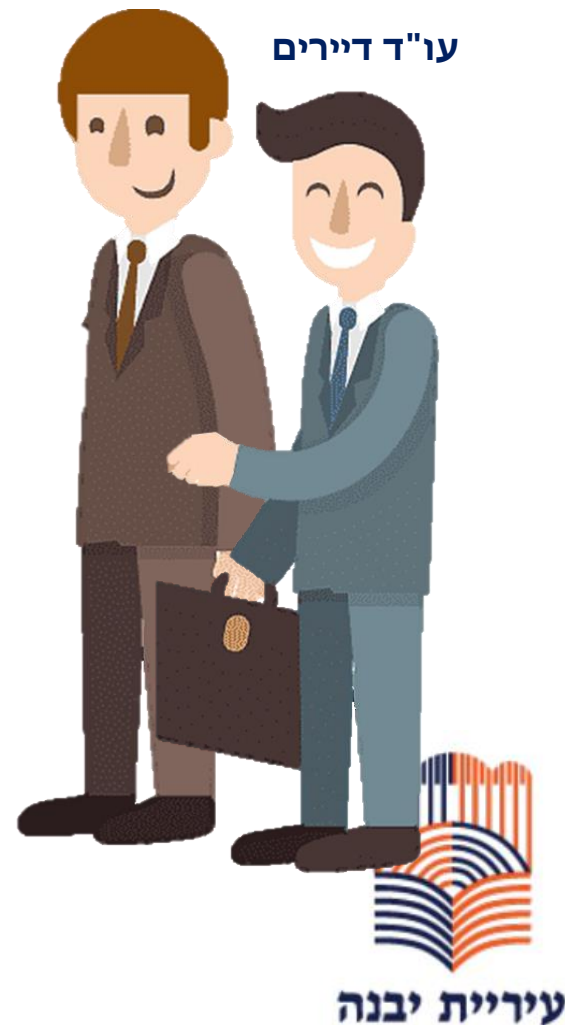
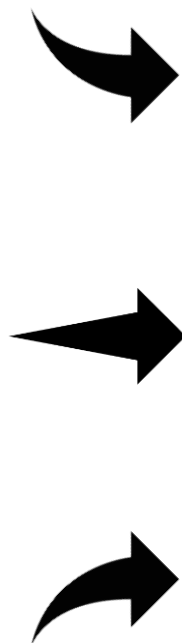
ללא מכרז



