

מתחמי מימוש והיבטים כלכליים מנקודת מבט הדיירים

הרצאה בפני נציגויות מתחם 'שער יוספטל בבת ים | 3.2.19

מרצה: סבסטיאן ולרשטיין

על מה נדבר היום?

- מהם 'מתחמי מימוש' ומה ההיגיון העומד מאחוריהם?
- התמורה לדיירים והקשר בינה לבין התכנון המוצע

מתחמי מימוש



מחקר ופיתוח מדיניות דיר חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

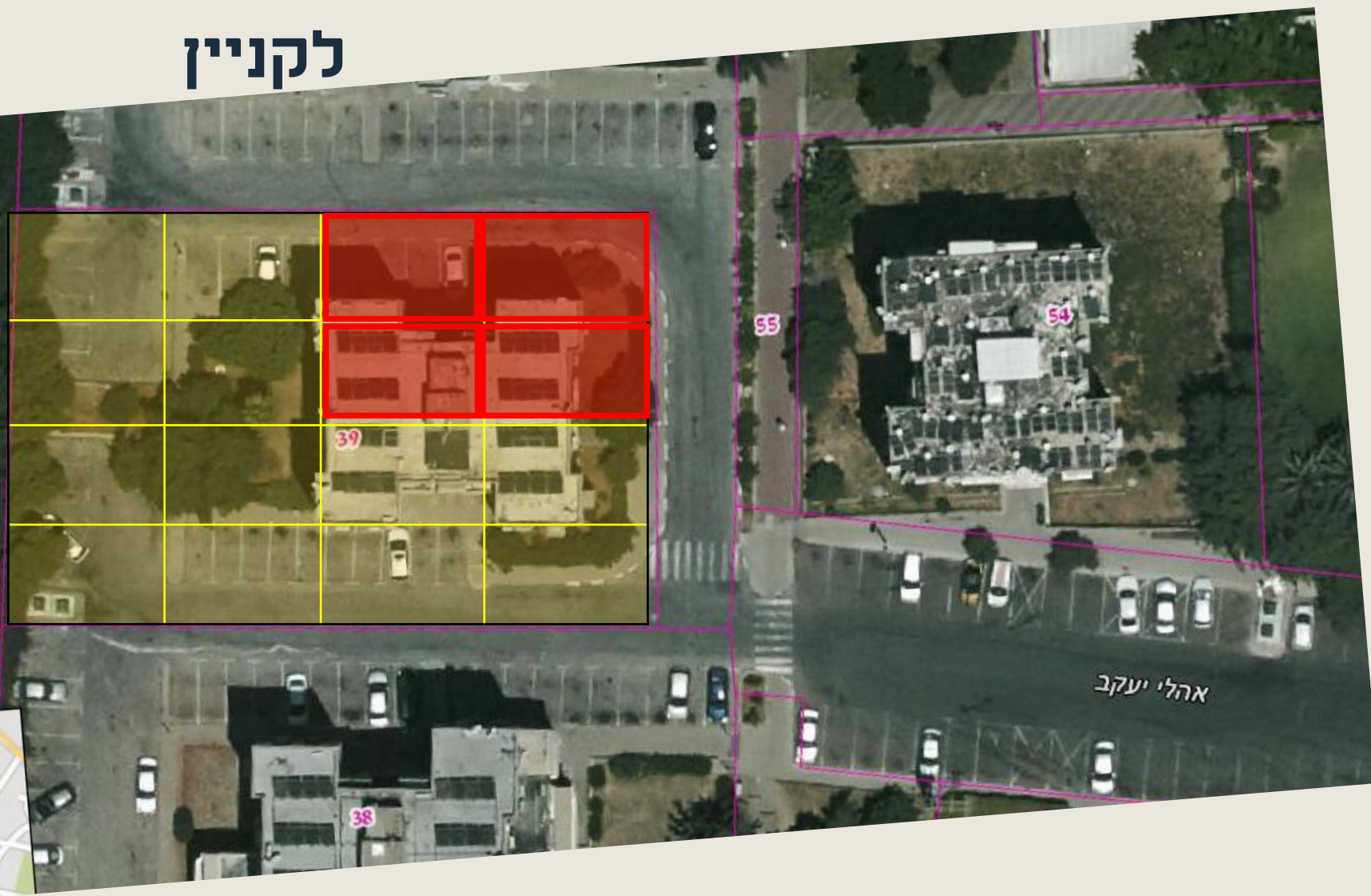


אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

למה צריך לחלק את התכנית למתחמי מימוש?

