מפגש תושבים
היכרות עם התחדשות עירונית

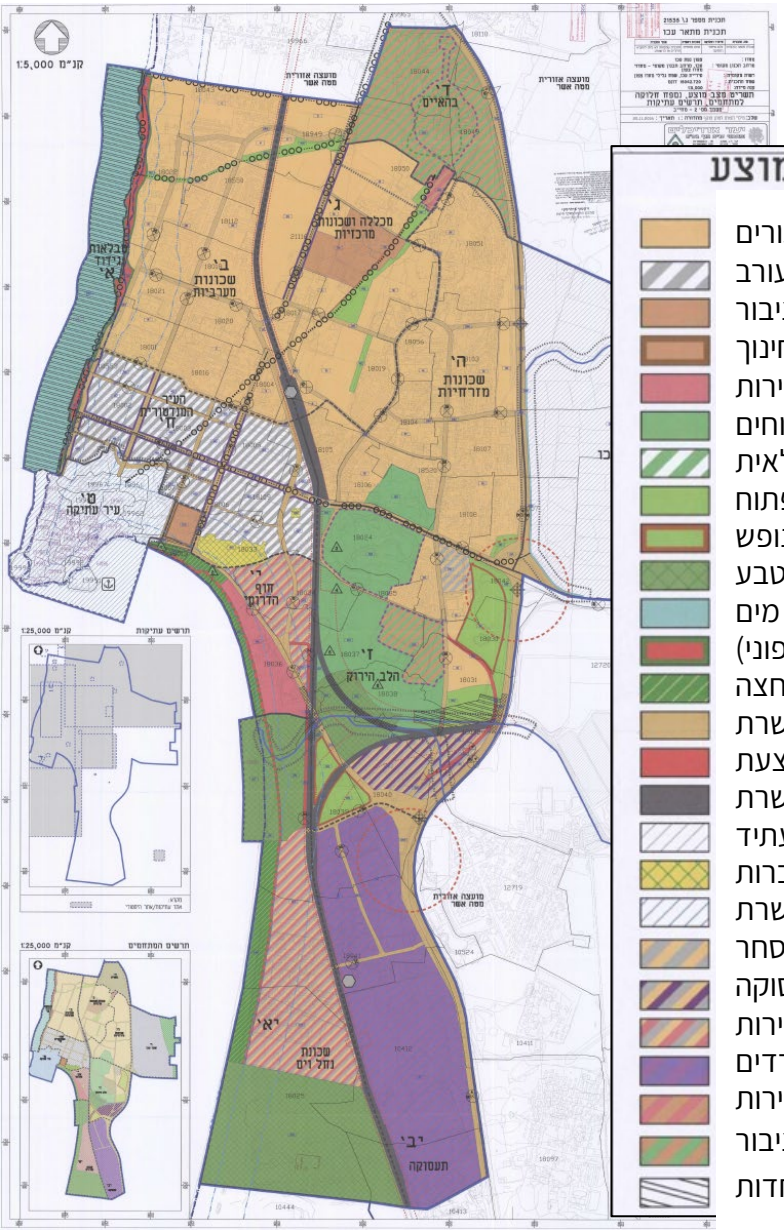


הקדמה

שימו לב!

המצגת היא לצורך הסבר, ולא מהווה תחליף לייעוץ משפטי במידה ונדרש כזה.

עכו- עיקרי מדיניות ותוכנית המתאר



תכנית המתאר של עכו קובעת עקרונות תכנון לפיתוח עתידי של העיר-

- ✓ שמירה על השטחים הפתוחים
- ✓ הבטחת תחבורה ציבורית
- ✓ עקרונות בינוי
- ✓ ייעוד אזור לפי שימושים

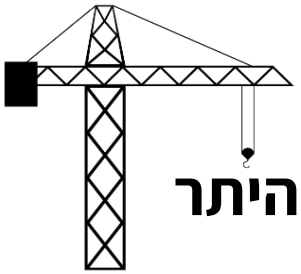
עכו- מבט כללי

אזורים המיועדים להתחדשות עירונית

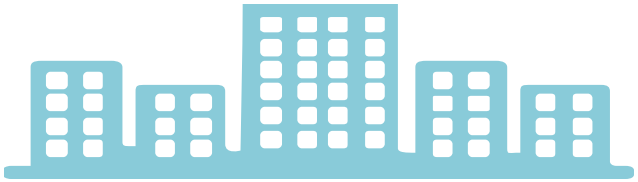
בשכונות הוותיקות של העיר



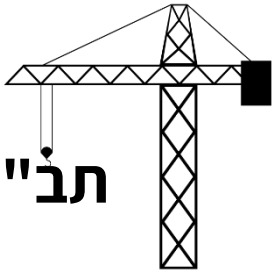
מהי התחדשות עירונית?



