

פרויקט התחדשות – שלבי קידום התהליך

במקרה בו אתם יודעים שאתם מעניינים או חושבים להתחיל תהליך של התחדשות בבניין שבו אתם גרים אשמח לעזור ולשפוך קצת אור.

ראשית, מספר מונחים שנזרקים לאוויר וחשוב להבין:

תמ"א 38/1 - חיזוק של הבניין הקיים, לפעמים ניתן גם להוסיף שטחים לכל דירה, במילים יפות ... שיפוץ הבניין והוספה של מרפסת. לרוב הדיירים יישארו לגור בזמן הביצוע. ליזם נשארות שאר הזכויות, בדרך כלל תוספת קומות ו/או קומת קרקע.

תמ"א 38/2 - הריסה ובניה מחדש, תוכנית שמאפשרת להרוס את הבניין הקיים ולבנות בניין חדש בד"כ גבוה יותר בו כל דייר קיים יקבל דירה חדשה, לרוב עם תוספת של שטח מסוים אשר משתנה בהתאם לאפשרויות התכנון והאפשרויות הכלכליות. תנאי בסיס- בניין שקיבל היתר/נבנה לפני 1980 ובדיקה כלכלית של אפשרויות התכנון העתידיות.

הוצאת היתר בהליך תכנון מתבצעת מול מחלקת התחדשות עירונית. הערכה של בן 24-36 חודשים עם תלות במורכבות.

חלופת שקד - תוכנית שנועדה להחליף את תוכנית התמ"א 38/2 ומאפשרת זכויות שונות, בד"כ הגדלה של עד 400% מהזכויות הקיימות / מנוצלות. משתנה מעיר לעיר. הוצאת היתר מתבצעת בהליך של תב"ע משולבת היתר (טרם בוצע בפועל בארץ), תב"ע הינו לרוב הליך ארוך ומורכב יותר ולעיתים נדרשת עבודה מול ועדה מחוזית. הערכה להוצאה של היתר הינה בין 36 - 48 חודשים.

הוצאת היתר בהליך תב"ע – הליך רישוי שבו למעשה כותבים מחדש את הזכויות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתר (לאחריו יש להוציא היתר) בהליך זה ניתן לקבוע גובה חדש, קווי בניין חדשים, תכולה וכו'. הליך שלוקח בין 24 - 54 חודשים תלוי במורכבות, בכמות המגרשים וברצון הרשות המקומית. ההליך מנוהל ע"י אדריכל עיר (לא כל אדריכל) ומלווה ע"י יועצי תנועה, פיתוח, שמאי ועו"ד.

הוצאת היתר בניה - הליך תכנון אשר מאפשר בסופו קבלה של היתר בניה לבנות בניין. הליך משתנה מעט בין רשות מקומית אחת לשנייה, בממוצע לוקח בין 24-36 חודשים.



משרדי החברה: קיבוץ גליל ים.

כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 135 גליל ים מיקוד: 4690500

טלפון 099511622 פקס 098353963

www.hakmon.co.il

במהלכו מתכננים את הבניין. ההליך הוא עבודה מול עשרות גורמים מתכננים אשר לכל אחד השפעה על תכנון הבניין, זהו הליך מורכב ורגיש אשר בסופו מתקבלת תוכנית לבניין חדש.

ההליך הוא גם מקצועי (הנדסי, תכנוני) וגם משפטי כלכלי. ההליך מלווה ע"י כ 12-16 יועצים מתכננים ועו"ד.

הליך קידום פרויקט התחדשות

על מנת להצליח לקדם פרויקט יש מספר נקודות שמומלץ לתת להן תשומת לב:

- ראשית הדבר הכי חשוב הוא לגייס את מירב הדיירים (בעלי דירות) ולקבל את הסכמתם, מספיקה הצהרת כוונות בעל פה ולחוש מי תומך ומי מתנגד מראש (יעזור בהמשך).
- משם יש לבחור נציגות אשר תנהל את ההליך. נציגות צריכה להיות מורכבת ממספר אי זוגי של אנשים, באם יש להם ידע קודם זה מצוין, הדבר יעזור בהליך קבלת ההחלטות והקידום. חשוב שתהיה להם את יכולת הקשב ואורך רוח לניהול של הפרויקט. שלב זה לוקח כ- 3 חודשים.
- לאחר מכן יש לגשת למספר יזמים ולבקש או להציע את הבניין לביצוע פרויקט. פה השלב החשוב ביותר! תבדקו, תשאלו ותדאגו להזמין רק יזמים שאתם מרגישים שיביאו אתכם לקו הסיום, זהו הליך ארוך ומתיש וצריך לגלות המון סובלנות. עדיף לבחור יזם שגם נוח לכם לשוחח עימו, כי יש הרבה על מה לדבר לכל אורך הדרך. יזם שלא מתאים לכם מראש עדיף לא לבקש ממנו הצעה. בחירת יזם לוקחת כ- 4 חודשים בממוצע.
- לאחר שקיבלתם מספר הצעות תשבו יחד (נציגי הועד) ותנסו לקבל כיוון לגבי יזם 1 או 2 אחרונים אשר עימם הייתם רוצים להתקדם.
- זה הזמן גם לבחור עו"ד. (וגם מפקח שיעזור בסגירת המפרט הטכני).
- מספר דגשים לבחירת עורך הדין:
 - מנוסה בסוג הפרויקט המוצע. כלומר מכיר הליך של תמ"א 38 ו/או תב"ע ומנוסה בחוזים מסוג זה.
 - קשר משפחתי של עו"ד לאחד מבעלי הדירות לא מומלץ, גורם אשר לעיתים יוצר חוסר אמון בין בעלי הדירות (ביננו, במקרה שיש בעיה אף אחד לא רוצה לריב עם המשפחה שלו על זה).
 - משרד שיש לו את הזמן והיכולת לנהל חוזה.
 - שכ"ט משולם ע"י היזם, עדיף לתת ליזם אפשרות לנהל מו"מ בנושא.
 - מצב שבו עו"ד עבד בעבר מול היזם הנבחר, עוזר לעיתים לקצר את תהליך החוזה מכיוון שישנן הסכמות משפטיות ולעיתים טיוטה מוסכמת מבעוד מועד.
 - חוזה לוקח בין 4 - 8 חודשים.



משרדי החברה: קיבוץ גליל ים.

כתובת למשלוח דואר: ת.ד 135 גליל ים מיקוד: 4690500

טלפון 099511622 פקס 098353963

www.hakmon.co.il

- ברוב המקרים לא ניתן להוסיף תכנון, צריך להבין כי הליך תכנון לוקח מספר רב של חודשים.
 - לאחר חתימה על החוזה מתחיל הליך התכנון ופתיחת בקשה להיתר, שלב אשר לוקח כ- 8 חודשים.
 - בזמן זה מתחילים לתכנן ולאשר מול הנציגות את התוכניות ולצרף יועצים שונים בהתאם לשלב.
 - לאחר פתיחת הבקשה התכנון עובר לעירייה לשורה של בדיקות והערות. לאחר תיקון ההערות התכנון עובר לוועדה לדין. שלב זה נמשך כ- 8 חודשים.
 - לאחר הוועדה מקבלים אישור עקרוני עם רשימת הערות להשלם. באישור זה נכנסים כבר לתכנון מפורט עם יותר ירידה לפרטים. בשלב זה הבניין מקבל את המערכות ותוכניות מפורטות יותר. גם בשלב זה מתבצעים שינויים לבניין, חלקם מהותיים וחלקם מינוריים. כל מחלקה מאשרת את הנספח הרלוונטי אליה.
 - השלמת תנאים - לאחר כלל האישורים של המחלקות השונות מקבלים אישור עקרוני והעברה לאגרות, כ-3 חודשים בהם הבניין נבדק מחדש במלואו ע"י הרשות ואז עובר לחישובי אגרות.
 - בנק מלווה - כל גורם מוסכם אשר מממן את הפרויקט בחלקו/ברובו, אחראי על הנפקה של ערבויות מכר לבעלי הדירות. לבנק פונים לאחר שהבניין עובר לחישובי אגרות.
 - לאחר תשלום אגרות, הדיירים מקבלים הודעות לפינוי הדירות ולכל דייר נמסרת ערבות חוק מכר, והעברות של דמי שכירות. כ- 3-5 חודשים.
 - לאחר שלב זה, מתחיל שלב ההריסה והבניה של הפרויקט בו נבנה הבניין החדש בהתאם לחוזה ולהיתר.
 - שינויי דיירים - בשלב זה, דיירים אשר מעוניינים לבצע שינויים או התאמות לדירות שלהם מתחילים את התהליך ובוחרים חומרי גמר.
 - שלב הבניה לוקח בין 24 - 40 חודשים בהתאם לגודל הפרויקט, כמות קומות וכו'.
 - בסיום הביצוע מקבלים מפתח לדירה, השבה של הערבויות, והנאה מהבית החדש.
- במידה וההליך מבוצע במסלול התחדשות במסגרת תב"ע, יש לקחת בחשבון תוספת של כ- 2 - 3 שנים לפני התחלת ההליך של ההיתר.

בברכה,
אושרי חכמון
מנכ"ל
חכמון חברה לבניין בע"מ