1. היבטים תכנוניים-פיזיים
2. היבטים כלכליים (שאלת 'המכפיל')
3. התארגנות והיכולת להגיע להסכמות

פינוי בינוי- הקשר בין תכנון לקניין



חלוקה למתחמי מימוש: היבטים תכנוניים-פיזיים



חלוקה למתחמי מימוש: היבטים כלכליים



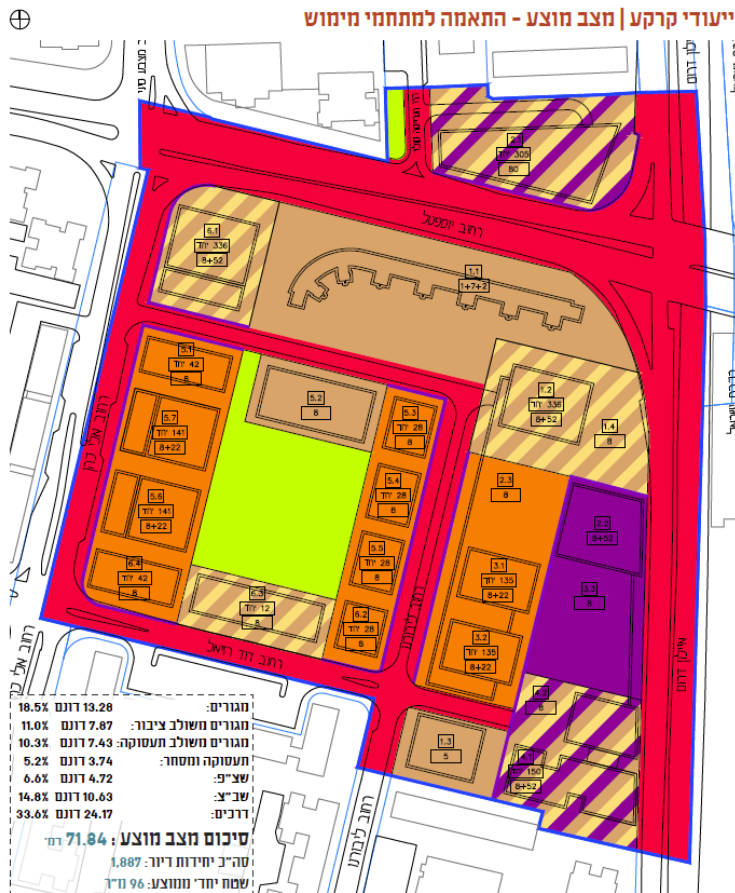
חלוקה למתחמי מימוש: התארגנות והיכולת להגיע להסכמות



מתחמי מימוש - למה צריך את זה?