עם מכרז



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

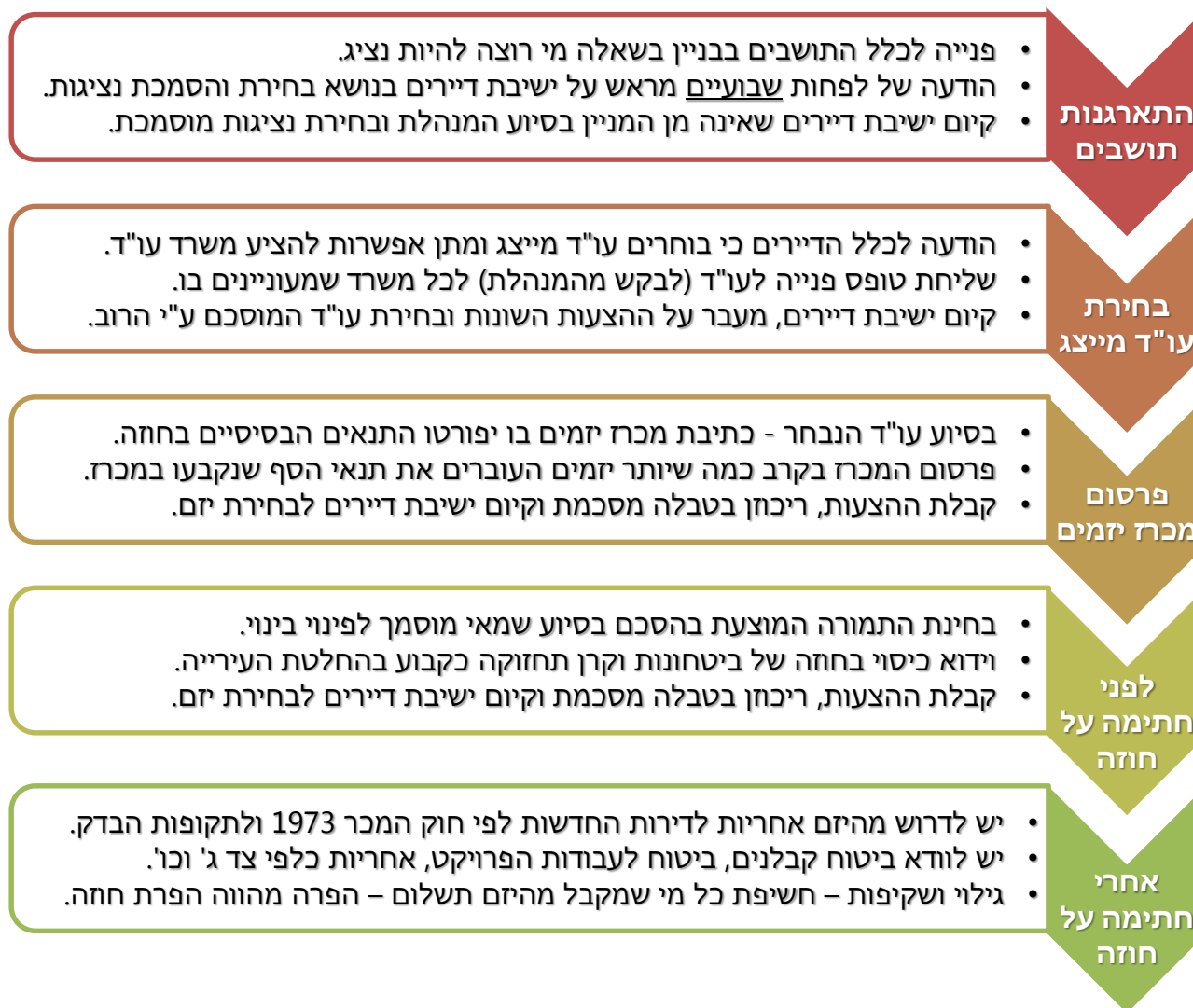


עיריית יבנה

עם מכרז



סדר פעולות של התושבים בפרויקט



קביעת אבני דרך למימוש ההסכם

מומלץ לקבוע בהסכם פרקי זמן מוגבלים לביצוע פעולות מסוימות:

- אישור התכנית המפורטת (תב"ע).
- הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי.
- החתמת אחוז נתון מהדיירים בכל שלב.
- פרק זמן להוצאת היתר בנייה.
- פרק זמן עד להתחלת בנייה.
- פרק זמן הבנייה המוסכם וכו'.

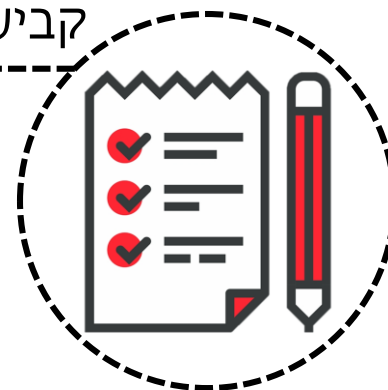
כמו כן, את המנגנון המאפשר פיצוי או ביטול החוזה אם פעולה מסוימת לא התקיימה במועד.



