



הבית  
להתחדשות  
עירונית



תל אביב  
יפו  
TEL AVIV YAFFO  
עזרה ובצרון



# זכויות אזרחים ותיקים ואנשים עם מוגבלות בתהליכי התחדשות עירונית

ינואר 2024



הבית  
להתחדשות  
עירונית



תל אביב  
יפו  
TEL AVIV YAFFO  
עזרה ובצרון



## לפני הכל, חובה לברר - האם בבניין שלי מקדמים פינוי-בינוי או תמ"א 38?

### פינוי בינוי

הריסה של מתחם בן 24 דירות לפחות ובנייתו, מצריכים אישור של תכנית חדשה (תב"ע), הריסת הבניינים ומעברי דירות. כדי לקדם תכנית לפינוי-בינוי נדרשת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הדירות במתחם ובלבד שבכל בניין (בית משותף) במתחם תהיה הסכמה של לפחות מ-50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.



### תמ"א 38

תכנית מאושרת שהמטרה שלה היא לחזק מבנים ישנים. התמריץ לביצוע החיזוק הוא על-ידי מתן תוספת זכויות בנייה ודירות לבניינים בודדים. התכנית פועלת בשני מסלולים:



#### מסלול הריסה ובניה (תמ"א 38/2)

הריסה של הבניין ובנייתו מחדש

נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות (תיקון הרוב הנדרש בחוק ההסדרים יוני 2023)

#### מסלול חיזוק (תמ"א 38/1)

חיזוק בניין באמצעות תוספות בנייה

ללא הריסה של הבניין

נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות



### זכויות לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית

בדומה לכל בעלי הדירות תושבי תל-אביב-יפו, שחוזרים להתגורר במתחם פינוי-בינוי, גם בעלי דירה בגיל פרישה, זכאים לאחר ששבים להתגורר במתחם, לסבסוד דמי התחזוקה בבניין החדש, על חשבון היזם, למשך עשר שנים (זוהי מדיניות של עיריית תל-אביב-יפו שמרחיבה את הזכאות שקבועה בחוק הכללי).

- בתמ"א 38/1 - דמי שכירות בתקופת הבנייה: לבעלי דירה שמרותקים לביתם באופן קבוע או שמלאו להם \*75 ביום שבו חתם בעל הדירה הראשון בבניין על הסכם התמ"א, יוצע מקום מגורים חלופי לתקופת ביצוע העבודות.



\*ישנם חריגים לעניין הגיל ומועד החתימה, המפורטים במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בעמ' 4, שזמין בקישור:

## זכויות לאזרחים ותיקים בפניו-בינוי ותמ"א 38/2 הריסה ובניה

בתהליך פינוי-בינוי ותמ"א 38/2 זכאים בעלי דירה שהם אזרחים ותיקים לקבל תמורה שונה מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הדירות בבניין

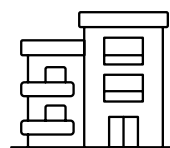
**שימו לב:** בפניו בינוי החובה להציע את חלופות התמורה הבאות לרוב אינה חלה במקרים שבהם חתם אחד מבעלי הדירות על עסקה לפני 29.10.2018<sup>1</sup>, ובתמ"א 38/2 הזכויות חלות בתנאי שנכון ליום 1.7.23 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80 אחוז מבעלי הדירות בבניין ואותו אזרח ותיק טרם חתם על העסקה.

בעלי דירה קשישים שגילם 70 ומעלה זכאים לאחת מבין שלוש האפשרויות שהיזם יציע להם (היזם הוא שיבחר איזו מבין האפשרויות להציע), אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

- 1 לבעלי הדירה מלאו 70 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).
- 2 בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

### אפשרות ראשונה

מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה הקשיש:  
 א. מעבר לדיור מוגן, ותוספת תשלומים אם שווי הדירה הישנה עולה על עלות המגורים בדיור המוגן.  
 ב. רכישת דירה אחרת במקום הדירה הקיימת.  
 ג. קבלת כסף מזומן, שישימש אותו לרכישת דירה במקום הדירה הקיימת.



### אפשרות שנייה

שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה.



### אפשרות שלישית

דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן בעבור ההפרש.



הערה:

<sup>1</sup> במקרה שנחתמה עסקה ראשונה בבניין לפני 29.10.2018 ובנוסף עד המועד הזה נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין, ישנה חובה להציע את החלופות.

בעלי דירה קשישים שגילם 75 ומעלה זכאים לבחור באחת מבין שלוש אפשרויות שתוצענה להם למגורים מחוץ לפרויקט, אם עמדו בשני תנאים מצטברים:

1 לבעלי הדירה מלאו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם).

2 בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם.

### אפשרות ראשונה

היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה יהיו מחויבים להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.



### אפשרות שניה

היזם ירכוש בעבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.



### אפשרות שלישית

מעבר לדיור מוגן או בית אבות.



\*\* בנוסף לחלופות לעיל, היזם רשאי (אך לא חייב) להציע גם חלופות של מגורים בתוך הפרויקט: שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה, או דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן עבור הפרש.

**מקבלי גמלת סיעוד** בדרגה 5-6 (על פי הגדרות הביטוח לאומי) בפנימי בינוי ותמ"א 38/2 זכאים לקבל את אותן זכויות בדומה לאזרחים ותיקים בגיל 75 ומעלה, בתנאי שנכון ליום 1.6.2023 מקבל הגמלה טרם חתם על העסקה וחתמו לא יותר מ-30% מבעלי הדירות על העסקה.

## זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם אזרחים עם מוגבלות

**בפנימי-בינוי ותמ"א \*38/2:** הדירה החדשה והדירה החלופית הזמנית (לתקופת הבנייה) תכלולנה את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

\* במקרים בהם העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני 1.7.2023, הקשיש זכאי להטבה רק אם עד 1.7.2023 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-80% מבעלי הדירות בבניין, והקשיש טרם חתם על העסקה עד תאריך זה.

**בתמ"א 38/1 (חיזוק ללא הריסה):** יזם הפרויקט מחויב להציע לבעל הדירה שימרוק לביתו מגורים חלופיים למשך תקופת הבנייה, על חשבוננו. הדירה החלופית תכלול את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה.

\* במקרים בהם העסקה הראשונה בבניין נחתמה לפני 29.10.2018, הקשיש זכאי להטבה רק אם עד 29.10.2018 נחתמו עסקאות עם לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבניין, והקשיש טרם חתם על עסקה עד לתאריך זה.

## זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם חולים הנוטים למות

### בפינוי בינוי ותמ"א 38 / 2 (הריסה ובנייה):

נוסף לאפשרות לחזור לפרוייקט ולקבל דירה חדשה כמו כל בעלי הדירות, היזם מחוייב להציע לחולה הנוטה למות את אחת החלופות מחוץ לפרוייקט כמו לבעל דירה קשיש.

### בתמ"א 38 / 1 (חיזוק ללא הריסה):

אין זכאות לחלופות דיור (אם אדם מרותק לביתו באופן קבוע - הוא זכאי לדיור חלוף לתקופת ביצוע העבודות בבניין).

הבית להתחדשות עירונית של "עזרה ובצרון" - חברה בת של עיריית תל-אביב-יפו, מאגד עבור התושבים את כל הכלים והשירותים התכנוניים בתחום ההתחדשות העירונית תחת קורת גג אחת, במטרה לסייע לתושבי העיר וללוותם בביצוע תהליך התחדשות עירונית באופן אחראי, נכון וברור.

בעלון זה, שהכנו בסיוע "תכנית קרסו - הגר" מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב, ריכזנו עבור התושבים הוותיקים ועבור תושבים עם מוגבלויות, המצויים בתהליכי התחדשות עירונית (תמ"א 38 / פינוי-בינוי), דגשים רלוונטיים וזכויות ייחודיות שעומדות להם.<sup>2</sup>

עלון זה עודכן בינואר 2024 על פי עדכוני חקיקה מיוני 2023 שמשווים את זכויות האזרחים הוותיקים בפרוייקט מסוג תמ"א 38/2 לזכויותיהם בפרוייקט פינוי בינוי.

## דגשים חשובים כלליים עבור בעל ובעלת דירה בהתחדשות עירונית

1 לא לחתום בלי להתייעץ!

1

2 חשוב שבעלי הדירות יתארגנו ויקדמו את הפרוייקט יחד, ויבחרו נציגות דיירים ועורך דין שייצג אותם.

2

3 בהתחדשות עירונית נהוג שבעלי הדירות אינם משלמים, לרבות עבור יועצים, ייצוג על ידי עורך דין או בעבור דיור חלופי בשכירות לזמן הבנייה.

3

4 לפי החוק, יזם חייב לקיים אסיפת הסברה לפני החתמה על חוזה ראשון, ולהעביר לדיירים מסמך עם עיקרי ההצעה שלו לפרוייקט.

4

הערה:

<sup>2</sup> הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות-דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו-כן, היא אינה ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק והתיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו. החוק העיקרי לעניין הזכויות הקבועות בתהליכי פינוי-בינוי הוא חוק פינוי-בינוי [עידוד מיזמי פינוי ובינוי], תשס"ו - 2006.



## למי תושבי תל-אביב-יפו יכולים לפנות בסוגיות הנוגעות להתחדשות עירונית?



הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון:  
כוכי ביברמן, מנהלת תחום היבטים חברתיים

דוא"ל: [cochilde-b.co.il](mailto:cochilde-b.co.il)

טלפון: 03-9020862

פייסבוק: [www.facebook.com/ebtly](https://www.facebook.com/ebtly)

אתר: [www.e-b.co.il](http://www.e-b.co.il)

לממונה על פניות דיירים  
ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

