

# התחדשות עירונית

מדריך בגובה העיניים  
הסברים, טיפים ועוד

לימור גל-מלך



# מהי התחדשות עירונית - תמ"א 38?



תמ"א 38 - היא למעשה תוכנית מתאר ארצית שמספרה 38 (מספרה הסידורי של התוכנית) שנועדה לחזק מבנים בפני רעידות אדמה. במסגרת תמ"א 38 נקבעו הנחיות שמאפשרות מתן היתרי בניה ותמריצים כלכליים שיעודדו בעלי מבנים ישנים לחזק אותם. הרקע לתוכנית הינו חששם של אנשי המקצוע כי בשנים הקרובות עלולה להתרחש רעידת אדמה חזקה שתגרום לאבדות בנפש וברכוש. רעידת אדמה שכזו מתרחשת אחת לכ - 80 שנים בממוצע באזורנו. ניסיון העבר מוכיח כי היערכות נכונה בעת רעש אדמה תצמצם את את הנזק לחיי אדם ולרכוש.

## האבולוציה של ההתחדשות העירונית - תמ"א 38



התיקונים לתוכנית ומעבר לפינוי בינוי:  
לתמ"א 38 ישנם כ- 3 תיקונים שנועדו לשפר ולהתאים את התנאים לבעלי הנכסים וליזמים.  
תמ"א 38/1: חיזוק מבנה ותוספת קומה אחת על הגג. תמ"א זו אינה קיימת יותר.  
תמ"א 38/2: הריסה ובניה של בניין אחד.  
תמ"א 38/3: תמ"א 1 עם תוספת של 2.5 קומות ויותר, בהתאם לפרויקט.  
פינוי בינוי - התחדשות עירונית היא למעשה תמ"א 38/2 כאשר מתבצעת הריסת מתחם של מספר בניינים - והקמת מתחם בנוי חדש ומודרני עם תשתיות המתאימות לרעידות אדמה.  
מגמת הרשויות כיום היום היא לעבור לפינוי מתחמים ולהימנע מפרויקטי תמ"א בבניינים בודדים.  
המדריך סוקר בעיקר את תמ"א 38/2 - ופינוי בינוי - התחדשות עירונית - הריסה ובניה מחדש של מתחמים, כלומר מקבץ בניינים סמוכים.





התארגנות הדיירים מתחילה בדרך כלל כאשר דייר אחד או יותר מביעים את רצונם בפרויקט תמ"א 38 / התחדשות עירונית.

מה חשוב לעשות בשלב זה?

לכנס אסיפת דיירים ולהציג את הנושא ובה לבחון את היענות שיש מצד הדיירים. על מנת להתקדם בתהליך בחינת פרויקט התמ"א מכל סוג (בשלב הראשוני) יש צורך בהסכמה עקרונית של כ - 51% לפחות מהדיירים.

בהמשך כאשר נערכות פגישות רבות. היות ולא ניתן להזמין עשרות דיירים לכל פגישה ופגישה, נבחרת נציגות דיירים. כאשר יש נציגות החלטות רבות מתקבלות באמצעות נציגות הדיירים.

בפגישתם הראשונית הדיירים בוחרים נציגות דיירים שתוביל את תהליך ההחלטות, כאשר מומלץ כי יהיו אלו כשלושה דיירים (שאינם לא בהכרח הועד הקיים של הבניין).

לנציגים יש תפקיד חשוב מאוד: כלל הדיירים מקנים להם באופן מסודר ורשמי, מסמך המאשר כי הם נציגי הפרויקט. הנציגים מקבלים את אמון הדיירים כי ייצגו אותם לאורך כל הפרויקט מול בעלי המקצוע עו"ד, מודד, שמאי, מפקח, קבלן יזם ומול מנהל הפרויקט.

