

קורס לפעילים -התחדשות עירונית ברחובות

מפגש חמישי
22.3.17

תמורות בהתחדשות עירונית

22.3.17 תמישי מפרש

ברחובות | עירונית

קורס לפעילים - ההתחדשות

סדר היום להרצאה הראשונה

תמורות בתמ"א 38 

תמורות בפינוי בינוי 

מתווי תמורות והתאמתם לצרכים יחודיים 

תמ"א 38 ופינוי בינוי
מדוע מתווי התמורות שונים?

תכניות מתאר
ארציות

תכניות מתאר
מחוזיות

תכניות מתאר
מקומיות

היתר בניה



תכנית לפינוי ובינוי



תמ"א 38

תמורות בתמ"א 38/1 – חיזוק מבנה קיים

זכויות בניה קבועות

1. סגירת קומת עמודים

2. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה או הקמת אגף חדש למבנה בשטח כולל של 2 קומות טיפוסיות.

3. הקמת קומה חלקית על גג מבנה

תמורות שמאפשרת תמ"א 38/1

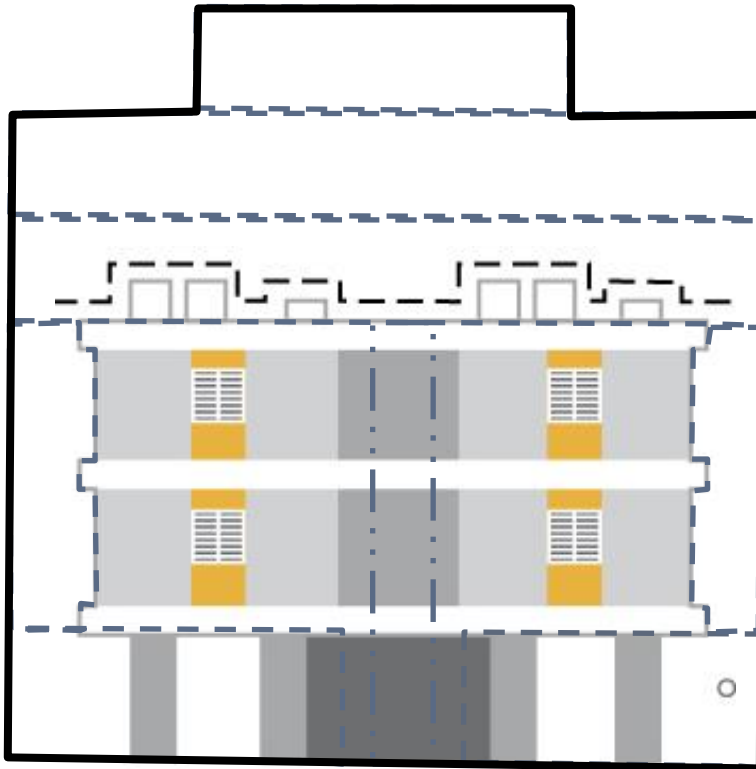
1. הרחבת דירות קיימות בשטח של **עד 25 מ"ר** לכל דירה (לטובת בניית **מרחב דירתי** מוגן לכל דירה)

2. הוספת **מעליות** - בהתאם לחוק או לתכנית מתאר

3. פתרונות **חניה** לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית בשטח המגרש/תת קרקעי/ מחוץ לשטח המגרש. לרוב – חניה לכל דירה