קביעת תנאים למימוש הפרויקט "תנאים מתלים"

במועד חתימת הדיירים על ההסכם קיימת אי-ודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט בשל התלות בגורמים שונים. לפיכך, נהוג להתנות את ההסכם בכמה תנאים. רצוי לציין כי ההסכם לא ייכנס לתוקף כל עוד לא התקיימו התנאים במהלך התקופות שנקבעו מראש. לדוגמה:

- חתימת אחוז מהדיירים על ההסכם, לרבות בעקבות הליך של תביעת דייר סרבן.
- הכרזת ממשלה המקנה פטורים ממסים.
- אישור תכנית מפורטת במסגרת התנאים למימוש הפרויקט. מומלץ לוודא כי תישמר לדיירים אפשרות לביטול ההסכם במקרים מסוימים, כגון במקרה שבו יש פער משמעותי בין התמורה שהציע היזם לבין התמורה הנגזרת מהתכנית שאישרו ועדות התכנון.



שוויון במפתח התמורה ושקיפות

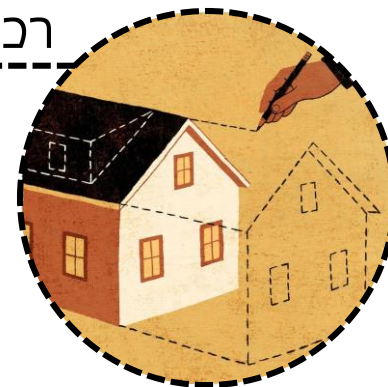


ככלל, הסכם בפרויקט של התחדשות עירונית מחייב שוויון **במפתח הבחינה של שווי הדירה**.

ניתן לקבוע עקרון, כפוף לחריגים (כדוגמת: גיל ומצב בריאותי רלוונטי) לפיו אם תינתן הטבה נוספת למי מהדיירים, היא תחול גם לגבי שאר הדיירים (שבבעלותם דירות עם אותם מאפיינים).

במקרים שבהם לא יחול עקרון השוויון, **יש לדרוש מראש מהיזם לדווח על כך לבעלי הדירות**. יש לדווח לבעלי הדירות על כל שינוי בתמורה שאינו זניח שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.

רכיבי התמורה



מומלץ כי התמורה לה יהיו זכאים הדיירים תכלול את הרכיבים הבאים:

- דירה חדשה (או פתרון דיור חלופי), מימון שכר דירה במהלך תקופת הביניים (ועד לאכלוס בבניין החדש) ומימון תחזוקת המבנה החדש לתק' שבין 5-10 שנים..
 - מימון הובלת תכולת הדירה (בשני המעברים).
 - תשלום שכר טרחתו של עורך דין המייצג את הדיירים.
 - תשלום שכר טרחתו של שמאי ומפקח מטעם הדיירים ועוד.
 - תשלום הוועד בבניין החדש לתקופת זמן מוגבלת.
- מובא לידיעתכם כי מוסדות התכנון בוחנים, בין היתר, את כדאיות הפרויקט, לרבות התמורה לדיירים, בהסתמך על תקן 21.

דגשים בעניין הדירה החדשה



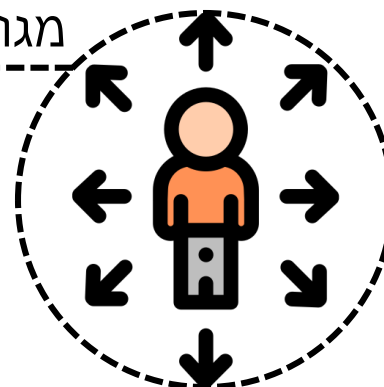
בהסכם תיקבע התמורה שתכלול את הרכיבים הבאים:

- שטח הדירה החדשה לעומת הדירה הקיימת (בהתאם לאופן המדידה שהוסכם).
- מנגנון לבחירת מיקום דירות התמורה.
- מפרט טכני.

קביעת מיקום דירת התמורה בבניין החדש יכולה להתבצע על ידי הגרלה, על פי סדר כרונולוגי של החותמים על ההסכם, על פי קביעת שמאי מטעם הדיירים או בכל דרך אחרת אשר תהיה מקובלת על הצדדים.

על המפרט הטכני של דירות התמורה המוצעות לדיירים המקוריים, להיות דומה לזה של הרוכשים את דירות הים. רצוי להסדיר מראש את נושא החניות, המחסנים וחלוקתם וכן את נושא הצמדת רכוש משותף לדירות.