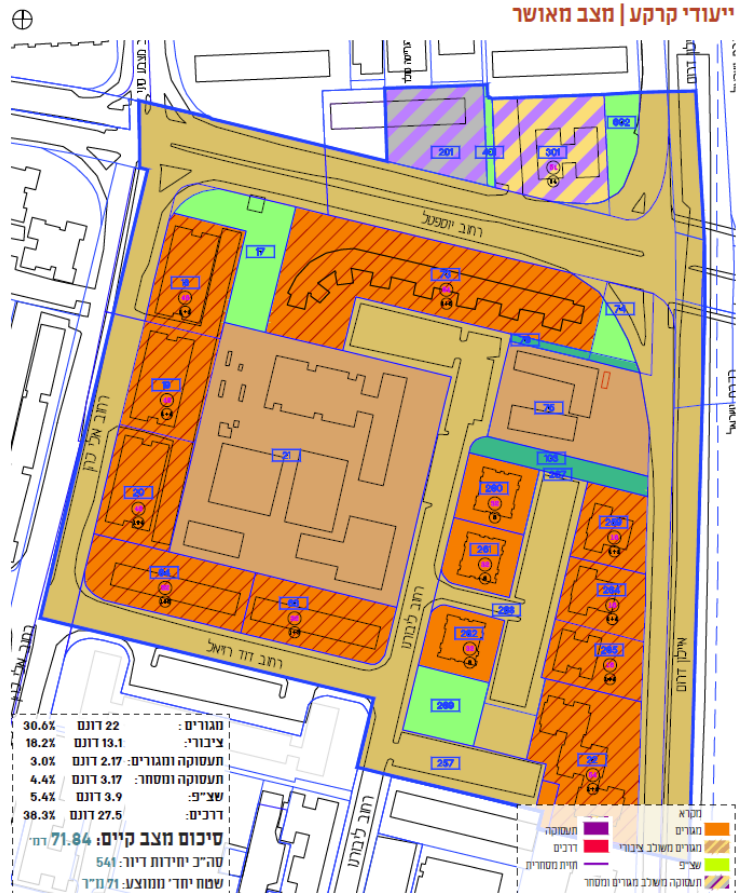
התחדשות עירונית | מתחם יוספטל בת-ים

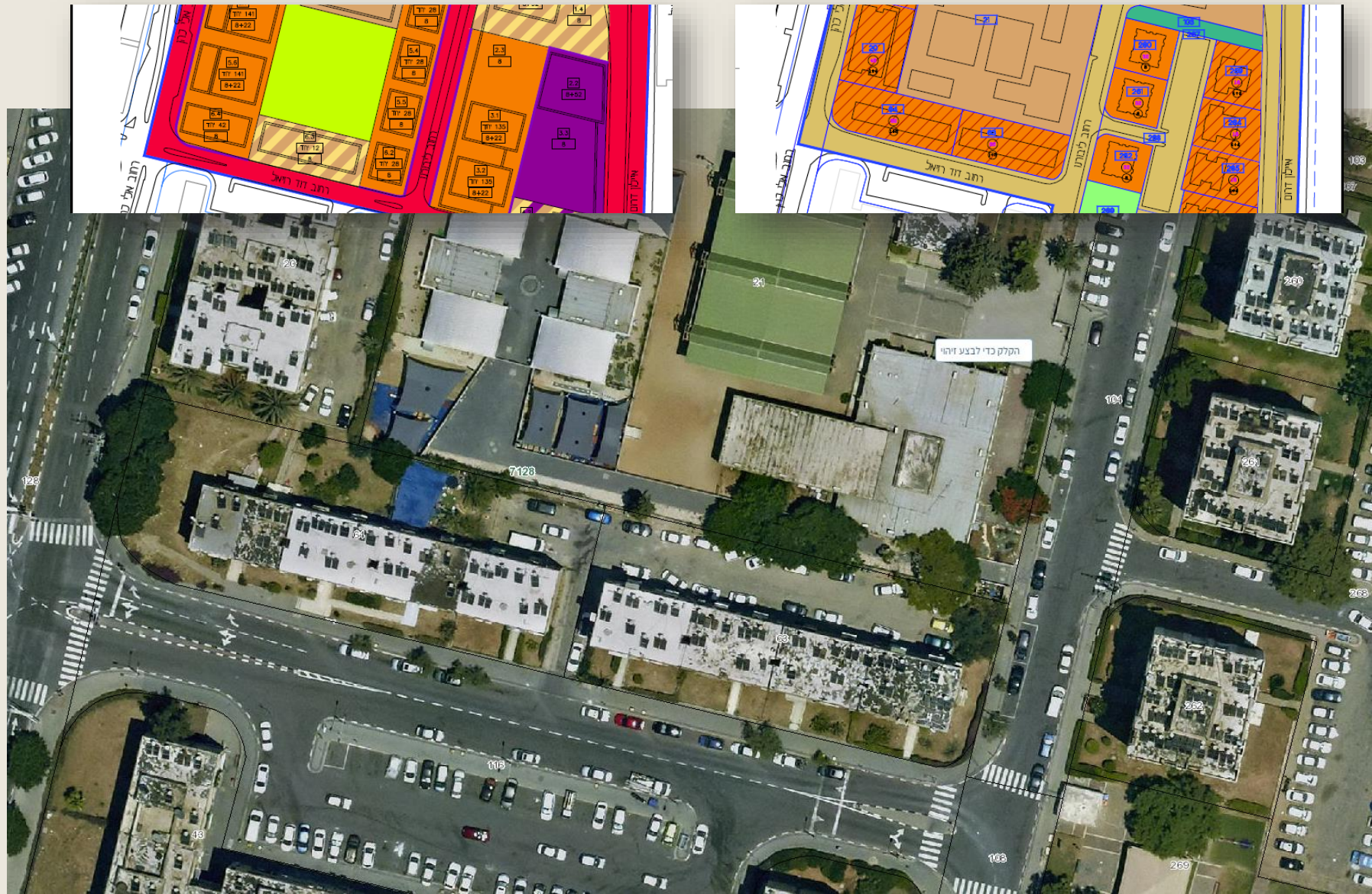
יעודי קרקע | מצב מוצע - התאמה למתחמי מימוש



מיומא | פרס אישור הוועדה המקומית

יעודי קרקע | מצב מאושר





סה"כ				
	יחידות	יוצא	נכנס	
מגורים	3.55 X יח"ד	1,911	541	
משרדים	מ"ר	240,000	42,500	
	יח"ד	873	אקוויולנטי	
מסחר	מ"ר	15,250	450	
ציבורי	מ"ר	43,200	8,851	
	5.40 X אקוויולנטי			

יח' מימוש	יח"ד נכנס	יח"ד יוצא
1	84	252
2	51	200
3	144	435
4	54	164
5	96	425
6	112	435
סה"כ	541	1,911