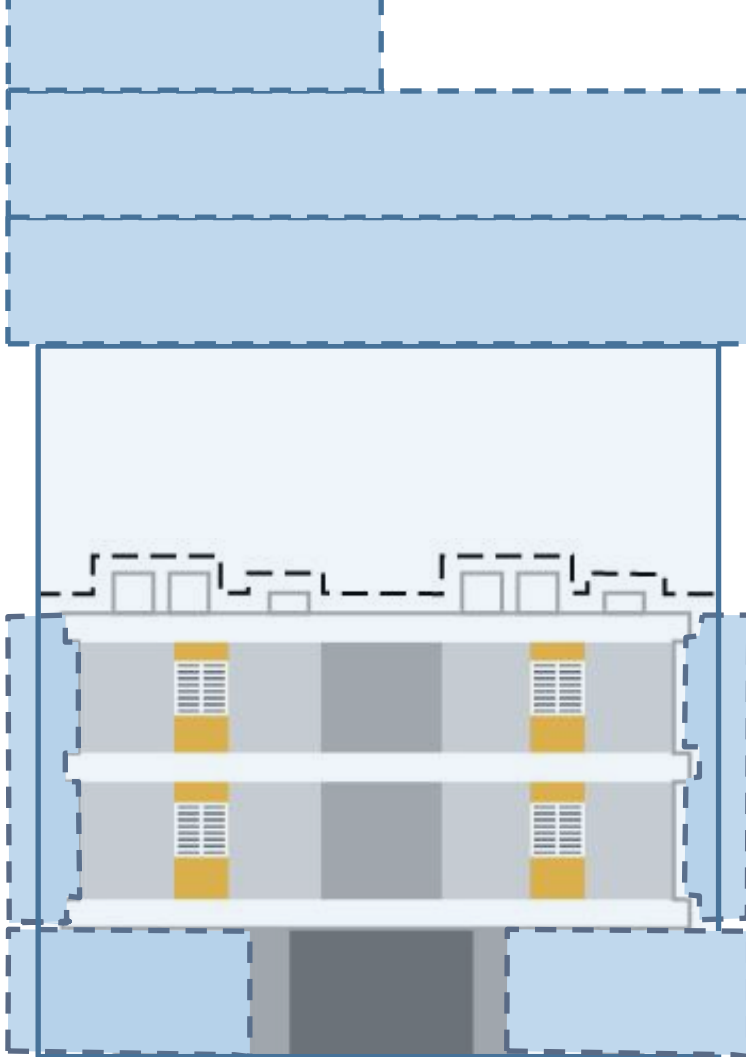
4. שיפוץ **חזית המבנה + חיזוק הבניין**

****תמורות נוספות – במשא ומתן**



תמורות בתמ"א 38/2 –

הריסה ובניה



- בתאריך 21/11/16 אישרה ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") את החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה לתיקון 3א' לתמ"א 38.
- **ניתן להוסיף על זכויות תמ"א 38 זכויות בניה מאושרות לא ממומשות**

תמורות בתמ"א 38/2 – הריסה ובניה

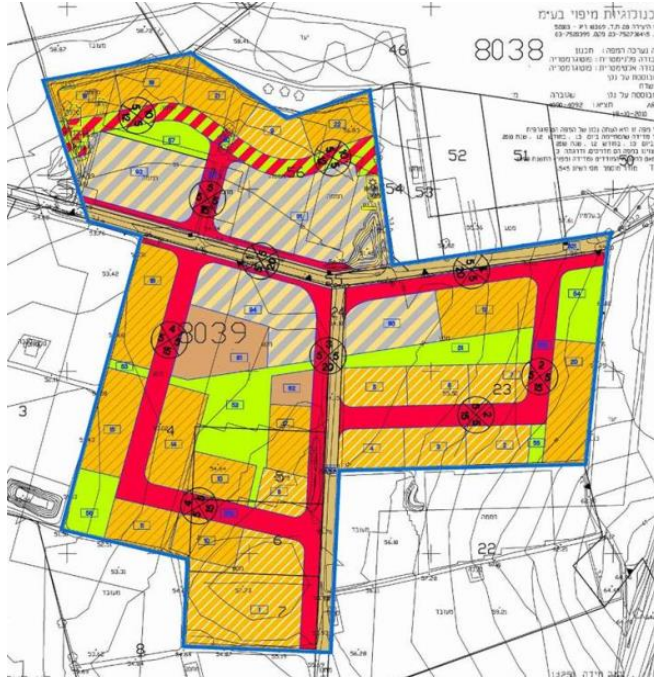
זכויות בניה

1. זכויות מתוקף תכניות מאושרות
2. תוספת של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבניין (רק למגורים)
3. תוספת קומות על פי גובה הבניין
4. שטח לבניית ממ"דים יחושב בנוסף

