

באו לחדר לכם

לדירות שנכנסים לתחילה של התחדשות עירונית צפואה לצד היתרונות גם דרך
חתחחים • כיצד מזינים מאכער? • איך מתמודדים עם דיר סרבן? • ומדוע קבוצת
רכישה עלולה לחקו פרוייקט? • עניינו על השאלות הבוכרות בתחום שאמור
לאפשר למدينة להגיעה לעדי בנייה של מאות אלפי דירות • הילה ציאון



תמכדים ברמת הבניין – אם באמצעות היוזק ותוספת (תמ"א 38/1 או 38/2). לאורך השנים הלה עלייה בקצבם תמ"א 38/2, המשמש מסלול מוקרי צר לפינוי-בינוי, לעומת רידעה בקצבם תמ"א 38/1, אבל כרך או כרך – בעור כשנתים צפוי לפג תקופה של תוכנית המתאר מ-2005. לפ"ז כרך ניתנו לראות מגמת רידעה כללית במספר הักษות להיתרי בנייה מכח התמ"א, אם היא תטפס – הסיבה תהייה רצון להספיק לאשר תורכניות בטרם תיעלט התוכנית כליל.

האנטרכט לקדם ייזמי התחרשות עירונית הוא משותף, או לפחות אמרו להיות כזה התוכנים וכוכים לשיפור באיכות החיים, לעלייה מסוימת בערך הנכס ולמיגון מפניהם בייחונאים או אסונות טבע; הרשות המקומית נחתנת, או אמרות להנות, ממתיחת פנים, לצד כניסה של אוכלוסייה מגוונת (לרבות גם חוקה יותר מדורמתה), ואולי גם מהאפשרות לפתח אוורי תעסוקה שניבים הכנסות גבוחות יותר מגוררים (תלו בפרויקט); היזמים והקבוצים מקבלים הדרמתן לבנות על קרקע מבקיעות במרכז הערים ולעתות עסקיות; והמדינה מתקדמת לעבר השגת הייעודים.

למרות היתרונות, מיזמים אלה אינם חפים מביצוע, החל מניצול רידעים על ידי מאכערם, דרך ביורוקרטיה ועד לדירמים סרבנים שמעבטים קידום פרויקטים. בשנה האחרונות פועל צוות שהוביל משרד המשפטים לבחינת החסמים בהילכים הללו ולגיבושFTERNOTES פתרונות להסתכם, כגון הוררת אחו הסכמת הרידים בפינוי-בינוי וכיheit מגנון בורות מול הזימים. ובאמת, בעת כניסה הרידים לתוך התחדשות העירונית, מתעוררות שאלות רבות לגבי הרוח הנכונה לקדם מיזם כזה ולהתמודד עם הבעיתות בזמן אמת. בעזרת מומחים בתחום ניסינו לעשות סדר.