היתר



ותמ"ל



תב"ע



תמ"א 38

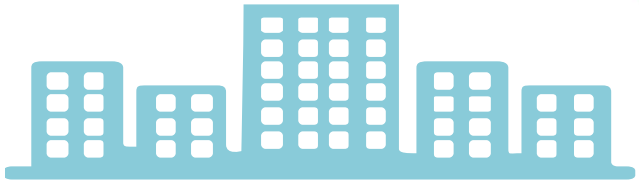
שמאי

יזם



צוות תכנון

עורך דין



ועדה מקומית



פינוי בינוי

למה התחדשות עירונית?

למה המדינה מעוניינת לקדם התחדשות עירונית?









למה התחדשות עירונית?



- ✓ מיגון וחידוש בניינים הזקוקים לכך
- ✓ שיפור העירוניות והמרחבים הציבוריים
- ✓ שמירה על שטחים פתוחים
- ✓ ניצול מיטבי של הקרקע

תוכניות התחדשות עירונית נועדו "לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ותיקים, ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות" (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)





מהיוזמה ועד ביצוע: שלבים בתהליך



היררכית התכנון

ותמ"ל - הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

המועצה הארצית לתכנון ובנייה

תמ"א
תוכנית מתאר ארצית

תמ"מ
תוכנית מתאר מחוזית

ועדות מחוזיות לתכנון ובנייה

תוכנית כוללנית
תוכנית מתאר עירונית

תב"ע
תוכנית בניין עיר
קובעת את מתווה הבינוי ומקנה זכויות
קביעת שימושים
מיקום וגובה מבנים
עקרונות תכנון מנחים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

היתר בנייה
תוכנית רישוי מפורטת:
קונסטרוקציה ומערכות,
חומרי בנייה, גודל ומיקום הדירות והחדרים ועוד

מסלולים בהתחדשות עירונית



עיבוי

- עיבוי בינוי לפי תב"ע
- עיבוי בינוי לפי תמ"א 38 א'



הריסה ובנייה- תמ"א 38 ב'

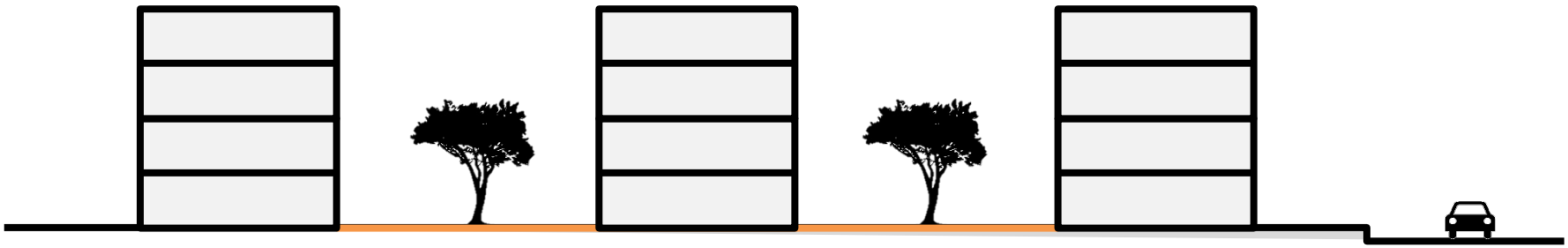
התחדשות בניינית
(של בניין אחד)



