



התחדשות עירונית | מה יקבלו בעלי הדירות



**הכוזרי
הרצליה**

דירות חדשות

בתכנון | בפועל
192 | 204

התמורה לדיירים

בתכנון | בפועל
45 מ"ר | 38 מ"ר
תוספת | תוספת

הדמיה: מצלאוי

"אם אתה בעל דירה, הזמן פועל לרעתך"

התמורות בפרויקטים של התחדשות עירונית הולכות ומצטמצמות, ולפעמים גם אחרי שיזם כבר חתם עם דיירים על הסכם. במקרה כזה, שני הצדדים יצטרכו להסתפק בפחות ממה שחלמו עליו, ולא תמיד זה עובר בקלות / **הדס מגן**

מסמך מדיניות, שלפיו התמורה המומלצת לדיירים קיימים בפרויקטים להתחדשות עירונית היא 12 מ"ר ומרפסת. בכך שינתה את ההמלצה הקודמת, שדיברה על תמורה של 25 מ"ר. התמורה המופחתת, צוין במסמך האחרון, היא מספיקה, ו"מהווה שיפור משמעותי באיכות החיים ובערך הנכס", שכן הדייר מקבל, לבר מהתמורה המדוברת, דירה חדשה, או דירה שעברה חיזוק ומיגון ולרוב כוללת גם חניה ומחסן. עוד לפני כן, עיריות רבות כבר הוציאו מסמך מדיניות שכזה, ואף פעלו לפיו. "כמי שמייצג יזמים בפרויקטי פיננסי בינוי ענקיים", אומר עו"ד איתמר פנץ, ראש תחום התחדשות עירונית במשרד עו"ד סלומון ליפשיץ, המשמש יו"ד הוועדה להתחדשות עירונית של מחוז ת"א בלשכת עוה"ד והיועץ המשפטי של הלמיש, "אני יכול לומר שעיריית תל אביב הייתה בין האחרונות לצאת עם מסמך הפחתת התמורות, והיה ברור שיש לכך משמעויות על כל הפרויקטים בת"א. רמת גן הפחיתה תמורות כבר לפני שנים, והעירייה היחידה שעדיין פועלת עם תמורות של 25 מ"ר היא ירושלים".

ובפרויקט ביהודה הנשיא ברמת גן. "התנאים המחמירים מתייחסים לתקן החניה, להוספת מטלות ציבוריות ליום כתנאי למימוש הפרויקט. כל אלה מחייבים את היזם להפחית את התמורות שהובטחו לדיירים". למה העיריות מקשיחות תנאים? "מבחינת הרשויות המקומיות, תוספת דירות מגורים מגדילה את הצפיפות ויוצרת גירעון בארנונה (בניגוד למשרדים ושטחי מסחר). לכן, ועדות התכנון מאשרות פרויקטים שבהם תינתן לדיירים תוספת מינימלית של תמורות והיקפי בנייה מופחתים ליום, כך שהרווחיות בפרויקט מינימלית". איך דיירים מקבלים את זה? יש כאן דינמיקה לא פשוטה. "נכון, זה לא פשוט, ומעורר קשיים. היזם משקיע כספים בתכנון, העסקת יועצים ובעלי מקצוע (וגם נותני שירותים מטעם הדיירים כמו מפקח ושכמאי), ושינוי מדיניות העירייה נכפה עליו ועל הדיירים כאחד. דיירים מכינים שגם אם יבטלו את ההתקשרות עם היזם ויאחרו יום חדש שאיתו ינהלו מו"מ, זה יאריך לפחות שנה, והם עלולים למצוא את עצמם במצב שהתנאים לאישור התוכנית אפילו יחמירו והתמורה תקטן יותר".

"הדיירים בתחושה שעובדים עליהם"

