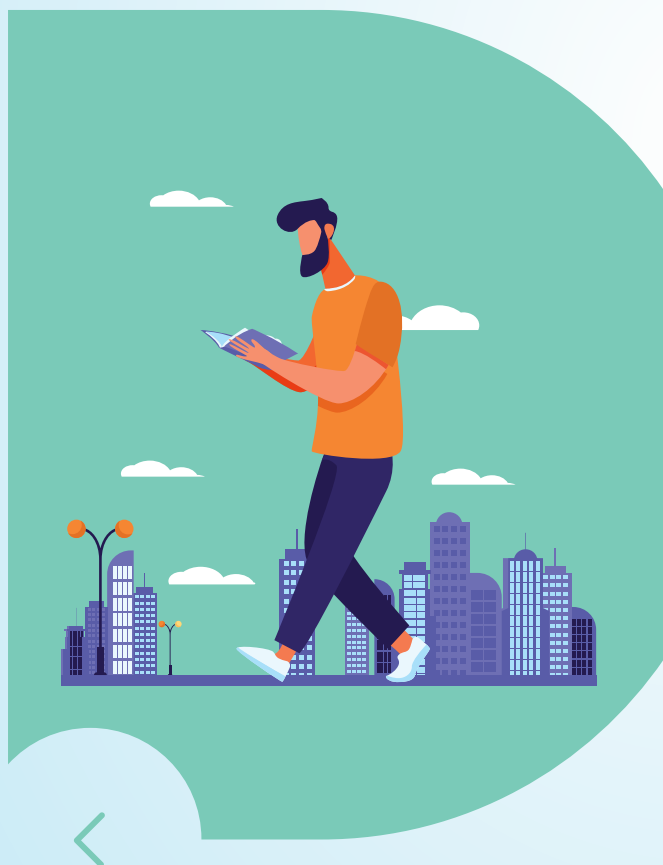


# "התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - דצמבר 2024

## מילון מושגים התחדשות עירונית

מילון זה מבקש להבהיר לציבור את משמעותם המעשית של מושגים הנכוצים בתחום ההתחדשות העירונית, על מנת לסייע בהבנת התהליך המורכב הכרוך בתחום זה. יודגש, כי ההגדרות המוצעות במילון אינן מהוות הגדרה משפטית למושגים אלו או הסבר ממצה למשמעותם המשפטית, ולעניין זה, יש לפנות לחוקים הרלוונטיים. לצורך הבנת תהליך ההתחדשות העירונית כמכלול, מומלץ להיעזר בכללים ובנהלים המפורטים באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.



< **אחוזי בניה** - שיטה לחישוב זכויות הבניה שתוכנית מקנה במגרש. שיטת זו מתייחסת לכמות זכויות הבניה עבור כל קומות המבנה, באחוזים מתוך שטח המגרש. למשל בית ספר של שלוש קומות הבנוי על 50% משטח המגרש, מבטא 150% בנייה (50% בכל קומה).

< **גורם מלווה** - בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים. ברוב הפרויקטים להתחדשות עירונית היזם נזקק לסיוע במימון ולצורך כך, פונה לגורם מלווה לקבלת ליווי פיננסי.

< **"דייר סרבן"** - בעל דירה בבית משותף שמסרב למכור את זכויותיו בדירתו ליזם לשם ביצוע עסקת פינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים. רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ שהסכים.

< **דו"ח אפס** - דו"ח כלכלי המעריך את הרווח הצפוי מיישום פרויקט, לשם קביעת הכדאיות הכלכלית לביצועו. הדו"ח נערך ע"י שמאי, בהסתמך בין היתר על זכויות הבניה, הערכת שווי הקרקע ותחזית המכירה של הדירות החדשות. הדו"ח מיועד לבנקים או גורם אחר המיועד לממן את הפרויקט.

# "התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - דצמבר 2024

## מילון מושגים התחדשות עירונית

◀ **הסכם ארגון** - הסכם שעניינו 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. חשוב לציין כי הסכם הארגון הוא אינו עסקה מלאה של פינוי ובינוי או תמ"א 38.

◀ **הסכם מלא (עסקה מלאה)** - חוזה בין יזם לבעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו לצורך הריסת המבנה ובניית אחר תחתיו 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 התקשרות עימו והמועדים לקידום שלבי הפרויקט.

◀ **הערת אזהרה** - הערה שניתן לרשום על זכויותיו של בעל נכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), לפיה בעל הנכס מתחייב לעשות בזכויותיו עסקה או להימנע מלעשות בהן עסקה. בהתחדשות עירונית, מאחר והיזם התקדם בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט על סמך הסכמת בעלי הדירות, נהוג כי היזם רושם הערת אזהרה על שמו, המונעת מבעל הדירה למכור את דירתו לאדם אחר, אלא אם הרוכש התחייב להסכים לפרויקט.