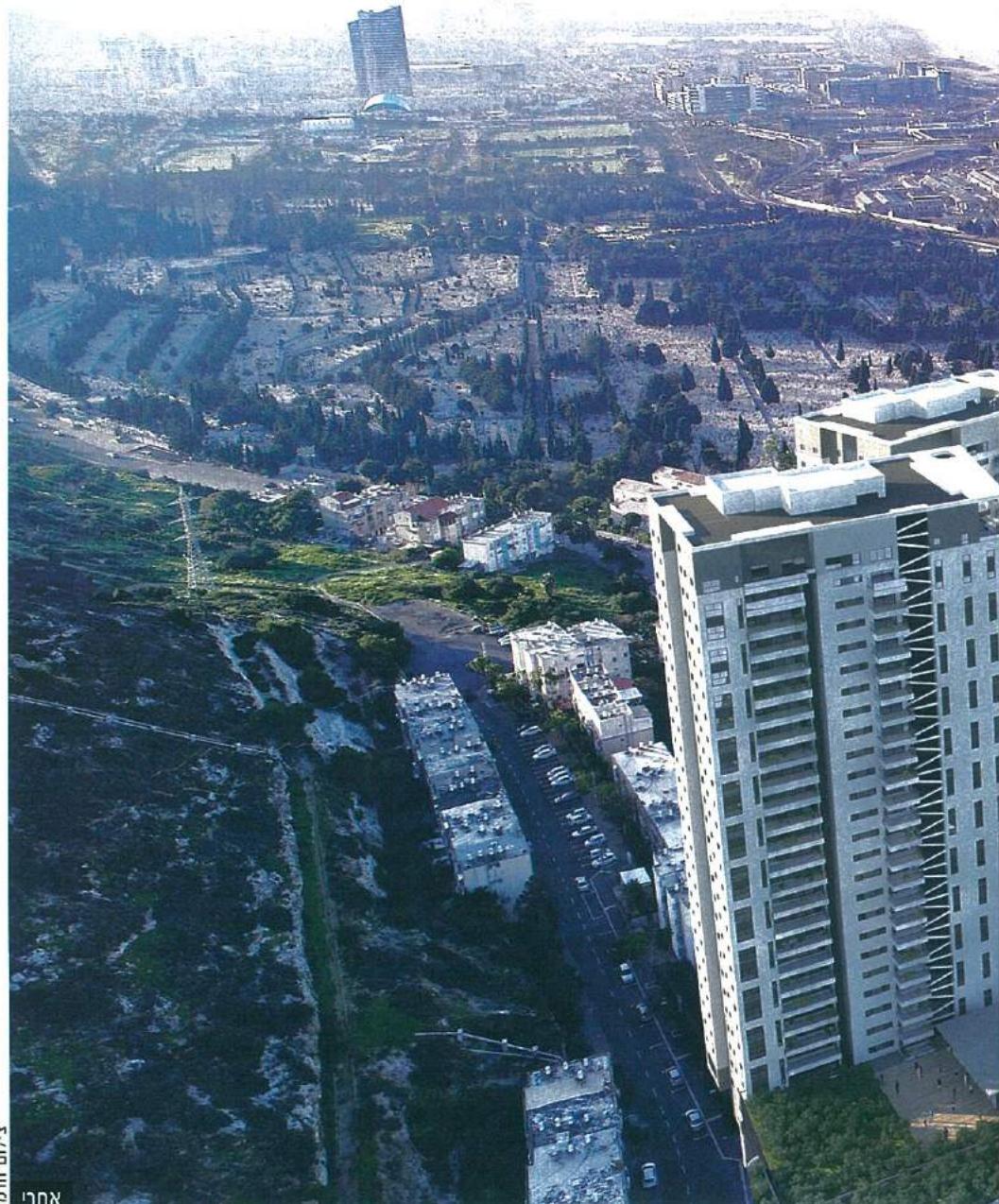
לאיזה מסלול התחרשות עירונית מתחאים הבניין, ואילו תוספות חמיאות לדירות?

מרט יולדבייך, מנכ"ל חברת אנגליאנויסט, מתייחס לפROYIKTים של תמ"א 38 ומסביה כי יש ללחוץ תחילת את זכויות הבניה שניתן לקבל בMagnitude הספציפי ואת המגבילות החולות עליון, אשר תנאי הטופוגרפיה והן בركע מגבילות שהטלה הרשות המקומית. "אבל החלטה נגורה

לפי הרו"ח הערכני ביותר של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שפורסם לאחרונה, בשנת 2019 הלה עלייה משמעותית באישור תוכניות התחרשות: קרוב ל-200 אלף יחידות נמי צאות ביום בתהליכי מלאה, בעיקר ברכבות, תל אביב, בת ים וירושלים. למורות ואת במועץ זה לככללה מעדריים, כי אם קצב הבניה האיטי יימשך כפי שהוא ביום (ויש לכך סיבות רבות, החל McBirokratia מסורבלת בוועדות התכנון ועד להיעדר חסינות פיננסית של חברות ביצוע) – ב-2040 עדין יהיה מהסרו עצום בדירות.

מיומי התחרשות עירונית כוללים פרויקטים רחבי היקף של פינוי-בינוי, המתמקדים ברמת

השכונה והאזור; ופרויקטים של תמ"א 38 שמטרת בנייה למגן מבנים שכנות ישנות ומומי טילים ורעדות אדמה ושלקם שכנות ישנות ומומי נוחות. בשנים הקרובות החלטה ממשלה להאיץ תהליכי של התחרשות מתוך הבנה, שלא קידום מיזמים מסווג זה בהקיפים גורמים – לא ישארו קריקעות פניות לבניה, במיוחד באזורי הביקוש במרכז הארץ, והמדינה לא תוכל לספק יצע לבני קוש הגובה על פי התוכנית האסטרטגיית לדירור לשנת 2040 של המועצה הלאומית לכלכלה, ב-2020 הימים הקרובות תדרש בנייה של 1.5 מיליון דירות חדשות כדי לענות על הביקושים בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה.