פינוי בינוי

- קלאסי
- בינוי-פינוי-בינוי
- עם מנגנון תשלום/קרקע משלימה

מצב קיים



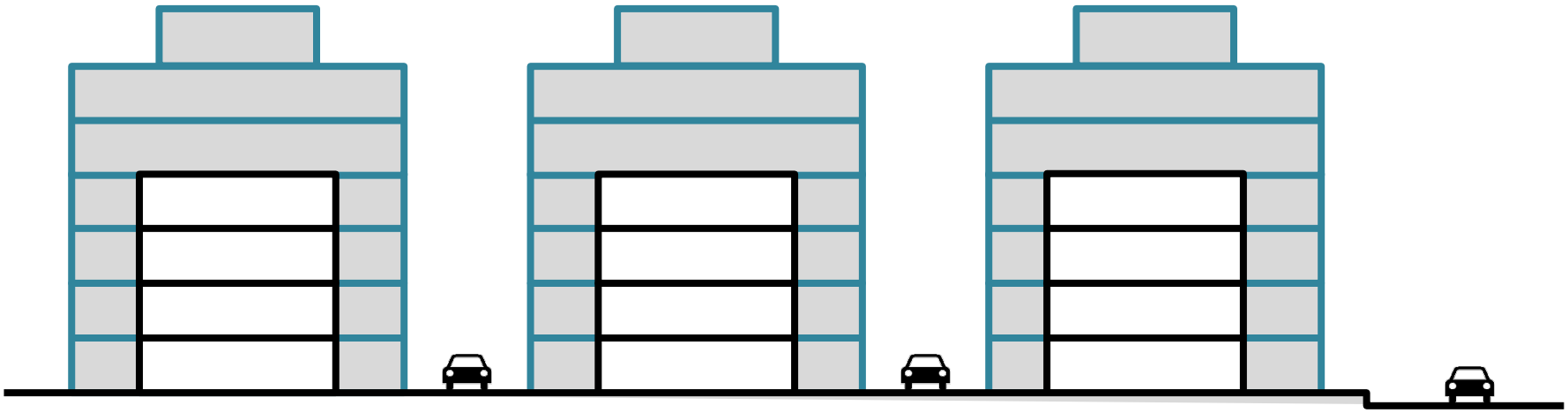
תמ"א 38 - עיבוי

יתרונות:

- תהליך האישור והביצוע מהיר יחסית (רק תוכנית בינוי והוצאת היתר).
- אין צורך להתפנות מהדירה.
- חיזוק הבניין, הוספת ממ"ד.

חסרונות:

- הדירות המשודרגות כוללות חלק ישן.
- החצרות הופכות למגרשי חניה.
- אין הקצאת שטחים חדשים לציבור.
- פגיעה בשטחים פתוחים של המגרש.
- מגורים באתר בנייה.