יחידות המימוש – מצב מוצע

מחוק: מצגת להצגת התכנית בוועדה המקומית 23.1.19

מתחם מימוש •				
	יחידות	יוצא	נכנס	
מגורים	יח"ד	252	84	
מ.שימור	מ"ר	12,000	0	
משרדים	מ"ר	55,000	0	
מסחר	מ"ר	1,850	0	
ציבורי-כולל	מ"ר	11,000	4,251	
	X יח"ד	3.00		
	X יח"ד	5.38		
	X יח"ד	200		אקוויולנטי
	X יח"ד	5.38		אקוויולנטי

שלביות

1. בניית כולל חדש ע"ג חניון וגינה והעברת הכולל קיים למבנה חדש
2. הריסת כולל קיים ובניית מגדל מגורים ותעסוקה במקומו.
3. העברת 84 דיירים קיימים ממבנה לשימור למגדל המגורים.
4. מבנה לשימור - תוספת 2 קומות ושיפוץ המבנה והפיכתו לציבורי

בינוי - מצב מוצע

בינוי - מצב קיים

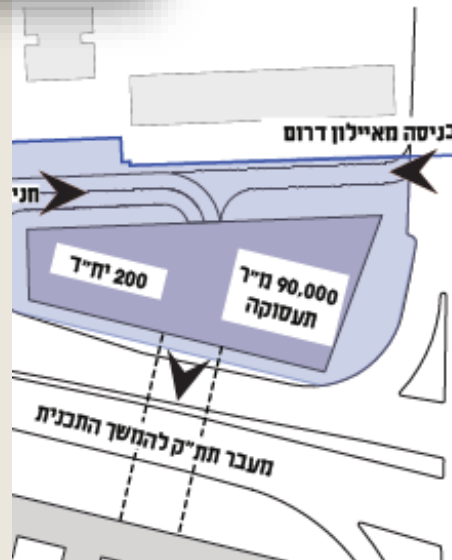


מתחם מימוש •				
	נכנס	יוצא	יחידות	
מגורים	51	200	יח"ד	X יח"ד 3.92
משרדים	42,500	90,000	מ"ר	X אקוויולנטי 7.31
	אקוויולנטי	173	יח"ד	
מסחר	450	3,500	מ"ר	
ציבורי	0	0	מ"ר	

שלביות

1. הריסת מבני מגורים 51 יח"ד (יוספטל 115) ומבנה מגורים (הריסת מבנה יוספטל 113 - תלוי במימוש תכנית ב' 532).
2. בניית מגדל שימושים מעורבים: אגף תעסוקה ואגף מגורים ע"ג מסד מסחרי

בינוי - מצב מוצע



בינוי - מצב קיים

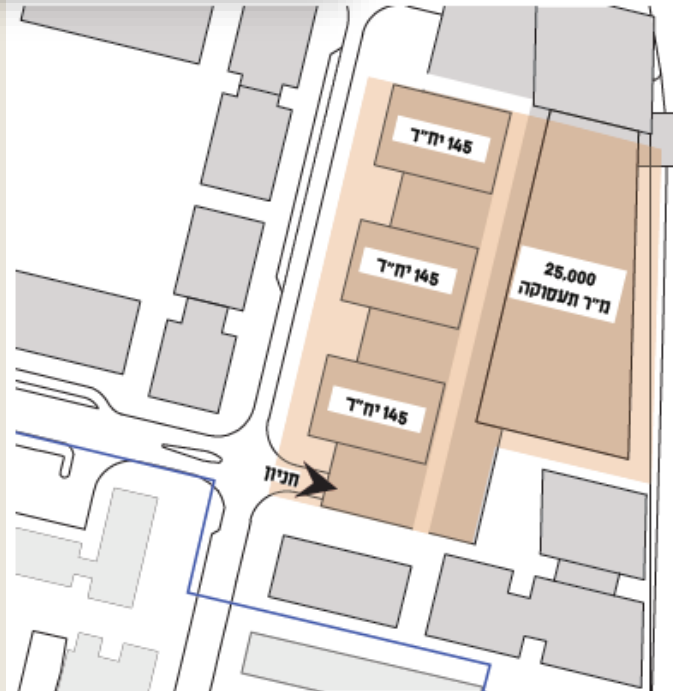


מתחם מימוש •				
	יחידות	יוצא	נכנס	
מגורים	יח"ד	435	144	X יח"ד 3.02
משרדים	מ"ר	25,000	0	
	יח"ד	91	אקוויולנטי	X אקוויולנטי 3.65
מסחר	מ"ר	5,800	0	
ציבורי	מ"ר	0	0	

שלביות

1. הריסה מלאה / חלקית של מבני המגורים ברחוב ליבורנו ובניית מגדלי מגורים במקומם
 2. בניית מגדלי מגורים בליבורנו ושיכון דיירים קיימים.
 3. הריסת 48 יח"ד ברחוב תל חי.
 4. בניית מבנה תעסוקה.
- *הערה: ע"מ לחסוך בעלויות שכירות ניתן להרוס מבנה דרומי בליבורנו ולבנות מגדל דרומי ע"מ לשכן 144 דיירים קיימים.