לפני כשנה פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

לבנות כ-70 דירות בשני בניינים, כך שהדיירים יקבלו תוספת של 15 מ"ר לעומת הדירה הישנה. ואולם במהלך קידום ההיתר שינתה עיריית רמת גן את מדיניות תמ"א 38 שלה, כך שזכויות הבנייה הופחתו, והיום נאלץ לערוך שינוי בתוכנית, שכולל הפחתת מספר הקומות והפחתת מספר הדירות, מ-70 ל-53. מבחינת הדיירים, תוספת השטח שהובטחה להם כעת, עמדה על 5 מ"ר במקום 15 מ"ר. תהליך שכזה, של הפחתת תמורות, ליזמים ולבעלי דירות בפרויקטי התחדשות עירונית, הוא חיזיון שכיח בענף בשנים האחרונות. אין כמעט יום ו/או בעלי דירות שלקחו חלק בפרויקט שכזה, ולא חוו על בשרם מצב שבו יוצאים לדרך עם X ומסיימים עם X מינוס, במקרה הטוב. במקרה הפחות טוב, הפחתת התמורות "הורגת" את הפרויקט: או שהיזם מחליט שהפרויקט לא כלכלי, או שהדיירים, שצריכים לחתום מחדש על ההסכם, לא מסכימים לתנאים החדשים, משום שהתמורה המעודכנת לא שווה להם את כל הבלגן. "בכל פרויקט שבו הליכי התכנון נמשכים תקופה ארוכה", אומרת עו"ד קרן פרשקו, ממשרד ריכמן-פרשקו, "התנאים שמעמידות רשויות התכנון לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט מרעים את המצב מבחינת עם הדיירים וגורעים מהיקפי הבנייה ומהתמורות". פרשקו מייצגת את הדיירים בפרויקט במתחם הכוזרי בהרצליה

ב-2010 החלה חברת מצלאוי כמ"מ מול דיירים בשלושה בנייני רכבת ברחוב הכוזרי בהרצליה, לגבי פרויקט פיננסי-בינוי. מדובר היה ב-66 דירות בשטח ממוצע של כ-65 מ"ר כל אחת. שבע שנים לאחר מכן נכנסה אפריקה ישראל כשותפה בפרויקט. התכנון המקורי כלל 192 דירות בשישה בניינים. לכל דייר הובטחה דירת תמורה של 110 מ"ר (תוספת של 45 מ"ר לעומת הדירה הישנה), מרפסת שמש של 12 מ"ר, מחסן של 5 מ"ר וחניה תת-קרקעית. תוך כדי התהליך, עיריית הרצליה שינתה מדיניות לגבי הבנייה המתוורת, ותקן 21 (שנועד לאזן בין האינטרסים של הגורמים בפרויקט התחדשות עירונית), שנכנס לתוקף ב-2014, השפיע גם הוא על הגבלת התמורות. כדי לבצע התאמה למדיניות החדשה, מספר הדירות דווקא גדל, ל-204 דירות, אבל שטח הבנייה העיקרי בפרויקט קוצץ ב-20%. מבחינת הדיירים, הופחתה התוספת לשטח הדירה בשבעה מ"ר, שטח המרפסת קטן ל-10 מ"ר ושטח המחסן הופחת לארבעה מ"ר. פרויקט אחד שבו הדיירים נאלצו לוותר על תמורות הוא פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב יהודה הנשיא ברמת גן, בשני בניינים בני שלוש קומות, הכוללים 18 דירות. המו"מ בין היזם - לוינסקי-עופר - לבין הדיירים, החל בשנת 2011, והתכנון המקורי היה

עו"ד מיטל טויסטר רזנטל: "כשמשנים מדיניות בלי לקבוע הוראות מעבר וכלי להגן על פרויקטים שנמצאים בצנרת, זה פוגע באפשרות לממש פרויקטים"

יהודה הנשיא 16 ר"ג

מספר דירות	
במקור	בפועל
70	53
התמורה לדיירים	
במקור	בפועל
15 מ"ר תוספת	5 מ"ר תוספת

הדמייה: יח"צ

רקנאטי דמת אביב

מספר דירות	
במקור	בפועל
300	180
התמורה לדיירים	
במקור	בפועל
120 מ"ר נטו תוספת	118 מ"ר ברטו תוספות

הדמייה: יו פינט



עו"ד קרן פרשקר, היזם משקיע כסף, והשינוי נכפה עליו ועל הדיירים כאחד. צילום: תמר מצפי