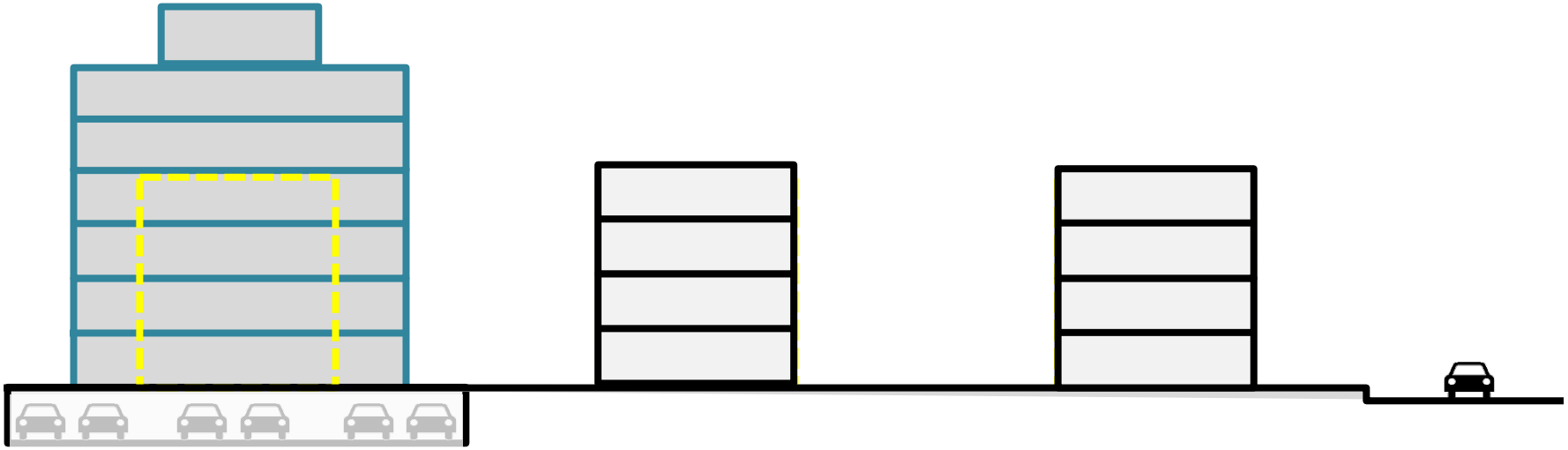
תמ"א 38 ב'– הריסה ובניה מגרשית

יתרונות:

- תהליך האישור מהיר יחסית (רק הוצאת היתר).
- חידוש כלל התשתיות בבניין.
- דירה חדשה עם ממ"ד בבניין חדש

חסרונות:

- תוכנית נקודתית, ללא הסתכלות כוללת.
- הזכויות המוקנות לא תמיד מספיקות.



פינוי בינוי – תב"ע

יתרונות:

- הסתכלות כוללת – התחדשות כל המבנים והאזור.
- התחדשות של כל התשתיות ומענה לצרכי הציבור.
- דירה חדשה עם ממ"ד בבניין חדש וסביבת מגורים משופרת

חסרונות:

- תהליך תכנון ואישור ארוך.



התחדשות עירונית: שחקנים

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

בנוסף על כך להועיל לעיר ולכלל תושביה ולמדינה, ולהיות כלכלית ליזמים.



התחדשות עירונית: תפקיד העירייה

לעירייה מגוון תחומי אחריות בקידום תהליכי התחדשות עירונית





פינוי בינוי – שלבים ולוחות זמנים



מימוש התוכנית
הוצאת היתרי בנייה



אישור התוכנית



הכנת התוכנית

העירייה מלווה את הגורמים השונים לאורך כל הדרך

שלבי הכנת התוכנית

1. **תכנון מוקדם:** לימוד מצב קיים
2. **הכנת חלופות:** בחירת חלופה
3. עיבוד חלופה נבחרת
4. טיפול בהפקדת התוכנית ואישורה

פינוי בינוי – מסלולים

מסלול מיסוי (יזמים)



- ✓ היזם מכין את התוכנית (תב"ע) ומקדם אותה עבור בעלי הדירות מול הרשות
- ✓ בעלי הדירות מתארגנים ביניהם
- ✓ **בעלי הדירות בוחרים אנשי מקצוע*** (עורך דין, שמאי, מפקח)
- ✓ היזם מקדם את הוצאת ההיתר ואת הבנייה בפועל

מסלול רשויות



- ✓ רשויות המדינה מקדמות תוכנית (תב"ע)
- ✓ בעלי הדירות מתארגנים בניהם
- ✓ **בעלי הדירות בוחרים אנשי מקצוע*** (עורך דין, שמאי, מפקח, יזם)
- ✓ היזם מקדם את הוצאת ההיתר ואת הבנייה בפועל

*אנשי המקצוע עובדים עבור בעלי הדירות, במימון היזם

פינוי בינוי – התארגנות בעלי הדירות

מה היא התארגנות?

נציגות של בעלי דירות שקיבלה את הסכמת רוב (51% ומעלה) בעלי הדירות

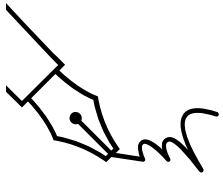
מטרתה של הנציגות: לסייע בהתארגנות הדיירים ולשמש נציגיהם מול היזם, בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

תפקיד הנציגות: הובלת המשא ומתן עם היזם- יחד עם עו"ד דיירים. איסוף ותיווך מידע לכלל הדיירים, שמירה על הצרכים של בעלי הדירות, מו"מ מול בעלי מקצוע.

למה זה חשוב: הנציגות שומרת על הצרכים של בעלי הדירות, יכולה לקדם את הפרויקט באופן יעיל יותר, למנוע ולנהל משברים, ולדאוג שהתוכנית מתאימה לצרכי התושבים.

