

# מילון מושגים בהתחדשות עירונית 2023



המינהלת להתחדשות  
עירונית קרית גת



מילון זה מבקש להבהיר לציבור את משמעותם המעשית של מושגים הנפוצים בתחום ההתחדשות העירונית, על מנת לסייע בהבנת התהליך המורכב הכרוך בתחום זה. יודגש, ההגדרות המוצעות במילון אינן מהוות הגדרה משפטית למושגים אלו או הסבר ממצה למשמעותם המשפטית, ולעניין זה, יש לפנות לחוקים הרלוונטיים. לצורך הבנת תהליך ההתחדשות העירונית כמכלול, מומלץ להיעזר בכללים ובנהלים המפורטים באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**איחוד וחלוקה (פרצלציה) -** תכנית לאיחוד מגרשים סמוכים וחלוקתם מחדש, בין בעלי הזכויות במגרשים, באופן שיאפשר ניצול מיטבי של השטח. בתהליך זה, זכאי כל בעל זכות בקרקע לקבל לבעלותו שטח שונה בתחום התכנית תוך שמירה על שוויו היחסי, בין אם בשווי הקרקע ובין אם באמצעות תשלומי איזון.

אחוזי בניה - שיטה לחישוב זכויות הבניה שתכנית מקנה במגרש. שיטת זו מתייחסת לכמות זכויות הבניה עבור כל קומות המבנה, באחוזים מתוך שטח המגרש. למשל בית ספר של שלוש קומות הבנוי על 50% משטח המגרש, מבטא 150% בנייה (50% בכל קומה). ארנונה - מס שמטילה רשות מקומית על מחזיקים של נכסים שמצויים בתחומה על פי קריטריונים שקבעה לרבות סוג השימוש בנכס (מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה), שטח הנכס והאזור בו הוא נמצא. בנסיבות מסוימות, ישנה הנחה לתקופה קצובה בת שלומי ארנונה לדיירים החוזרים לגור בפרויקט התחדשות עירונית, ונאלצים לשאת בתשלומי ארנונה גבוהים יותר בשל הגדלת שטח דירתם או בשל עליית תעריף הארנונה באזור הפרויקט.

**גורם מלווה -** בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים. ברוב הפרויקטים להתחדשות עירונית היזם נזקק לסיוע במימון ולצורך כך, פונה לגורם מלווה לקבלת ליווי פיננסי.

**"דייר סרבן" -** בעל דירה בבית משותף שמסרב למכור את זכויותיו בדירתו ליזם לשם ביצוע עסקת פינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים. רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ שהסכים/

דו"ח אפס - דו"ח כלכלי המערך את הרווח הצפוי מיישום פרויקט, לשם קביעת הכדאיות הכלכלית לביצועו. הדו"ח נערך ע"י שמאי, בהסתמך בין היתר על זכויות הבניה, הערכת שווי הקרקע ותחזית המכירה של הדירות החדשות. הדו"ח מיועד לבנקים או גורם אחר המיועד לממן את הפרויקט.

**דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית -** דו"ח המסייע בבניית תכנית חברתית - קהילתית למתחם ולהתאמת התכנון לצרכי התושבים המתגוררים בתחום הפרויקט. הוא כולל מיפוי חברתי של מתחם ההתחדשות העירונית, ניתוח מצב קיים ובניית תכנית לליווי חברתי ולמתווה שיתוף הציבור במתחם.

**דיור ציבורי -** דירות המצויות בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי חברות משכנות, ומשמשות למגוריהם של דיירים הזכאים לדיור ציבורי, תמורת תשלום חודשי מופחת. דיירי הדיור הציבורי המתגוררים במתחם התחדשות עירונית רשאים לבחור אם לחזור להתגורר בדירת דיור ציבורי במתחם לאחר מימוש הפרויקט, לעבור לדירת דיור ציבורי מחוץ למתחם או לרכוש את הדירה בה התגוררו.

