

## מונחים בהתחדשות עירונית

**צוות התחדשות עירונית:** המינהלת להתחדשות עירונית מרכזת צוות היגוי קבוע לתיאום, למעקב ולבקרה על היוזמות השונות בתחום התחדשות עירונית בקרית גת. מטרת הצוות ליצור עמדה מקצועית אחידה ומתואמת באשר לקידום יוזמות התחדשות עירונית בקרית גת.

**נסח טאבו:** מסמך רשמי של משרד המשפטים המעיד על מצב הזכויות בנסח מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בנסח יפורטו בדרך כלל: שטח המקרקעין, בעלי הזכויות וחלקיהם היחסיים, משכנתאות, עיקולים, צווי בית משפט, ועוד. ניתן להוציא נסח טאבו בקלות באינטרנט תמורת כמה שקלים בודדים לצורך הזמנת הנסח יש צורך לציין מספר גוש וחלקה, שאותם ניתן לאתר, בין היתר, באתר העירייה.

**תכנית-אב:** מסמך מדיניות תכנוני, המגדיר את מדיניות התכנון הכוללת לאזור מסוים. תכנית-אב מתוכננת בדרך כלל לשכונה/רובע עירוני והיא מגדירה את מדיניות התכנון לאזור ואת השלד הציבורי (כבישים, חנייה, שטחים ירוקים ובנייני ציבור) אשר יתמוך בשימושי הקרקע השונים. מכוח תכנית-אב לא ניתן להוציא היתרי בנייה ויש צורך בהגשת תב"ע למוסדות התכנון על כל חלק שבו רוצים לבצע שינוי או לבנות.

**קו כחול:** קו בצבע כחול שמופיע בתשריט התוכנית ומסמן את גבולותיה.

**תוכנית מתאר ארצית (תמ"א):** תוכנית שעוסקת בנושאים בעלי חשיבות כלל-ארצית כמו תשתיות חשמל ומים, דרכים ראשיות, שמורות טבע ומיקום היישובים.

**תוכנית מתאר מקומית:** תוכנית שחלה בתחום הרשות המקומית או בחלק ממנו ואשר קובעת את ייעודי הקרקע הכלליים (מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור וכדומה) ואת אופי הבנייה (גובה המבנים, מספר יחידות הדיור ועוד).

**ועדה מקומית לתכנון ובנייה:** מוסד תכנון שפועל במסגרת הרשות המקומית וישבו יושבים בדרך כלל חברי המועצה המקומית. בסמכותה לתת היתרי בנייה, ובמקרים מסוימים גם לאשר תוכניות מפורטות ותוכניות מתאר מקומיות.

**ועדה מחוזית לתכנון ובנייה:** מוסד תכנון שאחראי על מחוז שלם, וישבו חברים נציגי ממשלה, נציגי רשויות מקומיות ונציגים של גופים ציבוריים. בסמכותה לאשר את רוב תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות.

**ועדה ארצית לתכנון ובנייה:** מוסד התכנון הארצי, שבו חברים נציגי הממשלה, נציגי הרשויות המקומיות ואנשי ציבור. בסמכותה לאשר תוכניות מתאר מחוזיות ולהמליץ לממשלה לאשר תוכניות מתאר ארציות.

**מסלול רשויות:** תהליך פינוי-בינוי שמקודם על ידי הרשות המקומית ומשרד השיכון. מימושו מותנה בהתקשרות בעלי הנכסים עם יזם לביצוע הפרויקט.

**מסלול מיסוי:** תהליך פינוי-בינוי המקודם על ידי יזם פרטי.

**תקן 21:** מטרתו ומהותו של תקן 21 הוא לאזן בין האינטרסים השונים בפינוי בינוי. התקן כולל שלושה חלקים- א. בדיקה שמאית כלכלית. ב. בדיקת הכדאיות של התמורה לבעלי הדירות. ג. שומה לדייר הסרבן. התקן מציע, כי לצורך עריכת בדיקה זו יובאו בחשבון תמורות סבירות לדיירים יויבא בחשבון רווח יזמי סביר ומקובל של 25%-30%.

**הטבות מס:** פטורים ממסים שונים (דוגמת מס שבח, מס רכישה, מע"מ והיטל השבחה), הניתנים בהתאם למסלולים שנבחרו. יובהר, כי קיימים הבדלים בין הפטורים הניתנים במסלולים השונים. הזכאות להטבות המס כפופה לעמידה בתנאים שנקבעו בדיון לקבלתם. ייעודם של הפטורים להפוך את הפרויקטים של התחדשות עירונית לכדאיים יותר מבחינם היזם והדיירים.

**שימוש:** מכלול הדברים השונים שמותר לעשות בקרקע. לדוגמה, תכנית יכולה לקבוע כי באזור שייעודו מגורים מותר להקים, בנוסף למבני מגורים, גם בתי אבות וגני ילדים.

**תכנית:** מסמך שקובע מה מותר ומה אסור לעשות בקרקע, ובאילו תנאים. תכנית כוללת הוראות כתובות (תקנון), וברוב המקרים גם מפה (תשריט).

**בעלי זכויות:** בעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות הבעלות ו/או החכירה ביחס ליחידות המקוריות המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו.

**ייפוי כוח:** הרשאה משפטית לשלוח (מיופה הכוח) לעשות פעולות בשמו של השולח (מייפה הכוח) מול צד שלישי. ייפוי כוח נדרש למשל בפרויקט של פינוי-בינוי, כאשר היזם לוקח על עצמו את קידום התכנית החדשה בשמם של הדיירים הקיימים או למשל בפרויקט תמ"א 38, על מנת להבטיח שדיירים לא יחזרו בהם ויחתמו על הבקשות להיתרי הבנייה שיוגשו.

**ערבויות:** ביטחונות שנועדו להבטיח את האינטרסים של מקבל הערבות. כך, למשל, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) חייב מוכר דירה חדשה לספק בטוחה לכספי הרוכש. מטרת הערבות היא להבטיח את כספו של הרוכש במקרה של אי-מסירת הדירה. בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי או תמ"א 38 מקובל, כי היזם נותן לדייר, כתנאי לפינוי הדייר מדירתו, ערבות בנוסח חוק מכר להבטחת קבלת הדירה החדשה על ידי הדייר. סכום הערבות הוא כשווי הדירה החדשה. כמו כן, בפרויקטים מסוג זה תינתן, בדרך כלל, ערבות בנקאית נוספת להבטחת דמי השכירות שעל היזם לשלם לדייר בתקופה שבה הוא מפונה מדירתו.

**בנק מלווה:** בנק אשר ייתן ליווי בנקאי לפרויקט ובין השאר ינפיק את הערבויות לבעלי הזכויות.



**הכרזה:** פרויקטים לפינוי-בינוי נהנים מהטבות מס הקבועות בחוק. כתנאי לזכאות להטבות כאמור יש צורך בהכרזה ממשלתית על מתחם כמיועד לפינוי-בינוי. את הליך ההכרזה מקדמים הרשות המקומית או היזם מול העירייה ומוסדות התכנון, בהתאם למסלול שנבחר. גודל מתחם מינימלי להכרזה הוא 24 יחידות דיור (שאינן חייבות להיות ברצף גיאוגרפי). ההכרזה על מתחם להתחדשות עירונית אינה מונעת עסקאות, התקשרויות ופעילויות במתחם, שלא במסגרת פרויקט זה.