

מילון מושגים

תב"ע: תכנית-בניין-עיר או בראשי תיבות תב"ע היא מסמך בעל תוקף חוקי שמסדיר את הייעוד והזכויות בקרקע בשטח נתון כלשהו. התב"ע מגדירה את עקרונות התכנון והשימושים: מה מותר לבנות בשטח, לאילו שימושים הוא מיועד, באיזה חלק של המתחם ניתן לבנות, נפחי הבנייה וכיו"ב. היתרי בנייה אפשר להוציא אך ורק לאחר אישור תכנית בניין עיר מפורטת או מתוקף תוכנית בניין עיר תקפה ועל פי תנאי התוכנית.

היתר בניה: 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.

פורום מהנדס עיר: פורום תכנון בראשות מהנדס העיר, שבו מתגבשת חלופת תכנון וניתן אישור עקרוני להתקדם בהליכי התכנון המפורט והכנת מסמכי תכנית לדיון בוועד המקומית לתכנון ובנייה.

תקן חניה: הגדרת מספר מקומות החניה ליחידת דיור בממוצע על פי התקן שתקבע התוכנית.

מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים יחד באותה התכנית: הריסה ובניה, חיזוק או עיבוי הקיים ושיפוצי חזיתות.

קו כחול: הגדרת קו הגבול של תכנית בניין עיר (תב"ע), השטח עליו התכנית חלה.

דיור בהישג יד: יחידות דיור שיושכרו לטווח ארוך ובמחיר מופחת ממחיר השוק על פי הקבוע בתוספת השיטת לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או בקביעתן עפ"י חוק במסגרת תוכנית.

כניסה לתת קרקע: מיקום כניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי.

מתווה חברתי: מיפוי צרכי קהילת התושבים במרחב תכנוני מסוים לצורך התאמת התכנון ותהליך שיתוף הציבור.

עץ בעל ערך נופי: עץ בעל ערך ומיועד לשימור.

מרחב נופי לשימור: מקבץ עצים או אלמנטים נופיים אחרים בעלי ערך המיועדים לשימור.

מתווה שיתוף ציבור: שיתוף ציבור הוא תהליך שיח בין אזרחים בעלי עניין, ארגוני חברה פרטית וגורמי ממשל או רשות, במסגרת קבלת החלטות וגיבוש מדיניות או תב"ע. תהליכים כאלו נסמכים על מגוון אמצעים, כמו מפגשים ציבוריים, סקרים, ראיונות פרטניים, פורומים מקוונים ועוד.

הפרשות לשטחי ציבור: הפרשת שטחים לטובת מענה לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך, מוסדות קהילה, רווחה ועוד.

בינוי-פינוי-בינוי: תהליך התחדשות הכולל בשלב ראשון בניית בניין חדש בשטח לא מבונה, לרוב בסמוך לבניינים הקיימים המיועדים לפינוי והריסה. בשלב שני, אכלוס בעלי הדירות בבניין החדש, ובשלב שלישי, לאחר פינוי בעלי הדירות מהבניין הקיים - הריסתו והקמת בניין חדש במקומו, שבו ניתן לאכלס את בעלי הדירות שיפנו מבניין קיים אחר וכן הלאה.

דו"ח אפס: דו"ח כלכלי-שמאי המעריך את הרווח הצפוי מיישום פרויקט, לשם קביעת הכדאיות הכלכלית לביצועו. הדו"ח נערך על ידי שמאי מקרקעין מוסמך, בין היתר, על בסיס זכויות הבנייה, הערכת שווי הקרקע ותחזית המכירה של הדירות החדשות והעלויות הצפויות... הדו"ח מיועד לבנקים או לגורם אחר העתיד לממן את הפרויקט.

תסקיר או דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית: מסמך 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.

דיר ציבורי: דירות בבעלות המדינה ומנוהלות על ידי חברות משכנות, ומשמשות למגורי דיירים הזכאים לדיר ציבורי, תמורת תשלום חודשי מופחת.

דיר מוגן: בעל זכויות בדירה או בית עסק, שחל עליו חוק הגנת הדייר התשל"ב – 1972 והוא עומד בתנאים המוגדרים בו על מנת להיחשב כדייר מוגן.

דירות תמורה: דירות חדשות או משודרגות הניתנות לבעלי הדירות הקיימות במסגרת הפרויקט, במקום הדירות הקיימות שבבעלותם.

הודעה לפי סעיפים 78,77: מוסד תכנון רשאי להודיע על הכנת תכנית (סעיף 77) ועל הטלת מגבלות בנייה באופן זמני בתחום אותה תכנית (סעיף 78) כדי לאפשר את התכנון המיטבי. במסגרת ההגבלה קובע מוסד התכנון תנאים והגבלות להוצאת היתרים. התנאים יהיו בתוקף עד הפקדת התכנית או עד שלוש שנים מיום פרסומם, לפי המאוחר, וניתן להאריכם לתקופות נוספות מנימוקים מיוחדים.

היטל השבחה: תשלום שבעל נכס חייב לשלם לרשות המקומית במקרה שבו אושרה תכנית שהשביחה את ערך הנכס. גובה ההיטל נקבע בהתאם ליום מתן האישור, והתשלום מתבצע במועד "מימוש הזכויות" (במכירה או בהוצאת היתר בניה).

הסכם ארגון: הסכם שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת התחדשות עירונית. במסגרת הסכם זה בעלי הדירות מתחייבים למארגן או ליזם לבלעדיות לתקופות מוגבלות על פי לוחות הזמנים הקצובים בחוק לארגון עסקאות. חשוב לציין כי הסכם הארגון הוא אינו עסקה מלאה של פינוי ובינוי או תמ"א 38.

הסכם או חוזה: חוזה בין יזם לבעל דירה/נכס אשר על פיו, בין היתר, מתחייב בעל הדירה/נכס למכור את זכויותיו ליזם לצורך הריסת המבנה ובניית אחר תחתיו. על חוזה זה לכלול, בין השאר, עקרונות לקביעת התמורה שיקבל בעל הדירה, ערבויות שונות שמוצעות על ידי היזם, פרטים על הגורם שיבצע את הבנייה כולל ניסיונו המקצועי, אמצעי התקשרות עמו והמועדים לקידום שלבי הפרויקט וכו'.

הערת אזהרה: הערה הנרשמת במרשם המקרקעין לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או בהתאם לחוק רלוונטי אחר, על זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל נכס בגין התחייבות או הימנעות מעשיית עיסקה במקרקעין בו הינו בעל זכויות.

יזם: בתחום ההתחדשות העירונית, יזם הוא אדם, תאגיד או רשות הפועל לקידום ו/או מימוש תכנית התחדשות עירונית, המיועדת לביצוע על ידו או על ידי קבלן מטעמו.

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

נציגות דיירים: קבוצת נציגים הנבחרת על-ידי בעלי הנכסים על-מנת לייצג אותם בפרויקט התחדשות עירונית, מול היזם, עורכי הדין ואנשי מקצוע נוספים. יוער כי, בעלי נכסים המאורגנים ופועלים 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.

עורך דין דיירים: עורך דין המייצג ומלווה את בעלי הדירות מול מארגן ו/או יזם, לאורך כל שלבי הפרויקט. ופועל לדוגמה ל: 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 של העסקה, הערבויות והביטחונות הנדרשים. חשוב שהדיירים יבחרו את עורך דינם ולא ימונה עבורם מטעם היזם.