## יתרונות פרויקט התחדשות עירונית:



1. דירה חדשה ומשודרגת (תלוי בפרויקט ותנאיו). סוגי השידורים:

- מרחב מוגן דירתי - ממ"ד, מחסן
- מעלית
- מרפסת
- חניות
- תשתיות חדשות - חשמל, אינסטלציה תקשורת, גז.

2. ההשתתפות אינה כרוכה כלל בעלות כספית לדיירים! עלות הפרויקט כולה על חשבון היזם.

3. בפינוי בינוי - מעבר לדירה אחרת ותשלום שכר דירה מזמן הפינוי מהדירה הישנה + תשלום עבור ההובלות הלוך וחזור.

4. שינוי בקומה - עלייה ב-2 קומות לפחות.

בנוסף יש לציין את הצדדים הנוספים של הפרויקט:

נוספים דיירים חדשים לבניין, עלות ועד הבית עלולה להשתנות, ולעיתים תהיה גבוהה יותר.

בעיקר - יש לקחת בחשבון כי התהליך הינו ארוך,

אורך כמספר שנים, ולא ניתן לצפות מראש ובמדויק את מועד הסיום כשיצאים לדירה.



# מי משלם עבור הפרויקט?

היזם, שהוא לעיתים הקבלן המבצע, מממן את כלל הפרויקט והוא זה שמשלם עבור ביצועו. מימון היזם כולל את כל שכר הטרחה של אנשי המקצוע מצידו ומצד הדיירים: עו"ד יזם אדריכל, מהנדס, יועצים למיניהם, וכן בעלי מקצוע שבחרים הדיירים: שמאים, עו"ד דיירים ומנהל פרויקט. היזם משלם לדיירים גם עבור: שכר דירה החל מפינוי הנכס והובלות.

במקרים מסוימים, יזם הפרויקט הוא לא הקבלן המבצע. מומלץ להתקשר עם יזם שהוא גם הקבלן, על מנת למנוע חילוקי דעות וגלגול אחריות.

## ערבויות

חשוב לציין את נושא הערבויות הניתנות לדיירים כדי להבטיח את זכויותיהם מול היזם / הקבלן המבצע.

ערבויות בנק וערבויות – יזם: הערבויות נועדו להבטיח לדיירים כי לא ישארו ללא הנכסים וללא החזר כספי בשווי הנכסים, במידה והיזם מפסיק את הפרויקט מכל סיבה שהיא (קשיים כלכליים או סיבות אחרות). גם אם היזם הינו חברה יציבה וגדולה, עדיין חשוב שיהיה בנק מלווה שיבטח ויגדר את הסיכון של הדיירים למינימום הסיכון האפשרי.

**בתמ"א 38/2 ופינוי בינוי על הדיירים לדרוש מהיזם חמישה סוגי ערבויות בנקאיות:**

1. **ערבות חוק המכר** - זו ערבות עיקרית בפרויקט הריסה/בנייה. שוויה של ערבות זו כערך הדירה החדשה, לא ניתן לממש או לפרוע אותה מתי שרוצים אלא עפ"י התנאים שנקובים בה. ליתר דיוק – במקרה של קריסת היזם שלא מסוגל לספק את הדירה אזי אפשר לדרוש את מימוש הערבות מהבנק.

2. **ערבות שכירות** - עבור בעלי הדירות שעוברים לדירות שכורות / שוכריהם שעוברים לדירות שכורות כנגד חוזה השכירות הקיים - היזם משלם את שכר הדירה, ובמידה והקבלן חלילה יחדל לשלם או יפשוט את הרגל, הבנק יממש את התשלום. מומלץ לוודא שהערבות תקפה למשך כל תקופת הבנייה.

3. **ערבות מיסוי** - המדינה מעניקה פטור ממיסוי עבור התחדשות עירונית, היזם מתחייב לשאת בחיובי המס של הפרויקט אבל השומות נפתחות על שמם של בעלי הדירות, במקרה של קריסת היזם יכול להיוותר חוב הרשום ע"ש בעל הדירה ולכן יהיה אפשר לדרוש זאת מהבנק.