א

ג

ד

**הודעה והגבלה לפי סעיפים 78,77 בחוק התכנון והבנייה -** מוסד תכנון רשאי להודיע על הכנת תוכנית (סעיף 77) ועל הגבלת מתן היתרי בניה באופן זמני בתחום אותה תכנית (סעיף 78) כדי לאפשר את מימושה המיטבי. במסגרת ההגבלה קובע מוסד התכנון תנאים להוצאת היתרים. התנאים יהיו בתוקף עד הפקדת התכנית או עד שלוש שנים מיום פרסומם, לפי המאוחר, וניתן להאריכם לתקופות נוספות מנימוקים מיוחדים.

היתר בניה - אישור שניתן ע"י רשות רישוי מקומית לביצוע הליכי הבנייה שאושרו במסגרת התכנית וקובע תנאים לביצוע עבודות אלו.

**היטל השבחה -** תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה בו אושרה תכנית שהשביחה את ערך הנכס (היינו, העלתה את ערכו בשל תוספת זכויות בנייה, שינוי ייעוד וכיוצא בזאת). היטל השבחה הוא בשווי מחצית ההשבחה שנוצרה לבעל הנכס. בפרויקטי התחדשות עירונית ניתן לקבל בתנאים מסוימים פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה.

**הסכם ארגון -** הסכם שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת התחדשות עירונית. במסגרת הסכם זה בעלי הדירות מתחייבים למארגן או ליזם לבלע"דיות לתקופות מוגבלות על פי לוחות הזמנים הקצובים בחוק לארגון עסקאות. חשוב לציין כי הסכם הארגון הוא אינו עסקה מלאה של פינני ובינוי או תמ"א 38 הסכם מלא (עסקה מלאה) - חוזה בין יזם לבעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו לצורך הריסת המבנה ובניית אחר תחתיו על חוזה זה לכלול, בין השאר, עקרונות לקביעת התמורה שיקבל בעל הדירה, הערבויות השונות שמוצעות על יד היזם, פרטים על הגורם שיבצע את הבנייה כולל ניסיונו המקצועי, אמצעי התקשרות עימו והמועדים לקידום שלבי הפרויקט.

**הערת אזהרה -** הערה שניתן לרשום על זכויותיו של בעל נכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), לפיה בעל הנכס מתחייב לעשות בזכויותיו עסקה או להימנע מלעשות בהן עסקה. בהתחדשות עירונית, מאחר והיזם התקדם בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט על סמך הסכמת בעלי הדירות, נהוג כי היזם רושם הערת אזהרה על שמו, המונעת מבעל הדירה למכור את דירתו לאדם אחר, אלא אם הרוכש התחייב להסכים לפרויקט.

**ועדה מחוזית לתכנון ובניה -** מוסד תכנון האחראי על תחום התכנון במחוז. בישראל פועלות שש ועדות מחוזיות. הוועדה המחוזית מפקחת על עבודת הוועדות המקומיות, יוזמת תוכניות מתאר מחוזיות ומתווה את מדיניות התכנון במחוז.

**ותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדור) -** מוסד תכנון שהוקם לצורך אישור תכניות מגורים גדולות בלוח זמנים הדוק. הוועדה פועלת במתכונת של "תכנית אחת בוועדה אחת", והוקנו לה מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ובניה. החל מיולי 2017 רשאית הוועדה לאשר גם תוכניות פינני בינוי שבהן לפחות 500 יחידות דיור.

**זכויות בניה -** שטחי הבנייה שניתן לבנות בכל מגרש בהתאם לתכנית הבנייה.

**זיקת הנאה -** זכות קניינית הניתנת לאדם לעבור ברגל או ברכב במקרקעין הנמצאים בבעלותו של אדם אחר.

**חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 -** החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פינני-בינוי ותמ"א 38. החוק מגדיר למארגן דרישות שעליו לבצע קודם החתמה.

**חוק פינני-בינוי (עידוד מיזמי פינני), תשס"ו-2006 -** מטרת החוק היא עידוד הוצאתן לפועל של עסקאות פינני-בינוי. החוק מגדיר ליזם חובת קיום כנס ומסירת מסמך עיקרי הצעה, מגדיר חיוב הצעת תמורות ייעודיות לקשישים בפרויקטים של פינני-בינוי, מציע סיוע לדיירים בקבלת חוות דעת כלכלית לפרויקט של שמאי פינני מטעם הרשות הממשלתית, ומעמיד כלי משפטי להתנהלות במקרה של בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר.