בינוי - מצב מוצע



בינוי - מצב קיים



יחידת מימוש מס' 4 סגול

טבלת יחידת המימוש



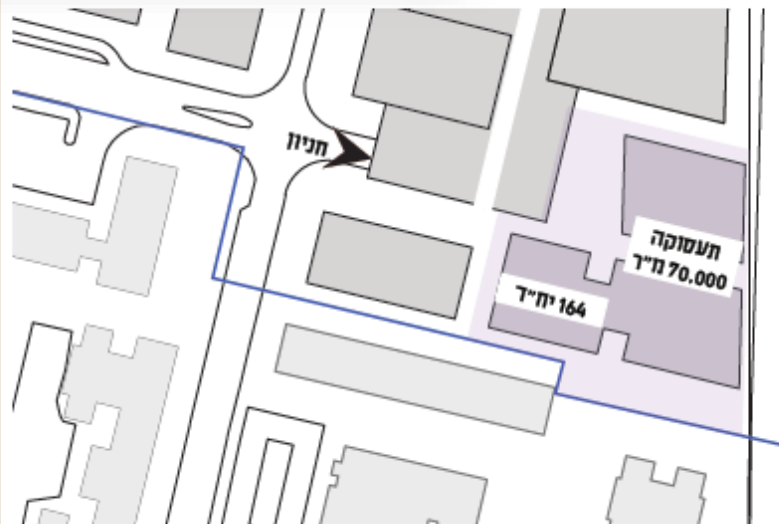
מתוך: מצגת להצגת התכנית בוועדה המקומית 23.1.19

מתחם מימוש •				
		יחידות	יוצא	נכנס
מגורים	X יח"ד	3.04	164	54
	מ"ר		70,000	0
משרדים	X יח"ד	7.75	255	אקוויולנטי
	מ"ר		2,100	0
מסחר			0	0
ציבורי			0	0

שלביות

1. הריסת מבני מגורים 54 יח"ד ברחוב העמק.
2. בניית מגדל המורכב מאגף תעסוקה ואגף מגורים

בניו - מצב מוצע



בניו - מצב קיים



מתוך: מצגת להצגת התכנית בוועדה המקומית 23.1.19

מתחם מימוש •				
	יחידות	יוצא	נכנס	
מגורים	יח"ד	425	96	X יח"ד 4.43
משרדים	מ"ר	0	0	
מסחר	מ"ר	1,300	0	X אקוויולנטי 4.43
ציבורי-ביה"ס	מ"ר	11,400	4,600	

שלביות

1. הריסת בית הספר ומבני החינוך השונים ע"פ צורך.
 2. בניית 3 מבני מגורים ע"ג רחוב ליבורנו ושיכון הדיירים הקיימים.
 3. הריסת 2 מבני מגורים (96 יח"ד)
 4. בניית 2 מגדלי מגורים ומבנה מגורים מרקמי הכוללים מסחר ופונקציות ציבוריות.
 5. מבנה הציבור העצמאי בהתאם להחלטת עיריית בת ים.
- הערה - מבני המגורים כוללים שימושיים ציבוריים ומסחריים.

בינוי - מצב מוצע

בינוי - מצב קיים



יחידות - המימוש מצב מוצע

מתחם מימוש •

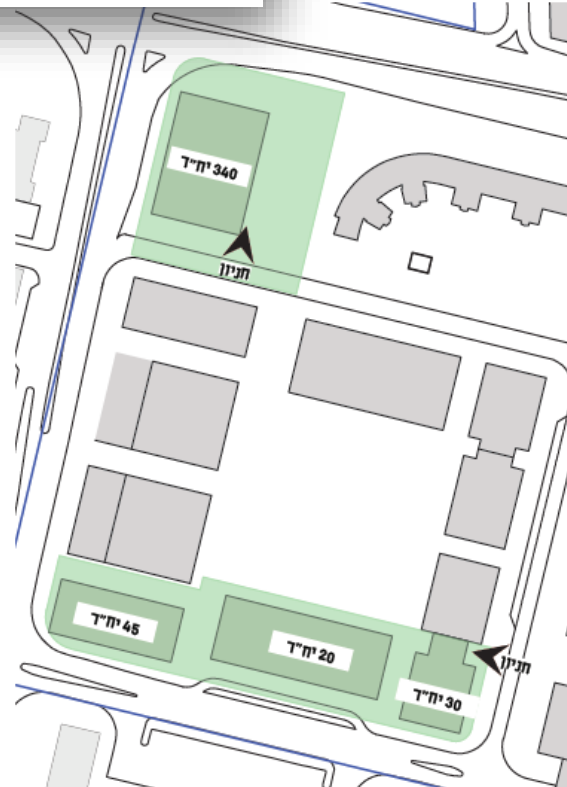
	נכנס	יוצא	יחידות	
מגורים	112	435	יח"ד	3.88 X יח"ד
משרדים	0	0	מ"ר	
מסחר	0	700	מ"ר	3.88 X אקוויולנטי
ציבורי	1,200	8,800	מ"ר	