4. **ערבות בדק** - יתכן ליקויי בנייה עם מסירות הדירות. אמנם בחוק המכר הדברים כלולים אך לפעמים היזמים אינם ממהרים/מצליחים לתקן, להקטנת הסיכון קיימת ערבות זו שתמומש במידת הצורך.

5. **ערבות רישום** - אם נדרש לתקן את נסח הטאבו – במידה והיזם חלילה פושט את הרגל.



# אנשי המקצוע בפרויקט



## • מנהל/ת פרויקט

פרויקט התחדשות עירונית הוא ריצה למרחקים ארוכים. בעלי הנכסים מפקידים את ביתם לאורך תקופה ארוכה כדי לזכות בשיפור איכות החיים שלהם, ולכן הם נדרשים לגייס אמון רב במערכת שמנהלת את התהליך, הרבה לפני שהתוצאות נראות לעין. כשמדובר בתהליך כל כך רגשי ומתמשך, שעלול לפגוע בשגרת חייהם, הכלי המנצח וחשוב בהתנהלות מול בעלי הנכסים, הוא התקשורת מולם, הזכות לרכוש את אמונם המלא לכך שיש מי שמקדם את הפרויקט, שדואג להם, שהולך איתם יד ביד, בתהליך שמצריך אורך נשימה.

בכל פרויקט התחדשות עירונית / תמ"א שאני מלווה, תפקידי כמנהלת הפרויקט הוא בראש ובראשונה הוא לדאוג לכך שכלל הדיירים יוכלו להמשיך את שגרת חייהם ככל האפשר.

בכל פרויקט קיימים דיירים מבוגרים ואף בעלי צרכים מיוחדים, הנזקקים לאזון קשבת ולרגישות יתרה על מנת לצרף אותם כחלק מהתהליך. דיירים אלו זקוקים וראויים לאזון קשבת מלאה, וכמנהלת הפרויקט חשוב לי כי יצטרפו לפרויקט מתוך הבנה ומתוך אמון מלא כי אפעל אך ורק לטובתם וכי הם יזכו ולליווי צמוד במהלך הפרויקט ויזכו לשיפור באיכות חייהם.

תפקידי כמנהלת פרויקט ההתחדשות העירונית הוא לסגור את הקצוות מאחורי הקלעים, לתרום מהידע שלי ומניסיוני כדי שהפרויקט יסתיים במהירות האפשרית, לשביעות רצון כל הצדדים: בעלי נכסים, יזם ובעלי מקצוע השונים שמלווים את הפרויקט.





- עו"ד דיירים - בעל התפקיד הראשון שנכנס לתמונה הוא עורך הדין של בעלי הנכסים. כאשר דיירים מתחילים בפרויקט התחדשות עירונית או תמ"א 38 הם למעשה מפקידים את הנכס החשוב להם ביותר, ביתם, בידיהם של אחרים, ועל כן חשוב שכל אחד ואחד מבעלי המקצוע יתמחה ויהיה בעל ניסיון בתחום ההתחדשות העירונית. התפקיד החשוב ביותר של עו"ד הדיירים הוא - ההגנה על בעלי הנכסים, על רכושם ועתידו.



#### טיפ!

רצוי מאוד כי עו"ד הדיירים יהיה עו"ד המתמחה בהתחדשות עירונית - תמ"א, כלומר התנסה בעבר בפרויקטים כאלו ומכיר את התנהלותם, את החוקים. עורך הדין צריך לדעת מהם הנושאים החשובים שיהיו בהסכם ושאינן לוותר עליהם, לדוגמה: אילו ערבויות בעלי הנכסים חייבים לקבל, ודוגמה נוספת: חוק הקשישים בפינוי בינוי, על מנת שיוכל לדאוג לזכויות דיירים הזכאים להטבות מתוקף החוק.



