



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

מבוא להתחדשות עירונית

עו"ד איתמר פנץ

יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית לשכת עורכי הדין
חבר בצוות ההנהלה, ראש תחום התחדשות עירונית
משרד סלומון ליפשיץ





לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل



עו"ד איתמר פנץ

- חבר הנהלה וראש מחלקת התחדשות עירונית במשרד סלומון ליפשיץ ושות' יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית לשכת עורכי הדין
- חבר בפורום חברות משכנות ל הרשות להתחדשות עירונית ומשרד השיכון ויועמ"ש חלמיש לתחום ההתחדשות העירונית
- פועל רבות ברגולציה במסגרת חקיקה ראשית, חוקי משנה וגיבוש מסמכי מדיניות
- משתתף קבוע בוועדות משנה להתחדשות עירונית של עיריות



מה היא ההגדרה להתחדשות עירונית?

תמ"א 38 עיבוי ?

הריסה ובניה ?

ניוד זכויות ? (התחדשות עירונית לעומת התחדשות בניינית)

מסלול תכנון לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ?

פינוי בינוי ?

מסלול עיבוי ?

תכנית שקד (139) ?

פרויקט שימור ?



הצעה להגדרה

התחדשות עירונית היא שינוי מרקם עירוני קיים והתאמתו
לצרכי הפרט, קהילה והנדסה, תוך הטבת הבניה והמרחב
הציבורי





התחדשות עירונית כאח חורג לעסקת קומבינציה מאפיניי העסקה

התאגדות בעלים תחת "מסגרת שיתופית" ומכר של זכויות בניה בתמורה לשירותי בניה (דירה חדשה/הרחבה) ו/או תמורה כספית.



א-סימטריה בין הצדדים (יזם אל מול ריבוי בעלי נכסים עם קשיי התאגדות).



השחקנים – יזם/בעלים ואיגודם/הרשות להתחדשות עירונית/ועדות תכנון/ממונה על פניות הדיירים/ בנקים (ממנמים)/לשכות הרישום/רשות המסים/ראשי ערים/מארגן/מפקח הנדסי/שמאי/מנהלות עירוניות/חברות משכנות/רמ"י.



זמן והיעדר ודאות – התפיסה התכנונית והרגולציה משתנים תכופות, לעיתים תוך זמן ההתאגדות תחת עסקה משותפת.