◀ **התחדשות בניינית** - מחליפת תמ"א 38, תפקידה לתת מענה לבית משותף או מתחם (ברמת מגרש בודד), שאינו רשאי ו/או יכול להתחדש כמתחם פינוי בינוי.

◀ **ועדה מחוזית לתכנון ובניה** - מוסד תכנון האחראי על תחום התכנון במחוז. בישראל פועלות שש ועדות מחוזיות, הוועדה המחוזית מפקחת על עבודת הוועדות המקומיות, יוזמת תוכניות מתאר מחוזיות ומתווה את מדיניות התכנון במחוז.

◀ **דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית** - דו"ח המסייע בבניית תוכנית חברתית - קהילתית למתחם ולהתאמת התכנון לצרכי התושבים המתגוררים בתחום הפרויקט. הוא כולל מיכוי חברתי של מתחם ההתחדשות העירונית, ניתוח מצב קיים ובניית תוכנית לליזוי חברתי ולמתווה שיתוף הציבור במתחם.

◀ **דיור ציבורי** - דירות המצויות בבעלות המדינה ומנוהלות 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 התגוררו.

◀ **הודעה לפי סעיפים 77-78 בחוק התכנון והבנייה** - מוסד תכנון רשאי להודיע על הכנת תוכנית (סעיף 77) ועל הגבלת מתן היתרי בניה באופן זמני בתחום אותה תוכנית (סעיף 78) כדי לאפשר את מימושה המיטבי. במסגרת ההגבלה קובע מוסד התכנון תנאים להוצאת היתרים. התנאים יהיו בתוקף עד הפקדת התוכנית או עד שלוש שנים מיום פרסומם, לפי המאוחר, וניתן להאריכם לתקופות נוספות מנימוקים מיוחדים. היתר בניה - אישור שניתן ע"י רשות רישוי מקומית לביצוע הליכי הבנייה שאושרו במסגרת התוכנית וקובע תנאים לביצוע עבודות אלו.

◀ **היטל השבחה** - תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה בו אושרה תוכנית שהשביחה את ערך הנכס (היינו, העלתה את ערכו בשל תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד וכיוצא בזאת). היטל השבחה הוא בשווי מחצית ההשבחה שנוצרה לבעל הנכס. בפרויקטים של התחדשות עירונית ניתן לקבל בתנאים מסוימים פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה.

[חוק התחדשות עירונית \(הסכמים לארגון לעסקאות\), תשע"ז-2017](#)

[חוק פינוי ובינוי \(עידוד מיזמי פינוי ובינוי\), תשס"ו-2006](#)

[חוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\), תשס"ח-2008](#)

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023

# "התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - דצמבר 2024

## מילון מושגים התחדשות עירונית

**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח 2008** - חוק זה קובע את הכללים לפעולה לפי תוכנית 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.

**ייעודי קרקע** - השימושים המותרים לבנייה כפי שנקבע בתוכנית. כגון - מגורים, תעשייה, מסחר ומשרדים, ושטחים פתוחים. השימושים השונים מסומנים בתוכנית בצבעים ובצורות שונות המפורטים במקרא.

**מארגן** - אדם או תאגיד המתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון בעלי הדירות לקראת חתימה על הסכם התחדשות עירונית עם יזם.

**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, לרבות בחינת התנאים המסחריים התנאים המסחריים של העסקה, הערבויות והביטחונות הנדרשים.

**ותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר) -** מוסד תכנון שהוקם לצורך אישור תכניות מגורים גדולות בלוח זמנים הדוק. הוועדה פועלת במתכונת של "תוכנית אחת בוועדה אחת", והוקנו לה מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ובניה. החל מיולי 2017 רשאית הוועדה לאשר גם תוכניות פיני בינוי שבהן לפחות 500 יחידות דיר.

**זכויות בניה** - שטחי הבנייה שניתן לבנות בכל מגרש בהתאם לתוכנית הבנייה.

**חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז 2017** - החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פיני-בינוי ותמ"א 38. החוק מגדיר למארגן דרישות שעליו לבצע קודם החתמה.

**חוק פיני-בינוי (עידוד מיזמי פיני בינוי), תשס"ו 2006** - מטרת החוק היא עידוד הוצאתן לפועל של עסקאות פיני-בינוי. החוק מגדיר ליזם חובת קיום כנס ומסירת מסמך עיקרי הצעה, מגדיר חיוב הצעת תמורות ייעודיות לקשישים בפרויקטים של פיני-בינוי, מציע סיוע לדיירים בקבלת חוות דעת כלכלית לפרויקט של שמאי פיני בינוי מטעם הרשות הממשלתית, ומעמיד כלי משפטי להתנהלות במקרה של בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר.

בחודש הבא יפורסם חלקו השני של המילון, תמשיכו לעקוב

[חוק התחדשות עירונית \(הסכמים לארגון לעסקאות\), תשע"ז-2017](#)

[חוק פיני ובינוי \(עידוד מיזמי פיני ובינוי\), תשס"ו-2006](#)

[חוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\), תשס"ח-2008](#)

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023