- מפקח דיירים - אותו יש לבחור בשלב ראשוני, שכן הוא בודק את המפרט הטכני אותו נותנים ליזם / קבלן שבהמשך יצטרף להסכם הסופי. מפקח הדיירים גם מפקח על הבניה, ומוודא שהבניה היא לפי התוכניות.



- קבלן מבצע - מי שמבצע את עבודות הבניה / יזם - המשקיע פיננסית בפרויקט. היזם - מי שמממן את הפרויקט, וגם מרוויח משיווק דירות חדשות בפרויקט בסופו של דבר.

יזם משלם בפרוייקט עבור:

כל בעלי המקצוע ונושאי התפקידים שצוינו: עו"ד דיירים, קבלן, שמאי, מודד, מפקח

ובנוסף משלם עבור:

שכר מנהל פרויקט

העברות והובלות הדיירים וחפציהם לדירותיהם החלפיות

שכר דירה חליפית

כל המיסים למיניהם - לרשות המקומית ולמדינה



בנוסף היזם הוא זה שמתנהל מול:

הרשות המקומית והועדה המחוזית בכל נושא היתר הבניה ועד סגירת הפרויקט. וכמו כן מול הבנק המלווה בכל נושא הערבויות והריביות הנדרשות לצורך.



## טיפ!

נכון יותר לדעתי שהיזם יהיה קבלן הפרויקט. מדוע? כדי שלכל מקרה בו ישנה בעיה עם הבניה – לא יהיו האשמות הדדיות בין שני גופים שמובילים את התנהלות הפרויקט מתחילתו ועד סופו. אם היזם הוא אינו הקבלן, חשוב לבחון כי לקבלן ישנן יכולות כלכליות וטכניות להתנהל בפרויקט שמה. המלצתי היא שהקבלן יהיה קבלן רשום בפנקס הקבלנים, שסיווגו ג/5 – הסיווג המגדיר את הקבלנים בעלי יכולת לבצע עבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

• **מודד** - במידה ויש שוני במדידות השונות בין הטאבו לבין העיריה – נכנס המודד לתמונה שבדק את המידות המדויקות ביותר שלפיהן יקבע מה בעל הנכס יקבל.



• **שמאי** - שמאי בייחוד בפרויקטים גדולים – לוקח את המידע מהמודד ומבעל הנכסים על מה שקיים היום, וממליץ לבעל הנכס על האפשרויות הקיימות עבורו בהתאם לניקוד שיעניק לנכס.



לפעמים בעל נכס זכאי ליותר מדירה אחת, תלוי בפרויקט. דבר נוסף – המודד הוא בעל המקצוע שיעץ לבעלי הנכסים המסחריים המעוניינים להמיר את הנכס שלהם לדירות עם כל המשתמע מכך מבחינת עלויות המרת יעוד הנכס הקיים.

## לוחות זמנים



ניתן לקדם ולזרז את התהליך כאשר המערכת פועלת ומשומנת היטב, וכאשר התקשורת בין הדיירים לבין עצמם ובין הדיירים לבעלי המקצוע ונושאי התפקידים בפרויקט תקינה ושוטפת. בנוסף חשוב לעשות בחירה נכונה של בעלי המקצוע הלוקחים חלק בפרויקט, ולוודא כי הם אמינים, מקצועיים ועומדים בזמנים.

### לכל פרויקט 7 שלבים עיקריים:

- **שלב 1:** היכרות והתארגנות בעלי הנכסים, זמן – תלוי ברמת ההתאגדות של בעלי הנכסים, ובכמות הדיירים, וברצונם לקדם. עיכובים העלולים להיווצר בשלב זה יגרמו בשל: חוסר תקשורת בין הדיירים לבין עצמם, חוסר רצון לקדם / התנגדות מצד הדיירים
- **שלב 2:** מכרזים על בחירת אנשי מקצוע, זמן - תלוי בבעלי הנכסים. זמן מקסימלי מומלץ: כחצי שנה. עיכוב בבחירת בעלי המקצוע הנבחרים שילוו את הדיירים בפרויקט עלול להווצר עקב חילוקי דעות, אי הכרות מספקת, או חוסר מידע לגביהם. חשוב כי בעלי המקצוע יבחרו בהצבעה של נציגות הדיירים.