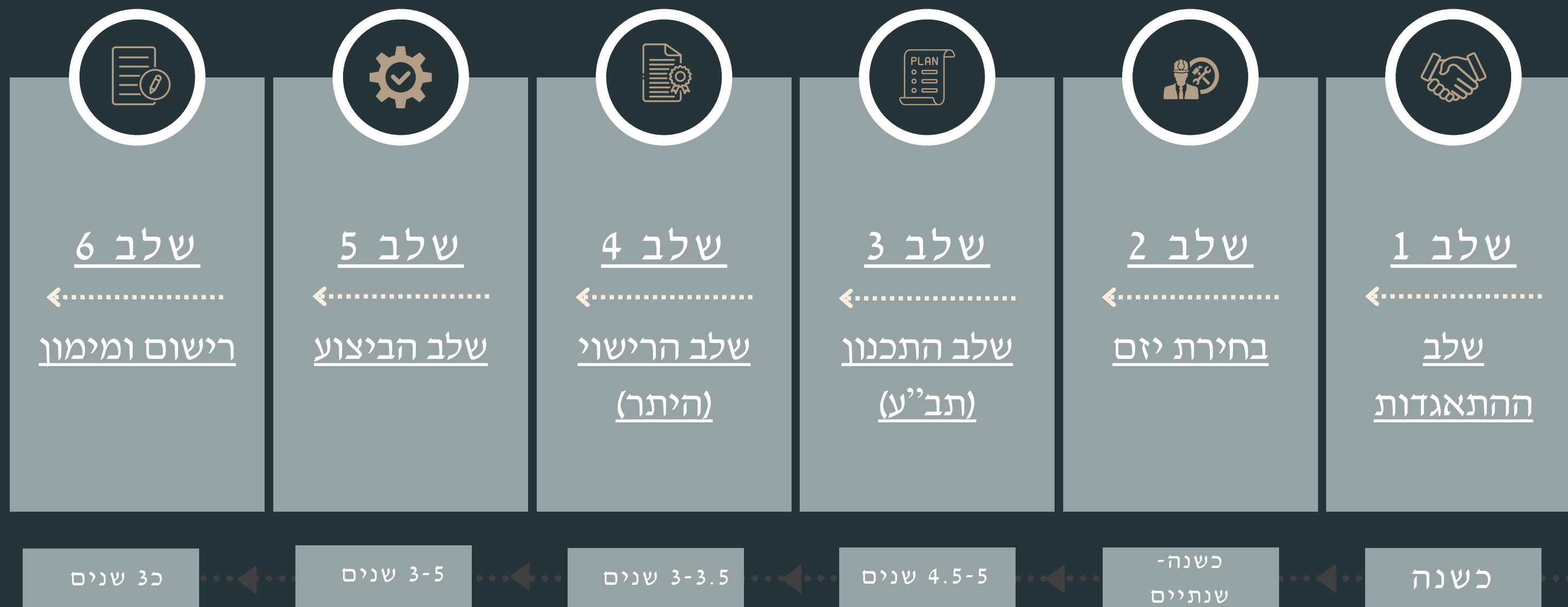


רגולציה משלימה וחקיקה ייעודית (משתנה ומתפתחת) – הרשות להתחדשות עירונית, מיסוי, כללי התאגדות (חוק ארגון עסקאות ותקנות מכוחו), אתיקה של עורכי הדין, חוק עידוד מיזמים וכיוצ"ב.





עסקת התחדשות עירונית - אבני דרך וזמנים



סה"כ משך פרויקט משלב ההתאגדות ועד שלב רישום ומימון כ- 15 שנה

יוער שבמתחמים רחבי היקף הכוללים כשלושה/ארבעה מתחמים ברי ביצוע, משך הפרויקט יארך כ 20 שנה (ומעלה).



תפקיד העורך דין בעסקה

לאור מורכבות העסקה, צדדים לה ומאפיינים ישנם כמה תפקידים

משפטן (בסיס המקצועיות) 

מורה נבוכים ללקוחות ולעסקה 

גורם מכיל? פסיכולוג? מחתימן? 

מנהל את סיכוני הלקוחות לאורכה של העסקה 

מוקד לגישור מחלוקות לאורכה של העסקה (אך תחת ייצוג צד וחובות נאמנות ללקוח) 



מבנה ההסכם



8. בדק ואחריות (על ביצוע ובדק)
9. מימון הפרויקט (לווי בנקאי, לרבות הסרת משכנתאות קיימות).
10. ערבויות/בטוחות
11. ייפויי כוח
12. מנגנון הקצאת דירות תמורה ומנגנון חלוקתן
13. מסים
14. אחריות וביטוח

1. מבוא – סיפור הרקע.
2. הגדרת העסקה – מכר מלא או מכר חלקי ?
3. הצהרות הצדדים
4. תנאים מתלים (ותנאים מפסיקים)
5. תכנון ורישוי (הליכי אישור/שיתוף ולוחות זמנים)
6. פינוי ודמי שכירות
7. ביצוע (אופן הביצוע ולוחות זמנים)



שלב ההתאגדות

אבני דרך ולוחות זמנים משוערים



סה"כ כ-8 חודשים - שנה

2-3 חודשים

2-3 חודשים

2-3 חודשים

2-3 חודשים





שלב בחירת היזם

אבני דרך ולוחות זמנים משוערים



2-3 חודשים

3 חודשים - שנה

3 חודשים

3 חודשים

סה"כ כשנה - שנתיים





שלב תכנון (תב"ע)

אבני דרך ולוחות זמנים משוערים



סה"כ כ-4.5-5 שנים

שנה וחצי

שנה - שנה וחצי

שנה - שנה וחצי

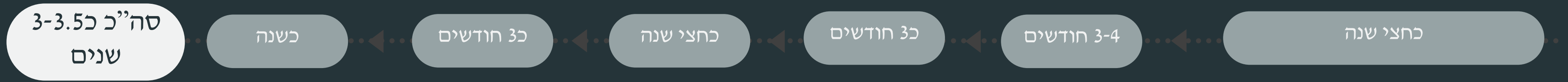
כשנה





שלב רישוי (היתר)

אבני דרך ולוחות זמנים משוערים





שלב הביצוע

אבני דרך ולוחות זמנים משוערים



שלב זה תלוי בהיקף הפרויקט
שנים 3-5

שנה - שנה וחצי

חודש וחצי
לשתי קומות
בממוצע

כשנה - שנה וחצי

כחצי שנה





לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

תודה על ההקשבה

צרו קשר

 035757712 / 0505882680

 itamarp@ysl-law.com

 החילוון 6, רמת גן