פרויקט אלמוג כרמל, התחרשות מערב חיפה | ים: קבצת אלמוג | משמאל: הריסות נמתקות



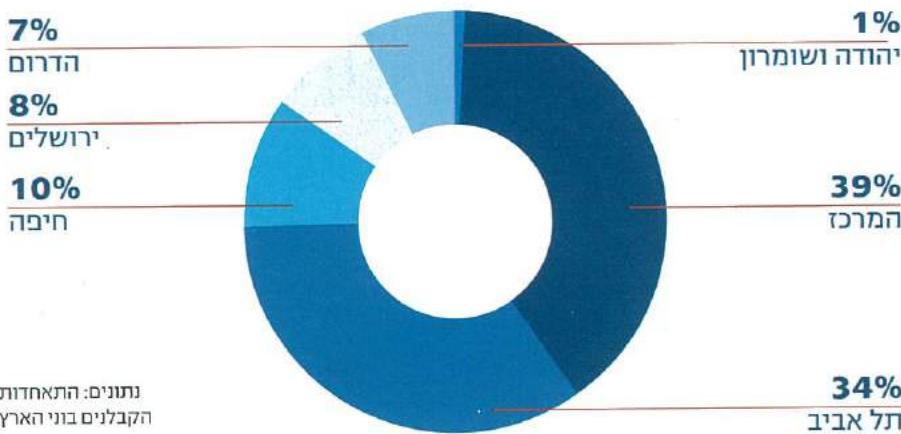
לפני
אחרי

ארכיטקטורה
לפni



תוכניות שאושרו בחלוקת למחוזות

מסמך ייחירות הדירור שאושרו לפינוי-בינוי לפי מחוז עד סוף 2019



מיוחדים, שעלה פִי דרכם יקבלו סל של פרטורנות שיקלו עליהם בתקופת המעבר ובכינסה לפִי רויקט", מסכים איתי סמדר, סמנכ"ל התחרשות עירונית בחברת רוטשטיין. "אוכלוסיה ודרוב אינה מעוניינת בפרויקט. המונח שבعروתו ניתן לשכנע אותם להיכנס הוא בדרך כלל שכנען מצד בני המشفחה, או לחילופין הצעה של כל של הרווח החלופי המוצע בחוק, לדברות אפשרות למסלול של בגין-פינוי-בינוי (מעבר ישירות לדירה חדשה). במקרה של קשיים, חל חוק הקשיים, ולפיו בעל דירה, אשר במועד חתימת הסכם על ידי אשון הדיירים הוא קשיש מעיל גיל 75, יהיה וכייא לקבל מהיים את מחלפות הבאות: רכישת דירה בחוותם במועד הפינוי לפִי הפינוי, רכישת הדירה בחוותם במועד הפינוי לפִי שווי הדירה החדש, קבלת דירת תמורה קטנה יותר ואת הפרש במו זמן, או מעבר לדירור מוגן". עוז אלדר ארطن, שותף וראש מחלקת הנדל"ן במשרד ברנשטיין, מודיע כי בפרויקטים של תמ"א 38/1 אין הוראת חוק המחייב את היום לשלם דמי שכירות עבור דירור חלופי, וזאת לעומת מיזמי בגין-בינוי, "להבטחת דמי השכירות הדיירים מקבלים ערכות אוטונומיות לתקופת כל השכירות, כך שגםليلת יום קורס – הם יכולים למשם את הערכות. במקרה הם יכולו לים לפעול למשם את ערכות חוק המכבה. אם יש איחורים מעבר למועד שבו החברה מחויבת, בנוסף לדמי השכירות היום משלים קנסות בגין פיגורם. נכוון להזמין", מרצעי ארطن, "לא אידיע מקרים חריגים כאלה בפרויקטים גדולים בעלי ליווי בנקי".

איילת רוסק, מנכ"לית מכלול, מוסיפה, כי "בתמ"א 38/1 הימים צפוי להנפק לבנייה הדירות ערכות ביצוע פוחתת להבטחת ערכות החיווק ותוספת הבנייה. במקרה של תמ"א 38/2 יש לד-

**חתני פישביין,
סמנכ"ל שיווק
בקרדון נדל"ן:**
"החדשנות
עירונית היא הליך אורך, שבו
חשיבותו לשמור על יחס אמון.
חברה שרצה לשמור על
עצמה ועל הדיירים בהליך
ראוי, תכניות סעיף שקייפות
זהה בהסכםήה"

**ניב רום, מנכ"ל
כגון החדשנות
עירונית: "ככל
שרותו
מקומיות ישכיבו לייצר
פרמטרים אחידים וקיים
בתמורות לדירות – חתח
דו"ח כלכלי שיישען על
התמורות היודעות מראש
או מסמך מדיניות עירוני –
לפועל בהקדם"**

התמורה, ככלומר מנגד התוספת במטרים ובכח-
מדות, יופיע כצורה מפורשת בחוזה".