**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 -** חוק זה קובע את הכללים לפעולה לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). החוק קובע את שיעור בעלי הנכסים הנדרש לקבלת החלטה עבור שינויים בבית משותף לצורך חיזוקו כגון הרחבת דירה, או הריסת הבניין ובנייתו מחדש.

י

**יזם** - בתחום ההתחדשות העירונית, יזם הוא אדם או תאגיד שרכש זכויות במבנה הישן לצורך קידום תהליכי התחדשות עירונית.

**ייעודי קרקע** - השימושים המותרים לבנייה כפי שנקבע בתכנית. כגון - מגורים, תעשייה, מסחר ומשרדים, ושטחים פתוחים. השימושים השונים מסומנים בתכנית בצבעים ובצורות שונות המפורטים במקרא.

כ

**כדאיות כלכלית** - לצורך מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית נדרש רווח יזמי שיאפשר ליזם לממש את הפרויקט ברווח סביר עבורו. כלומר נעשה ניתוח כלכלי של הפרויקט הכולל בין היתר את מספר יחידות הדיור הקיימות, שווי מטר רבוע באותו איזור, ובחינה של כמות יחידות דיור נוספות (מעבר ליחידות הדיור שהיזם יבנה עבור בעלי הדירות הקיימות) יידרשו על מנת לכסות את עלויות הפרויקט ויצירת רווח ליזם. תקן 21 מנחה את אופן חישוב הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של פינוי-בינוי.

מ

**מארגן** - אדם או תאגיד המתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון בעלי הדירות לקראת חתימה על הסכם התחדשות עירונית עם יזם.

**מבנה לשימור** - מבנה שלדעת מוסד תכנון הוא בעל ערך היסטורי, לאומי, תרבותי או אדריכלי, ואשר תכנית שימור קבעה הוראות לאופן שימורו, לרבות איסור הריסה.

**מושע** - בעלות משותפת במקרקעין, של כמה שותפים, כאשר הבעלות של כל אחד מהם, היא לפי חלקו בכל המקרקעין, ואין לאחד השותפים חלק מוגדר ומסוים בהם. בעלות זו יכולה להיות בבניין מגורים או בחלקת קרקע שלא נעשתה בה פרצלציה(ראו ערך איחוד וחלוקה).

**מכפיל יחידות דיור** - היחס בין מספר יחידות הדיור המתוכננות (היוצאות) בשטח התוכנית, לבין מספר יח"ד הקיימות (הנכנסות) בשטחה. נקרא גם מקדם הציפוף.

מס שבח - מס המוטל על הרווח שנצבר לאדם כתוצאה מעליית שווי דירה בעת מכירתה. בעל דירה בהתחדשות עירונית יזכה, בתנאים מסוימים, בפטור מתשלום מס זה.

**מס רכישה** - מס המוטל על אדם הרוכש מקרקעין, לרבות דירה, בגין ביצוע העסקה. בעל דירה בהתחדשות עירונית הזכאי לקבלת דירת תמורה, יזכה, בתנאים מסוימים, בפטור מתשלום מס זה.

**מע"מ בשיעור 0%** - הטבת מס כפולה בהתחדשות עירונית המאפשרת פטור מתשלום מע"מ עבור שירותי הבנייה הניתנים מהיזם לבעלי הדירות מחד, ומאידך, מאפשרת ליזם להזדכות על המע"מ אותו שילם עבור המוצרים שרכש עבור שירותי בנייה אלה.

**נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכנית)** - נוהל אחיד וכלל-ארצי להגשת תוכניות בצורה מקוונת.

**נציגות דיירים** - נציגות של בעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית שמטרתה לסייע בהתארגנות בעלי הזכויות במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש כנציגיהם מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון. על הנציגות להיבחר על ידי בעלי הזכויות ואינה חייבת להיות זהה לוועד הבית.