עו"ד מירה בורנשטיין, "אחרי עשר שנים חלק מתו, חלק התגרשו". צילום: יח"צ

יהודה כתב, "הדיירים רוצים תוספת חדר, לא מטרים רבועים". צילום: איל יצהר

מיכל גור, אלמוגים. 12 מ"ר תוספת יכולה דווקא לשרת את הפרויקט". צילום: שירן כרמל

עו"ד איתמר פנץ, "פעם הכול היה פרטני. היום השוק משתכלל". צילום: עומר מסינגר

הייתי נותן לדיירים תוספת של 54 מ"ר, ונתתי להם דירות 110 מ"ר. זה הפך את הדיירים למאושרים. לאימהות חד-הוריות פתאום היה אוויר. אני לא מבין למי זה מפריע, איפה המדינה ניווקה? אנחנו מתחננים שיאפשרו לנו לתת דירות נורמטיביות לאנשים. לא יכול להיות שנחשוב כמו בשנות ה-70 ו-80. שיעזבו את המסכנים האלה, שחיו שנים בתוך קופסה. "מה אומרות העיריות? שזה יותר אשפה, יותר מים. אבל בנארם, הוא גר בירת ארבעה חדרים במקום שלושה, הוא ירוק יותר אשפה? ישתמש יותר במים?!" מי שמתקומם עוד יותר הוא היזם יעקב אטרקצ'י, בעלי חברת אאורה, שבונה אלפי יחידות דיור בהתחדשות עירונית, "יש ממש קמצנות חולנית מצד העיריות", הוא אומר. "זו צרות עין. מה אכפת להן אם דייר יקבל תוספת מטראז' בסוף, פיניו ובינוי זה לא רק פרויקט נדל"ני, אלא זה בא מאינטרס של המדינה לשקם את השכונות. להפחית תמורה לדיירים, 25 מ"ר ל-12 מ"ר, זה בעיניי פשע. מה זה 12 מ"ר? זה ממ"ד, זה כלום. 25 מ"ר זה המינימום. מדובר באנשים שגרים ב-60 מ"ר, הם לא מתעשרים מזה. הם יקבלו דירה של 90-85 מ"ר ויוכלו להזדקק בכבוד. ההפחית של העיריות נובעת לא מצפיפות ולא מחניות, אלא מצרות עין, זה הכול.

פרויקט של 36 דירות. היום התחייב לתת לדיירים תוספת של 50 מ"ר, ולדירות הקטנות עוד הוסיף כסף (מלבד תוספת השטח). זה הביא ממש להכפלה של גודל הדירות. -הוועדה המחוזית הבינה שיש בעיה, וביטלה את זה, ושלחה אותי לדבר עם הדיירים ולהוריד את התמורות. כינסתי את כל הדיירים, בחוץ, בחום של 40 מעלות, והסברתי להם. בתחילה הם התקשו לקבל את השינויים. אמרתי להם: מה אתם מעדיפים? ציפור אחת ביד או שתי ציפורים על העץ? למחרת בבוקר נכנסו אליי רוב הדיירים למשרד וחתמו, והשאר חתמו על השינויים בימים שלאחר מכן. הם היו בחוסר אמון אבל כשהסבירו להם ודיברו עמם בגובה העיניים, הם הבינו".

אבל מה זה משנה לך אם מוסיפים רק שטח לדירות ולא דירות? "זה משפיע כי החל מגודל מסוים צריך לתת עוד חניה".

מי שמתרעם על העניין הוא יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, טוען שהרשויות משחקות משחק לא הוגן. "כשהן רואות שהשוק עולה, הן דורשות להסתפק בתוספת קטנה יותר", הוא אומר.

"אדם שיש לו דירת 3 חדרים של 60 מ"ר ויוסיפו לו 12 מ"ר, הבנייה החדשה (תקני עובי קירות ממ"ד, חוץ, מעברים וכו') מצמצמת את היחס ברוטו נטו של הדירה החדשה, כך שיש אפילו לא תהיה דירת 3 חדרים.

איך זה משפיע על דיירים ועל המוכנות שלהם להתגמש בתמורות? "אין מה לעשות, יש מקרים שבהם לא ניתן להרחיב דירה, בהחלט מסוימים בת"א. יש פרויקטים שבהם דיירים חותמים על הקטנה של דירה. על נקודת המבט של העיריות ניתן ללמוד מדבריו של עו"ד שגיאי צוקרמן, יו"ר מינהלת התחדשות עירונית בחברה הכלכלית חדרה, שם מקורמים בימים אלה כמה פרויקטים גדולים של פיניו בינוי. "הרשות המקומית החליטה שנגמר העידן שבו דיירים יכולים לקבל תמורות מפליגות", אומר צוקרמן. "התמורות לדיירים הולכות ויורדת עם השנים, ותוך ארבע-חמש שנים להערכתי לא יהיו בכלל תמורות. מבחינתי, אם דייר מקבל דירה חדשה שיש בה תוספת של ממ"ד, זה יפה מאוד".