תמורות שמאפשרת תמ"א 38/2

1. **13 מ"ר** לכל יחידת דיור
2. **ממ"ד**
3. דירה חדשה בבניין חדש
4. מעלית, שיפוץ חזית, חניה לכל דירה, מחסנים ואפשרות לתוספת שטחי שירות בתת הקרקע (עד 6 מ"ר ליחידת דיור)

ההליך התכנוני (אישור תכנית בנין עיר חדשה)

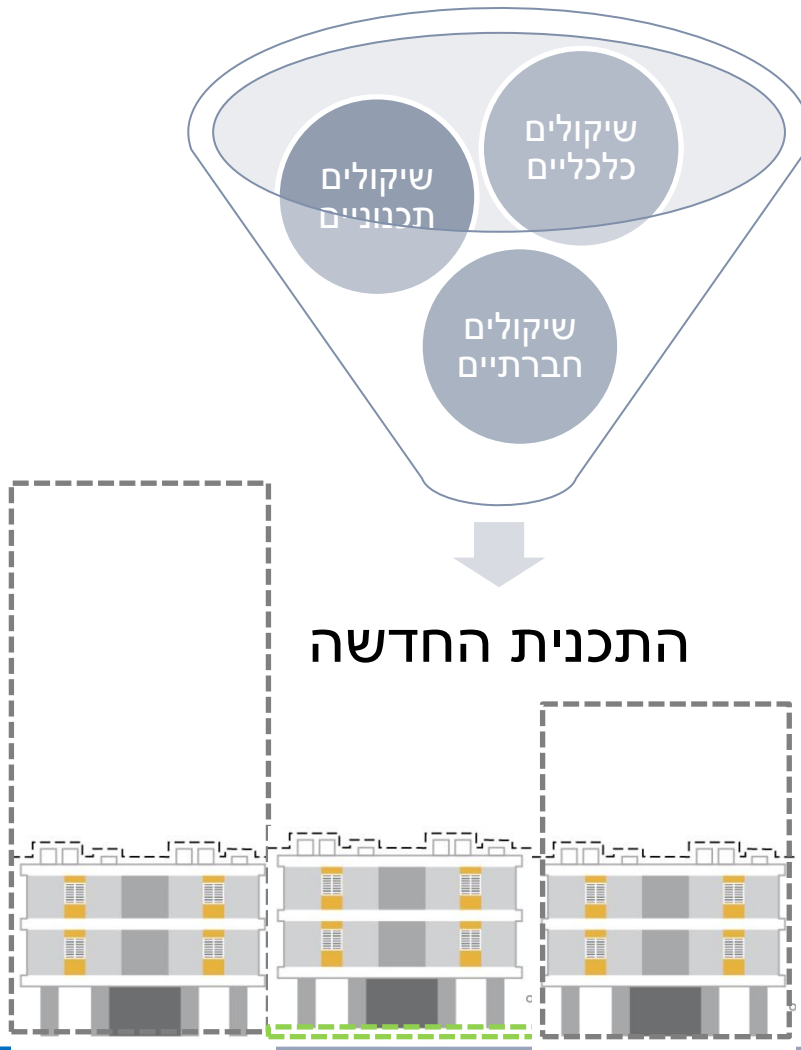


תמורות בפינוי בינוי

איך קובעים כמה דירות לבנות?
איך קובעים את הגובה של המבנים?

התכנית החדשה

ומי קובע את כל זה?