**סעיף 23 לתמ"א 38** - סעיף זה בהוראות התמ"א, מאפשר לרשות המקומית להוסיף, להוריד או לשנות מההוראות הקבועות בתמ"א 38. הוראות אלו יקבעו במסגרת תכניות מפורטות, באופן המותאם לתחומה ולצרכיה של רשות מקומית, ואשר יאושרו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

**עורך דין דיירים** - עורך דין המייצג ומלווה את בעלי הדירות מול מארגן ו/או יזם, לאורך כל שלבי הפרויקט. בין תפקידיו העיקריים: סיוע וליווי בעלי הדירות בתהליך בחירת יזם (ככל שרלוונטי); ייצוג וליווי של בעלי הדירות במשא ומתן על חתימת ההסכם עם היזם, לרבות בחינת התנאים המסחריים התנאים העסקה, הערבויות והביטחונות הנדרשים.

**עירוב שימושים** - גישה בתכנון עירוני, הדוגלת בשילוב שימושים שונים באותו מגרש או מתחם. עירוב שימושים יכול להיות בין מגורים ומסחר, בין מגורים וצרכי ציבור, בין מסחר לצרכי ציבור ועוד. עירוב שימושים יוצר מרחב חיוני, תוסס ופעיל לאורך שעות היום ומעודד צמצום שימוש ברכב פרטי.

נ

ס

ע

**פינוי בינוי -** הקמה של מבנים חדשים במקום מבנים ישנים על אותו שטח בתוספת יחידות דיור ולעיתים גם בתוספת שטחים למבני ציבור, מסחר וכו' במסגרת תכנון מחדש של האזור. פרויקט פינוי בינוי (להבדיל מפרויקט של תמ"א 38) מאפשר ראייה כוללת של האזור, תוך התייחסות לצרכיו השונים כגון מבני ציבור, שטחים פתוחים, תנועה, חידוש תשתיות. פרויקטים אלה זוכים להטבות מס, לתחולה של חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי ("דייר סרבן"); וכן אפשרות לדון בתכנית גם בוועדת משנה ייעודית של הוועדה המחוזית ובתמ"ל.

**פינוי בינוי במסלול מיסוי ("יזמים") -** מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי או עיבוי בנייה המבוצעים ביוזמת השוק הפרטי. במסלול זה, יזמים מתקשרים עם בעלי דירות ומקדמים את התכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים.

**פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות -** מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי בינוי המקודמים על ידי רשות מקומית. במסלול זה, הרשות המקומית היא המקדמת את התכנית למתחם ופועלת לארגון הדיירים ולשיתופם בתהליך. הרשות עשויה לזכות בתמיכה ומימון לקידום התכנית מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**פרוגרמה -** הגדרת צרכים כמותיים של השטחים הציבוריים הנדרשים בתכנית, ביחס לכמות האוכלוסייה ומאפייניה. בתחשיב זה משוקללים מכלול הצרכים ליעודי שימוש שונים, כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט, שטחים פתוחים.

**צפיפות ברוטו -** היחס בין כמות יחידות הדיור לבין כלל שטח התוכנית (שטחים למגורים, מסחר, דרכים וכו').

**צפיפות נטו -** היחס בין כמות יחידות הדיור, לבין כמות השטחים המיועדים למגורים המוצעת בתוכנית.

**קו בנין -** המרווח בין המבנה לבין גבולות המגרש כפי שנקבע בתכנית. ניתן לחרוג מהקו בתנאים מסוימים כגון הליך של הקלה בעת הוצאת היתר בניה.

**קו כחול -** קו הקובע את גבולות התכנית. בתוך קו זה יחולו כל ההוראות התכנית.  
**קרקע משלימה -** קרקע פנויה בבעלות המדינה, המוקצית לטובת שיפור הכדאיות הכלכלית של פרויקט פינוי בינוי, אשר אינו יכול לשאת את כלל יח"ד החדשות הנדרשות כדי לייצר את מכפיל יחידות הדיור הנדרש. בקרקע פנויה זו, יכול היזם לבנות יח"ד נוספות שישלימו את הכדאיות הכלכלית למתחם פינוי בינוי המקורי. ישנם מספר מנגנוני הקצאה לקרקע משלימה אשר נקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**שטח פרטי פתוח (שפ"פ) -** שטח שאינו בנוי הנמצא בבעלות פרטית כגון גינה הצמודה לבניין. האחראיות לתחזוקה וטיפול בשטח זה מוטלת על בעלי המקרקעין.

**שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) -** שטח שאינו בנוי הנמצא בבעלות ציבורית ומיועד לרשות הציבור ולרווחתו כגון פארק. האחראיות לתחזוקה וטיפול בשטח זה מוטלת על הרשות המקומית.

**שינוי יעוד -** החלטה של מוסד תכנון על שינוי השימושים המותרים בקרקע מסוימת. שיתוף ציבור - תהליך בו הציבור מוזמן ליטול חלק בגיבוש החלטות המקודמות על ידי הממשלה, הרשות המקומית או גורמים פרטיים. במסגרת הליכי תכנון ובנייה, משולב על פי רוב הליך של שיתוף ציבור הכולל מספר שלבים: ביטוי צרכים ורצונות של התושבים, התייחסויות לחלופות תכנון, והתייחסות לתוכנית המגובשת.

**תיק מידע -** מידע תכנוני מפורט הניתן ליזם או מי מטעמו לצורך הגשת בקשה להיתר בניה. תיק המידע כולל פירוט בדבר זכויות הבנייה בנכס, השימושים המותרים בו, הגבלות הבניה, פירוט הדרישות, ההנחיות והתנאים להמשך הליך הרישוי עד שלב מתן היתר בניה.

**תכנית מפורטת (מכונה גם תב"ע - תכנית בניין עיר) -** מסמך בעל מעמד חוקי שנועד להסדיר את השימושים בקרקע בשטח נתון. התכנית מפרטת ומגדירה את ייעודי הקרקע, זכויות הבניה, מספר הקומות המותר, תכנית הקרקע, קווי בנין, הוראות בניה וכדומה. מימוש התכנית בפועל, מחייב קבלת היתר בניה.

**תכסית -** שטח קומת הקרקע המותר לבניה. התכסית נמדדת באחוזים משטח המגרש. תמ"א (תכנית מתאר ארצית) - תכנית מתאר הקובעת מדיניות ועקרונות התכנון במגוון נושאים בעלי חשיבות ציבורית כגון דרכים, מסילות ברזל, חופים, תשתיות. התכנית יכולה לחול על כל שטח מדינת ישראל או על חלקה.

**תמ"א 35 -** תכנית מתאר ארצית לבניה, לפיתוח ולשימור מטרתה לתת מענה לצורכי הבניה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים.

**תמ"א 38 -** תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. תמ"א זו מאפשרת קבלת היתר בניה לחיזוק מבנה או להריסתו ובניתו מחדש ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת. קבלת זכויות בנייה מכוח התוכנית כפופה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי -** מסלול חידוש מבנים במסגרת תמ"א 38 בדרך של חיזוק ועיבוי. במסלול זה קיימת אפשרות להוספה של עד 2.5 קומות חדשות על גג הבניין הקיים, והרחבת הבניין מצדדיו. בעלי הזכויות מקבלים על פי רוב דירה מורחבת (הכוללת ממ"ד), מעלית וחניה.

**תמ"א 38/2 הריסה ובניה מחדש -** מסלול חידוש מבנים במסגרת תמ"א 38 בדרך של הריסת הבניין הישן ובניית בניין חדש במקומו. בעלי הזכויות מקבלים על פי רוב דירה חדשה הגדולה מדירתם המקורית, מעלית וחניה.

**תקן 21 -** תקן שמאי המנחה את אופן חישוב הכדאיות הכלכלית בתכניות פינוי-בינוי ואת תוספת זכויות הבניה הנדרשת בכדי להפוך את התכנית לכדאית כלכלית עבור היזם. תקן חניה - הוראות הקובעות את מספר מקומות החנייה שניתן להקים במסגרת התכנית. מספר החניות נקבע לכל דירה או שימוש אחר המתאפשר במסגרת התכנית, וזאת בהתאם לתקן החניה הארצי, למדיניות הרשות המקומית ולשיקולים שונים כגון קרבת התכנית לצירי תחבורה ציבורית.

## מילון מושגים בהתחדשות עירונית 2022