בחקsur זהה מצינית שמאית המקעקין והמלך שפטנית נחמה בוגין, כי "אכן הנושא הנפוץ ביותר בפרויקטים הללו הוא טבלאות הניקוד וחולקת דירות התמורה בין הדיירים. כל התקה ווות והרגשות מתנקזים לרוגע זהה, שבו מוכחתת להם הדרישה הספציפית על כל מאפייניה. באופן טבעי, זה גם השלב שבו עלות לצוף הביעות. כל בעל דירה אחריהם, שיחשב שהופלה לדעה מובל בעלי ולייצור אוורה שלילית. וזה השלב שבו נקבעים פרויקטים. המפתח למעבר חלק של נקודות זמן זו בפרויקט טמן בחולקה שמאית נכונה, מודיקת והוגנת של תמורה בין בעלי הדירות, ויש לתת-

את הדעת לעקרונות של הגינות ושקיפות". עוזר ישי איצקוביץ, שותף ומנהל מחלקת נדל"ן במשרד לבנייה הדיר הסקבן, "במיומן כאלה מתייחס לבנייה הדיר הסקבן. מתייחס לאירועים גורלוות יש יותר כוח מאשר משרד קטנות, ובדרך להסתמך החלטה של משרד המשפטים מציעים להתייחס רק למספר הדיירות בבניין ולא לחלק היחסים ברכוש המשותף, אך ככל דירה תהיה שווה", והוא מבהיר לעקרון השוויון, המהלך הזה יפחית את הכוח של בעלי הדירות הגדולות לעכבר פרויקטים. בעלי דירות גורלוות צדיקים להבין שכובם היום שבו כוח המיקוח שלהם יצטמצם או יתבטל. ככלום ברור לאן הרוח נשכת".

ולאמסתים כאנו: "לאורך השנים דיררים הרחיבו דירות באופן לא חוקי או פלשו לגינה ציבורית, וכעת דורשים תמורה עברור הרחבה שלא כדרון", ממשיך ישי איצקוביץ. "לבוארדה אפשר להבין אותן, הם חיים עשרות שנים במצב מסוים, ואין להם אינטרס להיבנס לפROYיקט שבו לא מכירים בשטח שהם גרים בו, גם אם אינם חוקי. מצד שני זה נושא שמעכבר פרויקטים. משרד המשפטים ממליץ לנטרל אותם ולהציגם כדיירים סרבנים או לא לכלול אותם בספירה שמצוירה את אישור הפרויקט". ואם זה לא מספיק, יש מקרים שבהם יש מתוך של מספר בניינים, ובנין אחד לא רוצה להציגו להצטראת. "במוגרת הדינומים בהמלצות משרד המשפטים – ישקלו גם את ביטול התנאי של הבניין הסקבן", הוא מוסיף.

דירור חלופי – למי מגיע ומתי?

"בפרויקטים של הריסה ובינוי חדש יש דירור חלופי לכולם", אומר עומר גונגהיימן, מנהל אשדר בוטיק. "בפרויקטים של חיזוק ותוספת נקבעו בפסיקה ובחקיקה כללים שמסדרים מי נחביב דייר סרבן ומילא. לדוגמה, אדם מבוגר או חולה שלא יהיה לו פינוי, לא ייחשב כסרי-בן, בא כוח הדיירים אמר לו דעת אללו דיירים בפרויקט וכאים לדירור חלופי. לכן כבר בשלבי איתור הקובלן זוריך לשים את הנושא על השער לחן חלק מתחשיב עליות הפרויקט".

"ישנה אוכלוסיות הקשיים או בעלי צדדים



אחרי

לפני

"סמארט טאוור" בשלבי אclock. התחדשות עירונית בשכונות גן ערמוניים, רמת גן | ים: קבוצת כנען

שנאי מס' 21 בדרכו כדיות כלכלית שמאית של פרויקט פינוי-בינוי".

בעיה נוספת שלולה לתקוע פרויקט היא כניסה להתחדשות עירונית באמצעות קבוצת רכישה, סוגיה שבמשרד השיכון התייחסו אליה בחודש האחרון. "אנחנו יודעים שקבוצת רכישה כוללת לא מעט סיכוןנו. זה נכון שיש קבוצות רכישה שמצוילות, אבל זה לא בהכרח מעיד על הכלל ולא בכדי המחוקק פועל להסדרה", אומר עוז איצקוביץ. "פרויקט פינוי-בינוי מרכיב של עצמו, ושילוב בין השנים מהוות סיכון כפול, כאשר החוליה החלה היא חביבה הקבוצה - שלא תמיד מבינים لأنם נכנים. נכון שקבוצת רכישה חוסכת את הרוחות היומי, והתמורה לדירקטוריונית גבואה יותר, אבל לרוכב דירות יחששו עסקה בטוחה. כך או כן, הסוגיה חייבה בחקיקה, שכן מדורבר בתחום פרוץ".