שלביות

1. הריסת מבנה מגורים אלי כהן.
 2. הקמת מגדל מגורים ושיכון הדיירים הקיימים.
 3. הריסת 2 מבני מגורים (64 יח"ד)
 4. בניית 3 מבני מגורים מרקמים ע"ג רחוב רזיאל.
- *הערה - מבני המגורים כוללים שימושיים ציבוריים ומסחריים.
 *הערה - היזם יכול לשנות את התחלת שלבי המימוש מהריסת מבנה המגורים באלי כהן למבנים רחוב רזיאל ובכך להחזיר את הדיירים הקיימים למבנים מרקמיים.

בינוי - מצב מוצע

בינוי - מצב קיים



יחידות המימוש – מצב מוצע

הקשר בין התמורה לדיירים לתכנון המוצע



מחקר ופיתוח מדיניות דיר חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

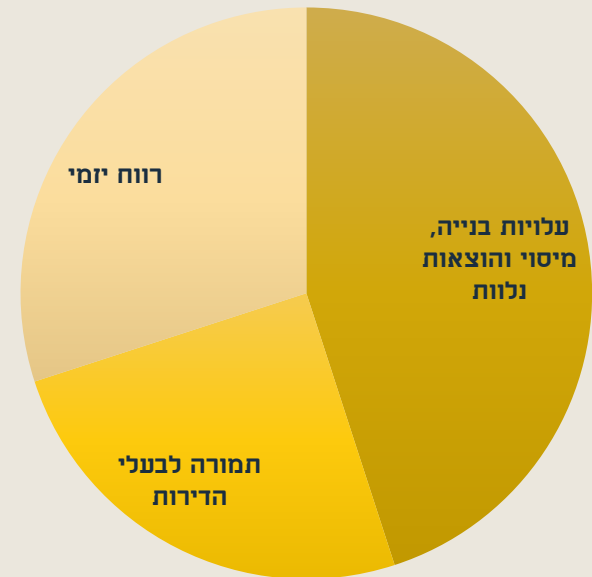


אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

הכדאיות הכלכלית בהתחדשות עירונית

הכנסות הפרויקט

- עלויות בנייה, מיסוי והוצאות נלוות
- תמורה לבעלי הדירות
- רווח יזמי



- התחדשות עירונית: משק כלכלי סגור.
- זכויות הבנייה: אמורות להותיר רווח יזמי סביר.
- ערכי הקרקע משפיעים על הכדאיות הכלכלית
- גורמים משפיעים נוספים: זכויות בנייה, מחירי דירות, תקן 21/הוראות התמ"א, תקני בנייה, מו"מ.



תמ"א 38 ופינוי בינוי
מדוע מתווי התמורות שונים?



תכנית לפינוי ובינוי

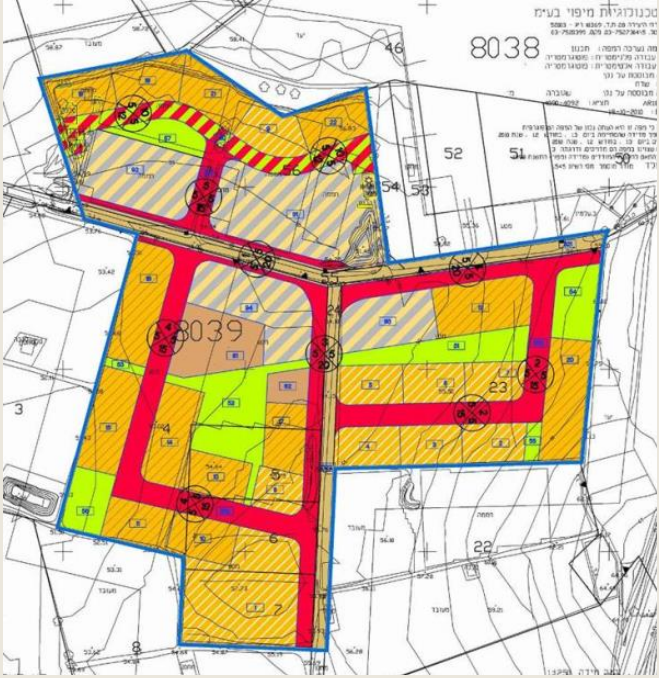
היתר בניה



תמ"א 38

תמורות בפינוי בינוי

ההליך התכנוני (אישור תכנית בנין עיר חדשה)



תמורות בפינוי בינוי



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

ומי קובע את כל זה?