תמורות בפינוי בינוי – נקודת המבט של היזם

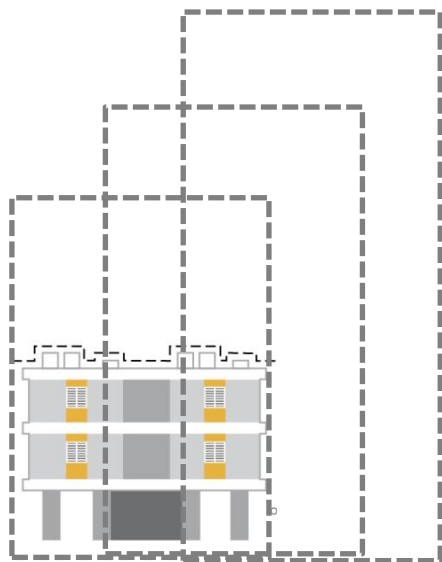
- תכנית פינוי בינוי – משק כלכלי סגור
- חישוב זכויות הבניה בתכנית נועד להבטיח ביצוע של עסקת הפינוי בינוי – ולהבטיח רווח יזמי לאחר כלל הוצאות העסקה.
- ככל שערך הקרקע\מחיר דירה גבוה – כך יש צורך בפחות זכויות בניה על מנת ליצור כדאיות כלכלית.

תמורות בפינוי בינוי – תקן 21

- תקן יחודי העוסק בהערכת כדאיות כלכלית במיזמי פינוי – בינוי על ידי שמאי מקרקעין.
- התקן נערך על ידי הועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין.
- תקן 21 מנחה כיצד יש לערוך תחשיב שמאי שבוחן 3 היבטים בתכנית פינוי בינוי:
 - א. **הישימות הכלכלית של התכנית המוצעת** – האם זכויות הבניה המבוקשות בתכנית לפינוי בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה.
 - ב. **התמורה אשר מוצעת לכלל הדיירים במתחם** – האם התמורה סבירה, והאם זכויות הבניה המבוקשות בתכנית לפינוי בינוי מאפשרות את התמורה, תוך שמירה על הרווח היזמי כתמריץ לביצוע העסקה.
 - ג. **התמורה המוצעת ליחידת דיור פרטנית**, לאור מאפיינים יחודיים של הדירה - בהשוואה ליתר הדירות במתחם.

נקודת המבט של היזם - הישימות הכלכלית של התכנית

זכויות בניה ???



20%-25%



נקודת המבט של בעל דירה - התמורה לכלל הדיירים

- ✓ תקן 21 קובע כללים לבדיקה שמאית של התמורה – האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאי כלכלית?
- ✓ השמאות נעשית ביחס ל"דירה אופיינית" במקבץ המיועד לפינוי בינוי
- ✓ השמאי יבחן האם בעלי דירות מקבלים את המינימום הסביר?
- ✓ בפסיקה נקבע כי בעלי הדירות יקבלו תמורה הגיונית וסבירה*
- ✓ האם התמורה המוצעת כדאית כלכלית, בהתחשב בין השאר ברווח היזמי ובנתוני הפרויקט.

הבדיקה השמאית על פי התקן יוצרת מגבלה על היקף זכויות בניה שניתן לבקש לשם הגדלת התמורה

*תא (י-ם) 18270-06-12 אהרן ליכטמן נ' אליעזר (משיח) אהרן (ניתן ב- 2013)

כיצד מחושבת התמורה לבעלי הדירות על פי תקן 21?

מינימום סביר\ תמורה הגיונית וסבירה ושמבטיחה כדאיות כלכלית לפרויקט

✓ תחשיב של זכויות על בסיס **מפתח תמורה אחיד** עבור **דירה אופיינית**:

- דירה טיפוסית שממוקמת עד קומה 4.
- לא כולל הצמדות ספציפיות שצמודות רק לחלק מהדירות (יחושב בנפרד).
- במידה ויש איפיון משמעותי נוסף – רשאי השמאי להביא אותו בחשבון. למשל זכויות בניה להרחבה שמוקנות מתוקף תכניות מאושרות.

✓ לא יובאו בחשבון שטחים שנבנו באופן לא חוקי.