נציגות מוסמכת היא נציגות שיש לה רוב בקרב בעלי הדירות אותן היא מייצגת. נציגות בלי רוב תתקשה להעביר ולקבל החלטות בדבר בחירת בעלי מקצוע וקידום תהליכים נוספים.

הסכמים מחייבים- שימו לב על מה חותמים!



סוגי הסכמים

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*.

נון-שופ (NON-SHOP) :

הסכם התחייבות להימנעות מניהול משא ומתן עם יזם אחר

בעלי הדירות **מתחייבים ליזם** לא לנהל משא ומתן עם חברות נוספות לצורך קידום פרוייקט לפינוי בינוי או תמ"א 38. כל זה לתקופה מוגבלת*.

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

עסקה מלאה ("הסכם מכר"):

חוזה בין יזם לבעל דירה

לצורך הליך של פינוי בינוי או תמ"א 38.

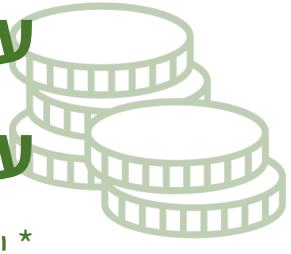
בעלי הדירות **מתחייבים** למכור את זכויותיהם בדירה **ליזם**, ולקבל עבור כך את התמורה שנקבעה בהסכם.

מה קורה ביום שאחרי (שלב האיכלוס)



בנייני מגורים חדשים ואיכותיים

דירות גדולות יותר, ממוגנות ונגישות



עליית ערך הדירה/ הנכס

עלייה בתשלומי תחזוקה ומיסים (ארנונה)

* יכול להיות כחלק מקרן תחזוקה



שינוי משמעותי בסביבת המגורים

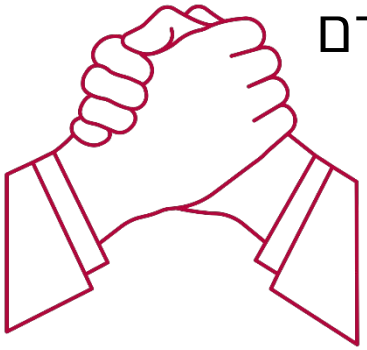
עלייה במספר האנשים באזור

הכח בידיים שלכם

תושבים
בעלי דירות
דיור ציבורי

בעלי הדירות הם הכח המחולל של פרויקטים של התחדשות עירונית.

תוכניות לא יכולות להתממש **ללא רצון והסכמה של בעלי הדירות**.



התארגנות טובה של בעלי דירות היא הכלי היעיל ביותר לקדם תהליכי התחדשות.

הכח של בעלי הדירות

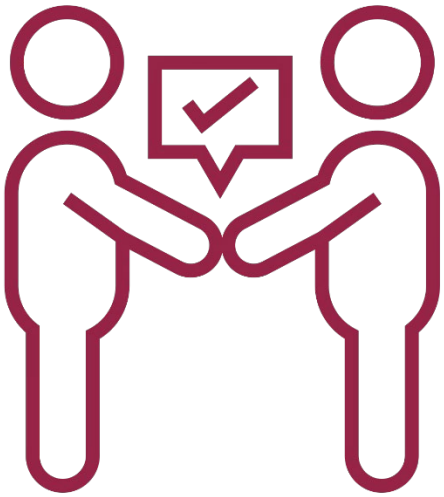
היקף ההסכמות הנדרש על פי החוק לקידום התחדשות עירונית

- הגשת תכנית לוועדה - 60% מכל המתחם ו50% מכל בניין
- הגשת בקשה להיתר ולצורך תביעת דייר סרבן - 66% הסכמות

*ומעל ל-50% בכל בניין

- **התחלת הריסה ובנייה - 100%**

(לאחר מיצוי הליכים של דייר סרבן)



שאלה? בעיה? העירייה פה בשבילכם!

איפה אפשר להתעדכן?



04-9956118



ask@akko.muni.il



https://www.akko.muni.il



ויצמן 35, עכו
שעות קבלת קהל (בתיאום מראש בלבד):
א' 9:00-12:00
ג' 9:00-12:00, 16:00-18:00