התכנית החדשה



תמורות בפינוי בינוי – תקן 21 (פינוי-בינוי)

■ 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:

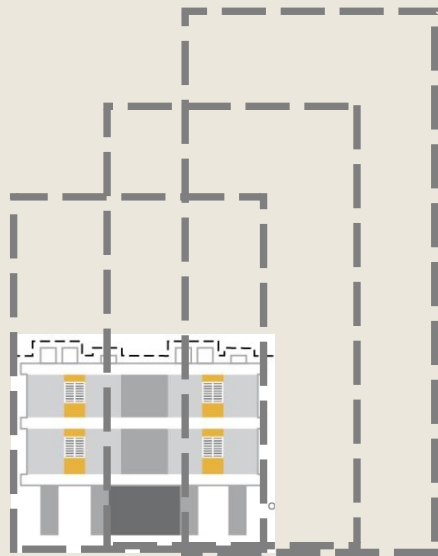
א. הישימות הכלכלית של התכנית המוצעת – האם זכויות הבניה המבוקשות בתכנית לפינוי בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה.

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.

חלק א' - הישימות הכלכלית של התכנית

זכויות בניה ???



20% - 25%
(בשלב שלאחר
אישור התכנית)
25%-30% רווח
יזמי מקובל
בשלב של
הכנת התכנית



חלק א' - הישימות הכלכלית של התכנית

כיצד מחושבת התמורה לכלל בעלי 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.

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



חלק ב' – בדיקת התמורה המוצעת לכלל הדיירים

תקן 21 קובע כללים לבדיקה שמאית של התמורה – האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאית 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*
- ✓ אם התמורה לא סבירה – השמאי יפרט באילו תנאים התמורה כן תחשב כדאית.
- ✓ 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?

■ תמורה סבירה על פי תקן 21

- דירה חדשה
- חדר נוסף
- ממ"ד
- מרפסת
- חניה על פי התקן
- המקובל הוא תוספת שטח של 25 מ"ר לדירה.
- היזם נושא בכל עלויות העסקה.
- מבחן הרווח יזמי של 20%-25% (לאחר אישור תכנית) - אם הרווח היזמי אינו עולה על שיעור זה – התמורה נחשבת סבירה.

חלק ג' – שומה לבדיקת דירה מסוימת

- הכלל: תמורה אחידה ושקיפות ביחס למתווה התמורה
- ❖ תיבחן התמורה המוצעת ל'דירה אופיינית' במתחם.
- ❖ 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.

■ החריג:

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

חלק ג' – שומה לבדיקת דירה מסוימת

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 התו"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 - פרק ג'.