✓ היזם ישא בכל עלויות העסקה והמעבר (למעט חובות אישיים של בעל דירה).



כיצד מחושבת התמורה לבעלי הדירות על פי תקן 21?

תמורה סבירה על פי תקן 21

- דירה חדשה
 - חדר נוסף
 - ממ"ד
 - מרפסת
 - חניה על פי התקן
- או שטח בהיקף דומה – המקובל הוא תוספת שטח של 25 מ"ר לדירה.
- היזם נושא בכל עלויות העסקה.

מבחן הרווח יזמי של 20%-25% - אם הרווח היזמי אינו עולה על שיעור זה – התמורה נחשבת סבירה.

תמורות בפינוי בינוי – מקרים יחודיים

הכלל: **תמורה אחידה** ושקיפות ביחס למתווה התמורה

חוק פינוי בינוי פיצויים – יזם\מארגן מחויב לדווח מיזמתו לבעלי דירות במקבץ על כל שינוי בדירה שאינו זניח שיקבל בעל דירה במקבץ בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.

אי דיווח היא עילה לחזרה של דייר מהסכמה לעסקת פינוי בינוי.

מקרים יחודיים:

בדיקה שמאית שנועדה לבחון האם שווי דירה של בעל דירה מסויימת גבוה משווי הדירה האופיינית במקבץ, והאם העסקה שהוצעה לבעל הדירה כדאית **ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית.**

תמורות בפינוי בינוי – מקרים יחודיים

עקרונות הבדיקה השמאית

- א. שטח הדירה
 - ב. הצמדות לדירה אשר משפיעות על שווי הנכס.
 - ג. מיקום הדירה – עד קומה 4 נכלל בהגדרה של דירה אופיינית. מקומה 5 ומעלה תבחן ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
 - ד. שיפוץ פנימי – שנעשה לפני המועד הקובע*.
 - ה. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות שמיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית.
- במידה ונמצאו מאפיינים יחודיים רשאי השמאי להציע נוסחה אשר מאזנת בין השווי היחודי ובין התמורה.**

*המועד הקובע למצב פיזי קיים לשומה: מועד פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התנו"ב, או מועד חתימת 15% מבעלי הדירות על חוזה לעסקת פינוי בינוי, או החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית או מועד ההכרזה על מתחם כמתחם לפינוי בינוי – המוקדם מביניהם.

סרוב לעסקת פינוי בינוי שאינה כדאית מבחינה כלכלית

סרוב סביר לעסקת פינוי בינוי על פי חוק פינוי בינוי (פיצויים) יהיה כאשר עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית;

הכדאיות הכלכלית נבחנת מנקודת מבטו של בעל הדירה – האם התמורה שהוצעה לבעל הדירה היא המינימום הסביר.

מי קובע? שמאי פינוי ובינוי על פי הסטנדרט והתחשיב בתקן 21.

מינוי של שמאי מטעם משרד הבינוי והשיכון

במהלך ניהול משא ומתן עם היזם וטרם החתימה על הסכם פינוי-בינוי, אם הדיירים מתלבטים אם התמורה שהיזם מציע להם היא תמורה ראויה, ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה למנות שמאי פינוי-בינוי כדי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת.

הפנייה לשמאי מותנית, ברוב של דיירים המעוניינים בעסקה:

- ✓ 67% מבעלי הדירות במקבץ שלפחות 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירות שלהם.
- ✓ וגם
- ✓ לפחות 51% מהדיירים הסכימו לעסקה, ולפחות 51% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם

האם ניתן להבטיח תמורה מעבר לסטנדרט של תקן 21? מקרה מבחן

תכנית פינוי בינוי מתחם אילת, רמת השרון (553-0175711)

שכונת מורשה, שהבתים בה הוקמו כבתי מעברה בשנות ה-60.

