



3/2/2020

לכבוד:

מוסדות התכנון

יזמים

מינהלות

הנדון: עמדת הרשות הממשלתית בנושא התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי

שלום רב,

בחודשים האחרונים מתקיים דיון ציבורי במסגרות שונות בנושא חישוב התמורות לבעלי הדירות הקיימות במסגרת תכניות לפינוי ובינוי. בין היתר פורסמה לאחרונה טיוטת עדכון תקן 21 הקובעת טווח תמורות של 12-25 מ"ר, נקבעה מדיניות במספר רשויות המקומיות הקובעות תמורה אחידה בתחומן, וכן התקבלו החלטות של גופי תכנון בנושא.

כמי שמופקדת על הסדרת תחום ההתחדשות העירונית החליטה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להבהיר את עמדתה בנושא, במטרה ליצר מסגרת ברורה להמשך ועל מנת להגדיל את האחידות והוודאות בתחום.

עמדת הרשות במסמך המצורף, לשימושכם

בברכה,

חיים אביטן

ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



עמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא

תחשיב התמורות לדיירים במיזמי בינוי במסגרת הליכי אישור תכניות

כמי שמופקדת על הסדרת תחום ההתחדשות העירונית ובמטרה ליצר מסגרת ברורה לדיון ולהגדיל את הוודאות התכנונית, מבקשת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להבהיר את עמדתה בנושא חישוב התמורות בהליך התכנון:

1. הנחות בסיס:

על מנת לייצר מוטיבציה לכל השותפים בפרויקט התחדשות עירונית ובמיוחד לבעלי הנכסים, היזם והרשות המקומית, יש לשאוף לאיזון בין הרווחים והעלויות של כל הגורמים.

עניינו של מסמך זה הוא תחשיב התמורות המתבצע במסגרת הליך התכנון במטרה לקבוע היקף זכויות בנייה שיאפשר מימוש התכנית. התמורות בפועל יעוגנו בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, וככל שניתן לצופף את הפרויקט באופן משמעותי, תוך שמירה על איכות תכנונית ראויה, כך שהרווחיות ליזם הינה מעבר למינימום הקבוע בתקן 21, מצופה שהתמורות בפועל לבעלי הדירות יהיו גדולות יותר ("חלוקת העושר").

2. התמורה הראויה לבעלי דירות

עמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא כי תמורה ראויה היא תוספת של 12 מ"ר ומרפסת. תמורה זו משקפת תוספת של חדר ומרפסת, המהווה שיפור משמעותי באיכות החיים ובערך הנכס, בנוסף לשדרוג הנובע מעצם קבלת דירה חדשה, ממוגנת, מחוזקת, עם חניה, ועל פי רוב גם מחסן.

עם זאת, במקרים בהם הדירות הקיימות קטנות במיוחד (עד 52 מ"ר) ותוספת של 12 מ"ר בלבד תביא לדירה קטנה במצב הסופי מוצע להגדיל את התוספת עד 25 מ"ר לדירת תמורה בגודל מינימלי של 65 מ"ר.

3. תמורות לנכסים מסחריים

ככלל, יש לקבוע תמורה ראויה, שתשקף את שווי הנכס המסחרי, תוך שאיפה ליצור איזון ושוויון בגובה התמורות היחסי מול בעלי הדירות.

4. הוראות מעבר

לעמדת הרשות הממשלתית, ועל מנת להגדיל את הוודאות, מדיניות זו לא תחול על תכניות שנדונו בוועדה המקומית במהלך שלוש השנים האחרונות ואושרו בהתבסס על תמורות שונות מהנ"ל.

כמו כן, מוצע להפעיל שיקול דעת במקרים בהם תכניות קודמו ו/או הוגשו בשנה האחרונה בהסכמה ובהתבסס על תמורות שונות מהנ"ל, גם אם טרם נדונו בוועדה המקומית.