מינוי של שמאי דיירים 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

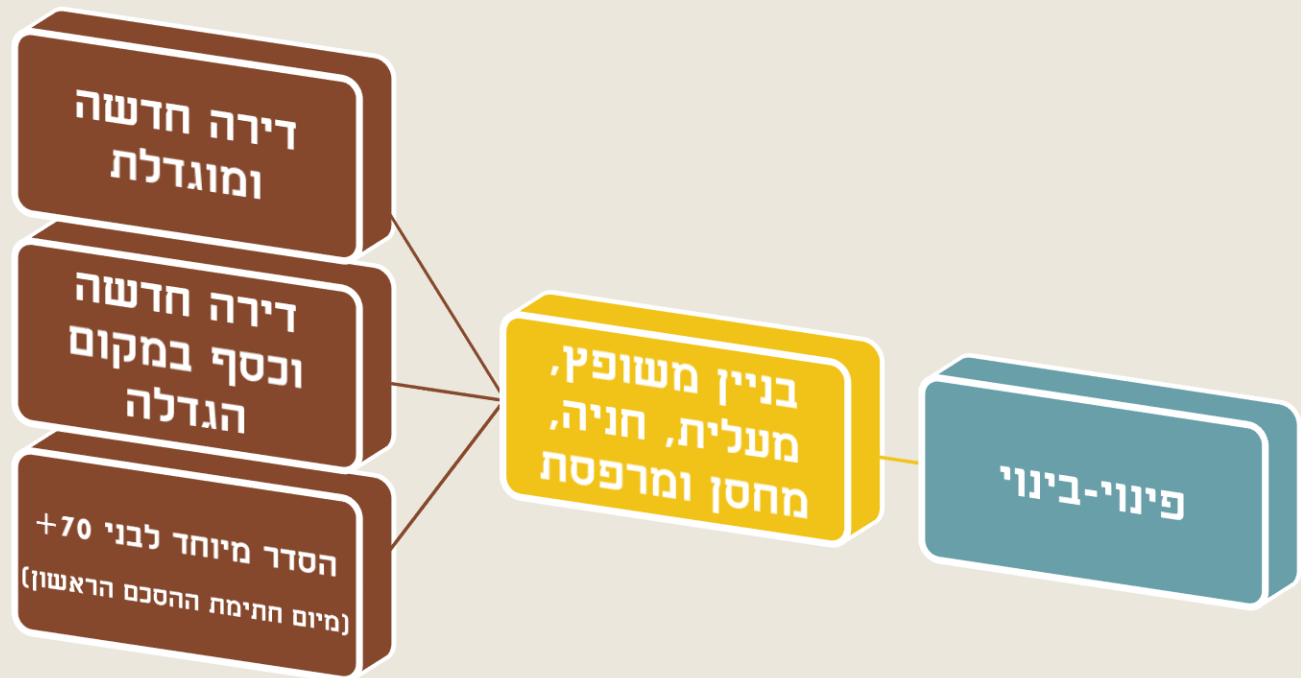


- תכנית פינוי בינוי מתחם אילת, רמת השרון (0175711-553)
- שכונת מורשה, שהבתים בה הוקמו כבתי מעברה בשנות ה-60.
- התכנית הציעה:
 - פינוי של 180 יח"ד ובינוי של 720 יח"ד חדשות
 - 6 בניינים בגובה 22 קומות
 - שטחים לצרכי ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום
- זכויות הבניה התבססו בין היתר על תמורה שהיזם הציע לדיירים – תוספת ממוצעת של 53 מ"ר לדירה

האם ניתן להבטיח תמורה גדולה יותר מתקן 21? מקרה מבחן

- החלטת ועדת משנה להתנגדויות בוועדה 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 - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963



- 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.

זקנים: עיקרי תיקון מס' 6 לחוק 'הדייר הסרבן'

החוק נכנס לתוקפו ב- 29.10.2018

'מהפכה מיסויית':
תמריצי מס
משמעותיים
לאוכלוסיית הזקנים.

תמ"א 1\38: דיור
חלופי זמני לבני 80+
ובעלי מוגבלויות.

עילת סירוב מיוחדת
לקשיש: חובה להציע
חלופות תמורה.

עיקרי תיקון מס' 6 לחוק – עילת סירוב לזקנים

סירובו של בן 75+ ייחשב כסביר אלא אם הוצעו לו אחת מאלו:

1. מגורים מחוץ לפרויקט

אחת מאפשרויות המגורים שלהלן, בשווי דומה לדירת התמורה הסטנדרטית, לפי בחירתו של הקשיש:

1.1 מעבר לבית הורים (דיוור מוגן או בית אבות): בלבד שהמעבר ייעשה עד למועד הפינוי של הדירות בפרויקט.

1.2 רכישת דירה חלופית על ידי היזם: בלבד שהמעבר ייעשה עד למועד הפינוי של הדירה ושאם הקשיש ביקש, הדירה תהיה קרובה ככל הניתן למקום מגוריו הנוכחי.

1.3 תמורה כספית לצורך רכישת דירת קבע חלופית: בלבד שהרכישה תיעשה עד למועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

2. שתי דירות

בשווי מצטבר דומה לזו של דירת התמורה הסטנדרטית.

3. כסף במקום הגדלה

דירה ששטחה קטן מדירת התמורה הסטנדרטית ואת ההפרש במזומן.

עיקרי תיקון מס' 6 לחוק – עילת סירוב לזקנים

סירובו של בן 80+ ייחשב כסביר אלא אם לא הוצעו לו מגורים מחוץ

לפרויקט כאמור בסעיף 1 בשקף הקודם:

➤ בית הורים או רכישת דירה ע"י היזם או תמורה כספית מלאה.

תחולת סעיף עילות הסירוב:

➤ על קשיש שטרם חתם במועד כניסת החוק לתוקף.

➤ אלא אם: לפחות 15% מהדירות בבית המשותף חתמו טרם כניסת החוק לתוקף.

➤ הגיל לצורך זכאות הוא הגיל במועד בו נחתם הסכם ראשון בבית המשותף

והקשיש התגורר בדירה לפחות שנתיים קודם לכן.

תמ"א 38/1 – תנאים מיוחדים לזקנים

➤ תמ"א 38\1 כרוכה במגורים בדירה בעת ביצוע הפרויקט (כשנתיים לפחות),
דבר שקשה במיוחד עבור זקנים או בעלי מוגבלויות.

➤ **החוק מחייב יזם להציע מגורים חלופיים זמניים ל:**

1. בן 80+ במועד חתימת ההסכם הראשון בבית המשותף.

2. אדם בעל מוגבלות.

תמורות בפינוי בינוי – 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.

תודה רבה!