- **שלב 3:** עריכת ההסכם – כחודש וחצי - חודשיים.  
עיכוב עלול להגרם מצד עורכי הדין בעריכת ההסכם.  
מה עושים כדי שזה לא יקרה? חשוב שמנהל הפרויקט יעמוד על כך וידאג לכך שההסכם על כל תהליך השינויים שנדרשים לא ייגרר לזמן רב מדי ומיותר.
- **שלב 4:** החתמה – בשלב זה יש צורך בהסכמת לפחות 66% מהדיירים מכל בניין ו- 80% מכל הפרויקט עצמו – כדי להתקדם ולתבוע במידה ויש דיירים שמסרבים לחתום על ההסכם ללא סיבה מוצדקת.  
עיכוב בהחתמת דיירים עקב חילוקי דעות, חשוב לדעת כי בשלב זה 100% מהדיירים חייבים לחתום על מנת להוציא את הפרויקט לפועל!  
אם ישנם דיירים המתנגדים לתהליך (סרבנים) התהליך יגיע לדיון בבית המשפט, דבר העלול לעכב מאוד את הפרויקט. בשנים האחרונות נפסקו פסקי דין רבים שפסקו לרעת דיירים סרבנים ללא סיבה מוצדקת, לדעתו של בית המשפט, והם נדרשו לפצות את הדיירים האחרים.
- **שלב 5:** בערייה: הפקדת התוכניות בערייה אורך כשנה וחצי עד שנתיים – תכנון אדריכל היזם מול אדריכל העיר. ככל הנראה לא ניתן לקדם שלב זה. כל עיכוב הוא עיכוב בירוקרטי. משם התוכניות עוברות למחוזי לאישורים (שנה וחצי עד שנתיים נוספות), להעלאת כמות הזכויות של בעלי הנכסים לפי חוק התמ"א. ואז חוזרות שוב לערייה לקבלת היתר הבניה.
- **שלב 6:** פינוי הדיירים לדירות חליפיות. שלב זה תלוי בהתנהלות הדיירים.
- **שלב 7:** בניית הבניינים ואיכלוס הדירות החדשות.



אני לימור גל- מלך. בעלת ניסיון בליווי פרויקטים משנת 2009. כלומר - אני משמשת כגורם חיצוני לבניין שמטרתו לקדם וליישם את ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית.

מתוך הכרות עם כל שלב ושלב, דאגתי העיקרית היא שהפרויקט יתקדם לפי לוחות זמנים אופטימליים, לשביעות רצון הדיירים, היזם ובעלי המקצוע.

בניהול פרויקט התחדשות עירונית / תמ"א 38 אני דואגת לאינטרס של בעלי הנכסים ושל היזם, ומתנהלת בהוגנות כלפי כל אחד ואחד מהם, תוך הבנת מורכבויותיו של כל פרויקט.

אני פועלת תמיד בשקיפות מלאה מול הצדדים השונים לפתרון כל בעיה ובמיוחד לאוכלוסיית הקשישים ובעלי צרכים מיוחדים.

באורח רוח, סבלנות וזמינות אני עושה כל שביכולתי כדי להביא לסיומו המוצלח של כל פרויקט ופרויקט שבניהולי.

מוזמנים ליצור קשר:

טלפון: 050-6509980

אתר אינטרנט: [www.limorgalmelekh.co.il](http://www.limorgalmelekh.co.il)





© כל הזכויות על התוכן  
שמורות  
ללימור גל מלך



לימור גל מלך  
ליווי פרויקטים בהתחדשות עירונית