מגוון חלופות התמורה



בעסקות פינני-בינוי עומדות בפני הדיירים כמה חלופות תמורה, כולל:

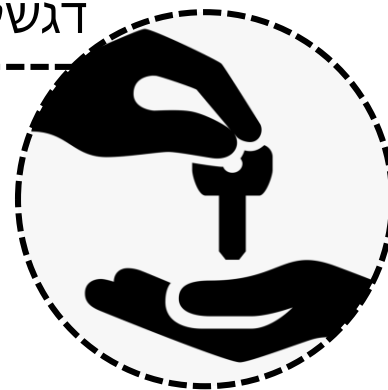
1. דירה חדשה בעלת מספר חדרים ושטח גדולים יותר מאלה של הדירה הקיימת.
2. דירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן.
3. קבלת שתי דירות חדשות קטנות ששווין אינו עולה על שווי דירה חדשה במתחם.
4. קבלת דירה מחוץ למתחם בשווי דירה חדשה במתחם, לדיירים מבוגרים - קיימת אפשרות לקבלת פתרון דיור בבית אבות או בדיור מוגן ועוד.

יובהר כי על חלופות התמורה חלות מגבלות הנובעות מהוראות מיסוי מקרקעין, לצורך קבלת הטבות המס בעניין זה. ניתן אמנם לחרוג מהתמורות המתוארות, אך הדבר יהיה כרוך בתשלום מסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

דגשים בעניין שכר דירה בתקופת הפינוי

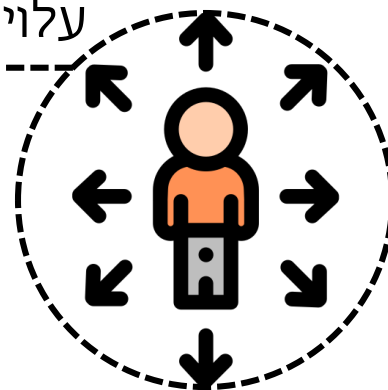
במהלך התקופה שבין מועד מסירת הדירה הישנה ליזם ועד להשלמת הפרויקט וכניסת הדיירים לדירה החדשה, **יממן היזם שכר דירה לדיירים**. דמי השכירות ייקבעו בהתאם לחוזי שכירות במתחם ו/או לדירות בעלות מאפיינים דומים לדירות הקיימות, סמוך למועד פינוי הדירות, על פי מחירי השוק בסביבה.

מומלץ להסדיר בהסכם את אופן התשלום לדייר, את תדירות התשלום ועוד. כמו כן, יש לקבוע מנגנון לעניין הצמדת שכר הדירה והתאמתו לשינויים בשוק, שיחולו בתקופת השכירות הרלבנטית.



עלויות החלות על היזם, לעומת חובותיו של הדייר

- | | |
|---|---|
| <p>עלויות החלות על הדיירים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיסים מעבר לפטורים הקבועים בחוק. • תשלומים והיטלים שנוצרו לפני ההתקשרות. • תשלומים שוטפים או חובות בגין הדירות הקיימות עד למסירתן ליזם. • תחזוקת ביניים (מוצע שיתחלק בין היזם לתושבים). | <p>עלויות החלות על היזם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עו"ד דיירים (באמצעות חזה עקיף) • שמאי מקרקעין לדיירים • מהנדס מפקח באתר העבודה • שכ"ד תושבים מפונים • קרן אחזקה • ככלל – כל העלויות הנוגעות לפרויקט לרבות תכנונו ובנייתו |
|---|---|



התייחסויות? שאלות?



המנהלת להתחדשות עירונית



minheletyavne.org.il



08-94255662



050-7898023



התנאים 1, יבנה



minhelet@yavne.muni.il



רוצים להחתים אתכם על התחדשות עירונית? לא חותמים לפני
שמתייעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית.