



מילון מונחים

התחדשות עירונית



איחוד וחלוקה:

יישום של תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית. ישנן תכניות המשנות את החלוקה הקיימת של החלקות על-ידי תהליך של איחוד החלקות הקיימות לחלקה אחת גדולה וחלוקה (פרצלציה) של החלקה הגדולה לחלקות חדשות, או על-ידי איחודן או חלוקתן מחדש באופן אחר (רה-פרצלציה). בתהליך איחוד וחלוקה תיתכן גם הפרשה של חלק מהשטח לצרכי ציבור.



בינוי - פינוי - בינוי:

בשלב ראשון, בניית בניין חדש בשטח לא מבונה, בדרך כלל בקרבת הבניינים הקיימים המיועדים לפינוי והריסה. בשלב שני, אכלוס בעלי הדירות בבניין החדש. בשלב שלישי, לאחר פינוי בעלי הדירות מהבניין הקיים - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש במקומו, שבו ניתן לאכלס את בעלי הדירות שיפוננו מהבניין הקיים הבא (ככל שישנם) - כולם או חלקם, וכן הלאה.

בנייה רוויה:

בנייה של בתי דירות שבהם יש יותר משתי קומות ויותר מ-4 יחידות דיור. בנייה זו, השכיחה בתוך העיר, דורשת הקפדה על מתן מענה לצרכי ציבור, לתחזוקת המבנים, לדרכי גישה וחנייה ועוד. לעיתים משתמשים במונח בנייה רוויה כדי להגדיר בנייה שאינה צמודת קרקע למטרות אחרות (ולא רק למגורים).

בנק מלווה:

בנק אשר נותן ליוזם ליווי פיננסי לביצוע הפרויקט ומנפיק, בין השאר, את הערבויות לבעלי הזכויות.



בעלי זכויות:

בעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה הרשומים, או הזכאים להירשם, כבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחס ליחידות הקיימות במתחם ו/או בכל אחד מחלקיו.

דו"ח אפס:

מסמך הנערך במתכונת קבועה ומשקף את ההיתכנות והכדאיות הכלכלית של כל פרויקט נדל"ן. דו"ח האפס נערך על-ידי שמאי מקרקעין מוסמך והוא נשלח לאישור הבנקים או הגופים המממנים וזאת כתנאי לאישור בקשה להלוואה או מימון של אדם או חברה פרטית המעוניינים לרכוש או להשקיע בנכס נדל"ני כלשהו או כתנאי לאישור מתן ליווי פיננסי לפרויקט. המספר "אפס" שניתן לו בא להסביר את העובדה שמדובר בדו"ח הנערך לפני תחילת בניית הפרויקט. גופים המעניקים אשראי וליווי פיננסי (דוגמת "הבנק המלווה") יידרשו לרוב לראות "דו"ח אפס" כשבהתאם לו יחליטו אם להעניק מימון לפרויקט, ואם כן, מה יהיה גובה המימון.

דיור בהישג יד (דיור בר השגה):

פתרונות דיור מוזלים, הכוללים דיור להשכרה ארוכת טווח, חלקו במחיר מופחת, וכן דיור מוזל המסובסד על-ידי גופים ציבוריים כגון עיריות, משרד השיכון או רשות מקרקעי ישראל.



דירות תמורה:

דירות חדשות הניתנות לבעלי הדירות בבניין החדש המוקם במסגרת הפרויקט, חלף הדירות הקיימות שבבעלותם.

הטבות מס:

מתן פטור ממסים שונים (דוגמת מס שבת, רכישה ומע"מ), הניתן בהתאם למסלול הפרויקט. יובהר, כי קיימים הבדלים בין הפטורים הניתנים במסלולים שונים. מטרת הטבות המס הינה להפוך את הפרויקטים לכדאיים יותר מבחינת היוזם ובעלי הדירות.



היתר בנייה:

אישור שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לביצוע עבודות בנייה, הריסה או שינוי בשימוש. היתר בנייה יינתן מכוח התכנית התקפה החלה על הקרקע המדוברת. רק לאחר קבלת היתר זה, ניתן לבצע את הבנייה.

הכרזה:

תהליך הנדרש כתנאי לזכאות להטבות מס הקבועות בחוק. הרשות המקומית רשאית להגיש בקשה לוועדה להתחדשות עירונית עבור כל מתחם המתאים, לדעתה, להיות מוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסגרת מסלול רשויות מקומיות. מתחמים שיעמדו בתנאי הסף של המיון הראשון, יוכלו לעבור לשלב המיון השני.

לחילופין, בעלי דירות או יזמים, המעוניינים לקדם פרויקט פינוי-בינוי בכוחות עצמם, רשאים לפנות לוועדה להתחדשות עירונית לצורך הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי, שמשמעותה קבלת הטבות המס בכפוף לעמידה בכללים שנקבעו בחוק ועל ידי הוועדה להתחדשות עירונית. בשלב ראשון ניתן לפנות בבקשת להמליץ על המתחם כמיועד להכרזה ובהמשך, בשלב מתקדם יותר, ניתן להגיש בקשה להכרזה שתועבר לאישור וחתמת שר הבינוי והשיכון, ותפורסם ברשומות.

הפקדת תכנית:

זהו שלב מרכזי בהליך הסטטוטורי של קידום תכנית. המדובר בדיון בו מוצגת התכנית בפני חברי ועדת התכנון ועליהם לבחון אותה ולהחליט אם היא תכנית ראויה, או שיש לתקן חלק מהוראותיה ואף לדחות אותה. הפקדת התכנית משמעה כי התכנית תקינה ומוסכמת על-ידי חברי הוועדה.

פרסום התכנית להפקדה בא ליידע את הציבור כי ניתן לעיין בתכנית וכי כל אחד הרואה עצמו נפגע מהקבוע בתכנית, יכול להגיש לה התנגדות ולנסות להשפיע על מתכונתה הסופית, ואולי אף לשכנע את ועדות התכנון לדחותה. תקופת ההפקדה / תקופת התנגדויות זהו המועד שבו ניתן לעיין בתכנית ולהגיש לה התנגדות.

הפקעה לצרכי ציבור:

הליך המבוצע על-ידי הרשויות, שבמסגרתו נעשית העברה כפויה של קרקע לבעלותה של הרשות הציבורית לצרכי ציבור: דרך, פארק, מבנה ציבור וכו'. ההעברה יכולה להיעשות עם תמורה מלאה, תמורה חלקית או ללא תמורה.

התנגדויות:

שלב בהליך הסטטוטורי, המיועד לשמיעת הציבור הרואה עצמו נפגע מהחלטה תכנונית על-ידי מוסד התכנון. התנגדות יכולה להיות לתכנית או לחריגה מתכנית בשלב בקשה לקבלת היתר הבנייה, במסגרת בקשת הקלה או בקשה לשימוש חורג. התכנית, ההקלה או השימוש החורג מפורסמים לעיון הציבור, לתקופה שנקבעה בחוק ובתקנות במהלכה ניתן להגיש את ההתנגדות.

את ההתנגדות המנומקת יש להגיש בכתב ובמסגרתה יש לציין אם מוסד התכנון מתבקש לדחות את התכנית על הסף, או רק להכניס בה שינויים. בנוסף, יש להגיש תצהיר עו"ד, המאמת את העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות. לאחד מכן יוזמנו המתנגדים להציג את עמדתם בפני חברי הוועדה ויזמי התכנית, הרשאים להגיב להתנגדויות. בעקבות שמיעת ההתנגדויות תחליט הוועדה אם לאשר את התכנית, ההקלה או השימוש החורג, לדחותה או לבצע בה שינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות או חלק מהן. מוסד התכנון חייב למסור למתנגדים את החלטותיו.

זכויות בנייה:

השטח המותר לבנייה במגרש. זכויות הבנייה במגרש נקבעות בתכנית מפורטת והיתר הבנייה חייב להיות תואם לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית, אלא אם כן ניתנה הקלה.

חתך רחוב:

חתך רחוב הינו תרשים המבטא את מערכת היחסים והפרופורציות של הרחוב המתוכנן, עבור המשתמשים ו/או השימושים השונים. הוא מדגיש את גובה הבינוי ביחס לרוחב הבינוי והרחוב, מיקום המדרכה, שביל האופניים, הכביש, הצמחייה והעצים. תפקידו להדגים כיצד נחוה את הרחוב, את ההליכה, הנסיעה והמגורים בו.

ייעוד:

המטרה העיקרית לשמה מותר להשתמש בקרקע, דוגמת: מגורים, שטח ציבורי, דרך, תעשייה, חקלאות ועוד. ייעודי הקרקע נקבעים בתכנית והם נבחרים מתוך רשימה מוגדרת וסגורה.



ייפוי כוח:

הרשאה משפטית לנציג (מיופה הכוח) לעשות פעולות בשמו של מייפה הכוח מול צד שלישי. ייפוי כוח נדרש למשל בפרויקט של פינוי-בינוי, כאשר היזם לוקח על עצמו את קידום התכנית החדשה בשמם של בעלי הדירות הקיימים.

מפרט טכני:

מסמך המתאר בפירוט את מבנה הבניין (כניסה, קומות, חניות, חדרי מדרגות וכיו"ב שטחים משותפים) וכן מתאר את הדירה על כל מתקניה ואביזריה כגון סוג החיפויים, סניטריה וכדומה.



נציגות הדיירים:

הנציגות היא קבוצה הנבחרת על-ידי בעלי הדירות על-מנת לייצג את בעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית, מול היזם, עורכי הדין ואנשי מקצוע נוספים. בעלי דירות מאורגנים הפועלים יחד, מצליחים בדרך כלל לקדם פרויקט איכותי יותר בפרק זמן קצר, תוך גיבוש הסכמים מיטביים. חשוב שהנציגות תשמור על תקשורת קבועה עם כלל בעלי הנכסים, תייצג את ציפיותיהם ואת צרכיהם בפני אנשי המקצוע ותנהל משא ומתן מול אותם גורמים.



עירוב שימושים:

שילוב של מספר ייעודי קרקע בסמיכות גיאוגרפית, ולעיתים אף על אותו תא שטח/ מגרש. הייעודים השונים עשויים לכלול מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים, תוך יצירת זמינות ונגישות למגוון הצרכים היומיומי של התושבים. עירוב שימושים מאפשר ניצול קרקע יעיל לאורך כל שעות היממה, מצמצם את הביקוש לתחבורה ממונעת ומעודד עירוניות, ולכן נחשב עקרון תכנוני רצוי. מדיניות התכנון הארצית מעודדת עירוב שימושים.

ערבויות:

ביטחונות שנועדו להבטיח את האינטרסים של מקבל הערבות, דוגמת חיוב מוכר של דירה חדשה לספק בטוחה לכספי הרוכש, בהתאם לחוק המכר. מטרת הערבות להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של היעדר אפשרות למסור את הדירה. בפרוייקטים של פינוי-בינוי או תמ"א 38/2 מקובל, כי היזם נותן לבעל הדירה, כתנאי לפינויו של אותו בעל דירה מדירתו הקיימת, ערבות בנוסח חוק המכר להבטחת קבלת הדירה החדשה על-ידי בעל הדירה. סכום הערבות הוא כשווי הדירה החדשה. בנוסף לכך, בפרוייקטים מסוג זה תינתן, בדרך כלל, ערבות בנקאית נוספת להבטחת דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעל הדירה בתקופה שבה הוא מפונה מדירתו.



פינוי-בינוי:

הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים במקומם, בצפיפות גבוהה יותר, תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות תנועה וחנייה, שיפור התשתיות, הגדלת שטח הדירות הקיימות, תוספת מרחב מוגן (ממ"ד), תוספת מרפסת שמש, שיפור איכות החיים וקבלת דירה בעלת שווי גבוה יותר מהדירה הקיימת. מימוש פרויקטים מסוג זה תלוי באישורה של תכנית בניין עיר המאפשרת זאת.

קו כחול:

קו שצבעו כחול התוחם ומגדיר את שטחה של תכנית בניין העיר וגבולותיה.



קווי בניין:

המרווח שבין המבנה לבין גבולות המגרש, כפי שנקבע בתכנית. דהיינו, המרחק מגבולות המגרש, שרק בתחומו מותר לבנות. קו הבניין הקדמי הוא המרווח שבין המבנה לבין הדרך הסמוכה. ביחס אליו מוגדרים קווי הבניין האחורי והצדדיים. מטרת סימון קווי הבניין היא מניעת בניית בניינים במרחק קרוב מדי לדרכים, למבנים מצדי המגרש או מאחוריו. השטח שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש, האסוד בבנייה, נקרא "מרווח". תקנות התכנון והבנייה מתירות בניית רכיבים אדריכליים מסוימים במרווחים, אך בניית רכיבים אחרים מחייבת בקשת הקלה.

שטח עיקרי:

שטחים המשמשים בצורה ישירה את הייעוד של השטח והינם שטחים המיועדים למגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור ותעשייה. לדוגמא: במבנה מגורים השטח העיקרי יהיה שטחי יחידות הדיור, המטבח, חדר האמבטיה, המסדרון וכו'.

שטח שירות:

שטח שאינו משמש לייעוד העיקרי עבורו הוקם המבנה, אלא משרת ייעוד זה. לדוגמא: בבניין המשמש למגורים, שטחי השירות יהיו החניות, המחסנים, חדרי המדרגות וכו'.

שפיפ - שטח פרטי פתוח:

שטח פתוח שאינו מיועד לבנייה, והוגדר בתכנית בייעוד זה. שטח זה הינו בבעלות פרטית משותפת של דיירי הבניין. חסרון השפיפ הינו שעלויות הפיתוח והתחזוקה שלו מוטלות על בעלי הדירות.

שציפ - שטח ציבורי פתוח:

שטח פתוח המיועד לשימוש של הציבור ונמצא בבעלות ציבורית, כלומר באחריות הרשות המקומית. השטח אינו בנוי ומיועד לרשות הציבור ולרווחתו. לדוגמא: גנים ציבוריים, גני שעשועים, פארקים, כיכרות, טיילות עירוניות, איזורי פנאי וספורט וכו'. השטח מוקצה במסגרת התכנית, בהתאם לפרוגרמה ולהנחיות המדריך להקצאת שטחי ציבור. יתרון השציפ הינו שעלויות הפיתוח והתחזוקה שלו נמצאות באחריות הרשות.

תביע - תכנית בניין עיר:

מונח מנדטורי, המקובל בציבור כשם נרדף לתכנית מפורטת, והינו מסמך בעל תוקף חוקי שנועד לקבוע את הייעודים, השימושים וזכויות הבנייה בתחום התכנית. תביע מורכבת משני נספחים עיקריים: תשריט ותקנון. על-פי רוב מצורפים אליהם נספחים נוספים כגון: נספח תנועה, נספח נוף, נספח בינוי וכד', המסייעים להבין את התכנית ואת השלכותיה על המרחב. חלקם נקבעים כמסמכים מחייבים וחלקם

כמנחים בלבד. תביע יכולה לכלול תא שטח יחיד או יותר מכך. תביע קובעת את ייעודי הקרקע והשימושים המותרים, שטחי הבנייה המותרים, חלוקה למגרשים, קווי בניין וגובה מבנים, או מספר קומותיהם. קיומה של תכנית בניין עיר מאושרת לתא שטח, הכוללת נושאים שנקבעו בחוק, הינו תנאי לקבלת היתר בנייה לתא השטח (לעיתים על אף קיומה של תביע נדרש אישורה של תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לקבלת היתר בנייה).



תכסית:

ההיטל האנכי של כל קומות הבנייה על מישור הקרקע או החלק של המגרש שעליו בנוי המבנה. מידת כיסוי שטח המגרש על-ידי בינוי מבוטאת כאחוז משטח המגרש. הגבלת התכסית בתכנית מאפשרת לקבוע את פרישת המבנה על פני הקרקע ומטרתה להבטיח את ניצול יתרת הקרקע למטרות נוספות שאינן הבניין עצמו, כמו חנייה או גינה.



תמהיל דירות:

תמהיל הינו היחס הכמותי בין סוגים וגדלים שונים של יחידות דיור בתכנית. מדיניות התכנון הארצית מכוונת ליצירת תמהיל דירות מגוון, על-מנת לתת מענה לצרכים של קבוצות אוכלוסייה שונות. חוק התכנון והבנייה מאפשר לקבוע בתכנית כי יחידות דיור בתחום התכנית יהיו לדיור בהישג יד בשטח קטן יחסית.



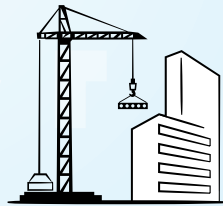
למי תושבי תל-אביב-יפו יכולים לפנות
בסוגיות הנוגעות להתחדשות עירונית?

הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון

efrat@e-b.co.il

טלפון *3896 שלוחה 3





הבית
להתחדשות
עירונית



תל אביב
TEL AVIV
יפו YAFFO
עדה ובצרון