התכנית הציעה:

פינוי של 180 יח"ד ובינוי של 720 יח"ד חדשות

6 בניינים בגובה 22 קומות

שטחים לצרכי ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום

**זכויות הבניה התבססו בין היתר על תמורה שהיזם הציע
לדיירים – תוספת ממוצעת של 53 מ"ר לדירה**



האם ניתן להבטיח תמורה גדולה יותר מתקן 21? מקרה מבחן

החלטת ועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית ת"א 30.1.2017:

- הפחתת זכויות הבניה, הקיף יחידות הדיור והשטחים לבניה בתכנית
- גובה המבנים לא יעלה על 20 קומות.
- תחשיב הרווח היזמי יעשה על בסיס תמורה של 31 מ"ר בממוצע – 25 מ"ר + זכויות בניה לא מנוצלות

"הוועדה מבהירה בעיקרי החלטתה, כי **היקף ואופי הבינוי כפי שנקבע במסגרת החלטתה זו למתן תוקף, הינו פרי שיקול דעת תכנוני** לאחר שנבחנו היבטים תכנוניים, תחבורתיים, חברתיים, צורכי ציבור וכן שיקולים כלכליים בהתאם למקובלות השמאית....

.... **התחייבויות כלכליות כאלו ואחרות של היזם, אשר אינן בהתאם למקובלות השמאית, וכן אינן בהתאם להוראות תקן 21 אינן מכתיבות את התכנון בתכנית.** מקסימום הבינוי האפשרי והמיטבי במסגרת התכנית נקבע על פי אמות מידה תכנוניות.

..... הוועדה הנחתה את השמאי לקבוע.... **סה"כ תוספת מוצעת ליחידה קיימת בהתאם לקבוע בתקן 21 חלף התחייבות ל 53 - מ"ר ממוצע החורג מהמקובלות השמאית"**

חשוב להכיר - מיסוי

פטור ממס בעסקת פינוי – בינוי

בעסקת פינוי בינוי מתבצעת מכירה של הזכויות בדירה ובתמורה מקבלים זכויות בדירת מגורים חלופית ו\או תמורה כספית

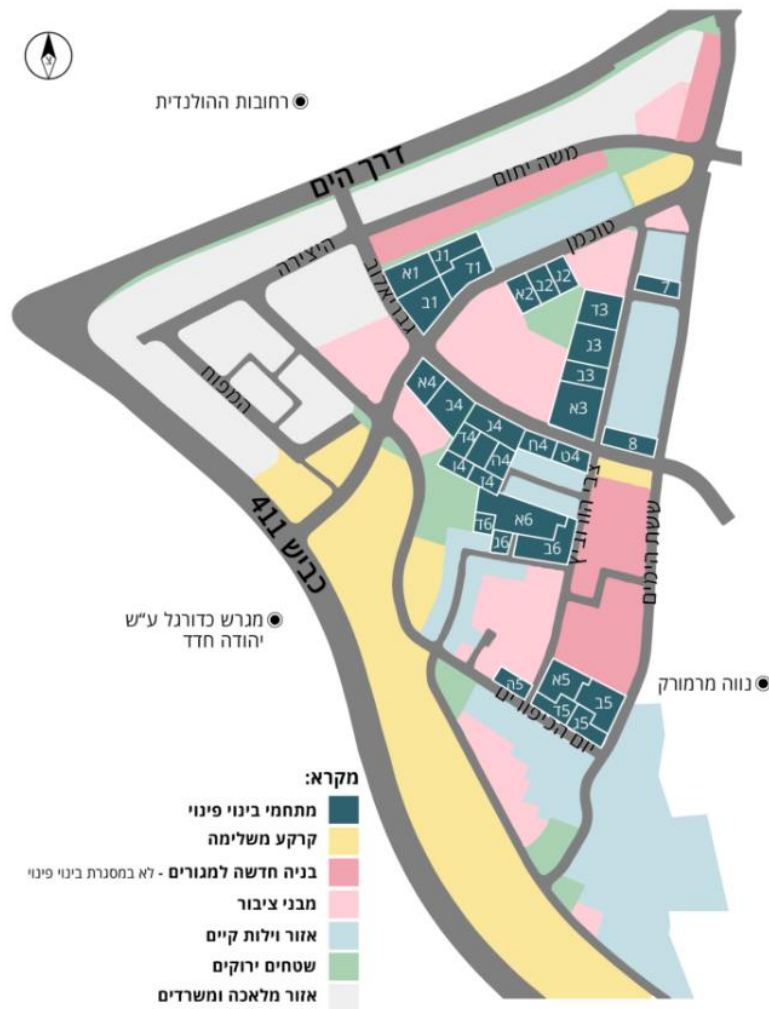
התמורה פטורה ממס עד תקרת שווי מסויימת (לפי הגבוה):