שייחים בתמורות לדירות - תחת דוח כלכלי שיישען על התמורות הידועות מראש או מסמך מדיניות עירוני - יותר פרויקטים ייזאו לפועל בהקרם. המוטיב הכלילי של גודל דירות התי מורה הפך בשנים האחרונות לנוקה מרוכזת במשוא ומתח מול הדירות, שלפעת רצוי דירות הרבה יותר גודלות".

"פרויקט שנתקע מהוות מכאהanova", אומר לי רון פרץ, מנכ"ל פרי נדל"ג. "על נציגי רשות התכונן להיות ערים לבוכר האדריכלית התקציבית בית המונחת לפתחם באישור הצעת פרויקטים לפועל. האומדנים הראשוניים כוללים ציפוי הכנסות וועלויות בניה, עלויות תכנון וייעוץ צימשושות, משתנים בלתי צפויים, אומדן חברות בכספיים והיטלים שאינם חלוטים וועה. לכן על הגורמים המאשרים את הפרויקט מוטה לתה אחוריות לוודא, כי הוא עומד בהנחות תקן

ירוש עדבות על-פי חוק מכר דירות בשווי של הדיroot החדרות בסיום הבנייה וערבות בגין דמי השכירות, שאთם היום אמרו להעיר לבני הדירות במהלך תקופת הבנייה. חשוב לבדוק שיש מימון לפרוייקט, והוא תנהל כמו סגרת ליווי סגו. המשמעות היא שיש עוד גוף לתה הדריך גם מלואה אותו בכל שלבי הבנייה עד להשלמתו ולאclock".

מה משך הזמן הנוכחי ואיך חונעים חצב שבו פרויקט נתקע?

"כדי לקבל יותר בניה לפרויקט פינוי-בינוי, צריך לעבור ועדת מקומית, ועדת מחוזית שתשאנה את התב"ע (תוכנית בניין עיר) לצורך התה' הרשות, ואו להוור לועידה המקומית לצורך מתן היתרים", מתאר עוז ארטמן, "התה' הרשותן אווך בין שלוש לשש שנים ועוד שנה וחצי נשני תיים לקבלת ההתייה בתמ"א/2 התוכנית כבר מאושרת, וכן המסלול קצר יותר. 36 הוודשים דורותים במשמעותם של הקמת פרויקטים גדולים, 30 חורשים למימי תמ"א/2. הליך הוצאה היה רם לתמ"א/38 יכול לאורך בין שנה וחצי לשישנים, תלוי ברשות המקומית, ועוד 24-30 הוודשים לבניית הפרויקט".

האל פרץ, מנהל חטיבת התחדשות עירונית בקבוצת גבאי, מוסיף כי אחת הרכבים לקדם תהליכיים היא בחירה נאותה בנכונות ובუורך דין. "דידרים זריכים בשלהב ראשון להתאחד ולהחליט מהם מעוניינים בתה' הוליך זהה, במסגרת אספת דירות, שבסופה ימולא פרוטוקול ויתר מהה להם ועד מיצג. הוועד ינהל את הוליך מול הגורמים הרלוונטיים לצורך קידום הפרויקט, ייוזם פניות למשרדי ערכבי הון מנוסים בתה' חום ויודוא שאין ניגוד עניינים בין ערכבי הדין המציגים ליום המבצע", אומר פרץ.

ביב רום, מנכ"ל תנען התחדשות עירונית ומבל' קבוצת תנען, מסביר, כי "כל רשויות מקומיות ישכלו ליצור פרמטרים אחידים וקי

דירוג 10 הערים החובילות - הוכניות מאושרת

תוכניות פינוי-בינוי שאושרו עד סוף 2019

מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר המתמחים	המחוז
11,852	1,682	6	רחובות
▼ 8,501	2,988	30	תל אביב-יפו
▼ 7,197	2,067	20	בת ים
▼ 6,142	1,637	19	ירושלים
▼ 6,010	1,388	3	lod
▼ 5,204	1,802	14	קריית אונו
▼ 4,428	1,770	10	חיפה
▼ 4,354	1,280	5	גבעתיים
▼ 3,996	1,084	15	רמת גן
▼ 3,711	1,084	11	גנתיה

נתונים: התחדשות הקבלנים בניין הארץ