- (1) אם ערך התמורה הוא גדול מ- 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת.
- (2) אם התמורה גדולה משווי של דירת מגורים בשטח 120 מ"ר במתחם.
- (3) אם שטח התמורה עולה על שטח של 150% מדירת המגורים הנמכרת – עד 200 מ"ר.

המס יחושב על פי התמורה העודפת ולא על כלל התמורה

סעיף 49 (כב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

שיקולים תכנוניים המשפיעים על התמורה - תכנית להתחדשות עירונית



תכנית מפורטת להתחדשות עירונית - קריית משה - חלוקה לתתי מתחמים

משרד הבינוי והשיכון ועיריית רחובות מכינים תכנית מפורטת להתחדשות שכונת קריית משה, על בסיס תכנית אב קיימת

- תוספת של עד 8000 יח"ד (על 1629 קיימות)
- הגבלת גובה הבניה ל 9 או 18 קומות
- הקצאת קרקע משלימה להפחתת הציפוף
- סטנדרט גודל דירה מינימאלי
- תמהיל גדלים של יחידות דיור

התכנית קובעת מסגרת של זכויות בניה שתשפיע על התמורות האפשריות

מקרה מבחן - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בקרית משה



התכנית מגדירה את "עוגת הזכויות"

במסגרת הזכויות שמעניקה התכנית יש לנהל מו"מ עם היזם על מנת לקבוע מהן התמורות לבעלי הדירות

חשוב לבחון בכל משא ומתן עם יזמים שהתכנית שהם מציעים מתאימה לתכנית הכוללת לשכונה

תמורות בפינוי בינוי בקרית משה – מה נתון למו"מ מול יזם?

- ✓ גודל הדירה – בהתאם למגבלות התכנוניות והשמאיות
- ✓ הקומה של דירת התמורה
- ✓ מיקום הדירה בתוך הבניין ובתוך המתחם – באיזה צד של הבניין.
- ✓ סטנדרט הבניה
- ✓ כיצד יראה הבניין
- ✓ הקצאה של חניה ומחסן
- ✓ תשלום עלויות אחזקה
- ✓ משך הזמן של הבניה
- ✓ תנאי המגורים לאורך תקופת הבניה
- ✓ ביטחונות שיקצה היזם להבטחת הפרויקט
- ✓ מתווה תמורה יעודי שמתאים לצרכים אישיים (בהמשך)

מתווה תמורה יעודי

בעלי דירות משיקולים שונים עשויים להעדיף תמורות שונות מהתמורה הסטנדרטית, למשל:

- **דירה ללא תוספת שטח + כסף בגין זכויות הבניה שלא נוצלו בהתאם לשווי מ"ר בנוי**

- **2 דירות קטנות – באמצעות פיצול סך זכויות הבניה**

✓ עשוי להתאים לאנשים שמתגוררים לבדם, לקשישים ולאנשים שאינם מעוניינים להגדיל את הדירה שלהם, אך מעוניינים בנכס לצורך הכנסה נוספת\מגורים של קרובים בסמיכות.

✓ בעיית מיסוי – מי ישלם את מס הרכישה? לא קיים פטור כיום ממס רכישה.

אתגר: תמורה אחידה מול צורך יחודי

תודה רבה!