"יש קונפליקט מובנה בין יזם לבין דיירים", מוסיף צוקרמן. "הדיירים כל הזמן בתחושה שעוברים עליהם. כשיזם מספר לדיירים כמה דירות הוא מקבל, הדיירים חושבים שעושים כסף על הגב שלהם, אבל הם צריכים להבין שהם לא שותפים לסיכונים שהיזם לוקח. לפני כעשור החל בגבעת אולגה

המשך מעמוד 7 <<



שגיא צוקרמן, עיריית חדרה. "הדיירים כל הזמן בתחושה שעובדים עליהם" צילום: החברה הכלכלית חדרה



עקב אטרקצ'י. "זה אינטרס של המדינה לשקם את השכונות" צילום: יח"צ

"שלא יהיו פטרוניים של הדיירים. רוצים לעזור, או תנו מכל הלב, בלי להתקמצן". אטרקצ'י חושב שהיזמים הם אלה שצריכים לספוג את ההפחית. "חוזה של יום ודייר צריך להיות כזה שלא ניתן להפרה. יום לוקח סיכון או סיכוי עליו, והתמורה לדייר לא צריכה להשתנות. אם אומרים לדייר שהוא מקבל 25 מ"ר ושמים כוכבית ליד סעיף התמורה, זה לא הוגן. "הדייר צריך ודאות. גם כך הוא נכנס לתהליך הזה עם אי ודאות. דייר גם לפעמים בוחר יום על בסיס מה שהוא נותן לו. אפשר שהיום יאמר מראש שהדייר יקבל תמורה מסוימת, ואם היום ירוויח יותר, הוא יקבל יותר. אני מעדיף את השיטה הזו, שבה הדייר יודע כמה הוא יקבל, ואם זה ישתנה זה רק לטובתו".

אטרקצ'י מדגיש שהוא לא רק מדבר, אלא גם מקיים. פרויקט מורשה שאאורה מקימה ברמת השרון אמור היה לכלול 720 יח"ד, והועדה המחוזית הורידה את מספר הדירות ל-687. הדיירים קיבלו התחייבות לתוספת של 53 מ"ר ונשארו עם התוספת הזו למרות ההפחית במספר הדירות, כך לפי אטרקצ'י.

במגדל התמרים ברמת גן התבקשו לדבריו 220 דירות ואושרו 198, אולם הדיירים מקבלים 45 מ"ר תוספת כפי שהובטח להם. בגבעתיים, במתחם הספורט, הועדה המחוזית דירתי שאושרו, הועדה המחוזית הפחיתה ל-168 דירות והדיירים עדיין יזכו לתוספת של 45 מ"ר.

אבל אם חותכים לך 10 קומות בשלושה מגדלים? כאן כבר לא תוכל להיות לארג'.

"אם חותכים לך פרויקט ככה, כנראה שהוא לא צריך להתקיים. אם ההפחית היא מידתית וסבירה, מה שמוריד את אחוזי הרווח של הקבלן, אני אספוג את זה".

גם ארגון פירדמן, מנכ"ל אשדר מקבוצת אשטרם, אומר שיש מקרים שבהם אשדר סופגת את הפחית התמורות. "יש לנו פרויקטים שבהם אושרו תוכניות בהיקף זכויות קטן מזה שנקבע בהסכם בינינו לבין בעלי הדירות הישנות, אבל בעקבות עליית המחירים מאז נחתם ההסכם והסכמה שלנו לצמצם את הרווח היוזמי, לא היה צורך לנהל משא ומתן מחודש לשינוי התמורה לבעלי הדירות".

במקרה אחר דווקא צומצמה התמורה לבעלי הדירות. אשדר התקשרה עם בעלי דירות ברחוב רקנאטי ברמת אביב בהסכם פינני בינוי, במסגרתו היו אמורים לקום שלושה בניינים בני 24 קומות עם לפחות 300 דירות חדשות, במקום 96 דירות ישנות. בעלי הדירות היו אמורים לקבל דירות חדשות בשטח של 120 מ"ר לא כולל השטח מתחת לקירות חיצוניים בתוספת מ"ר.



מגדל התמרים, ר"ג

מספר דירות

במקור **220** בפועל **198**

התמורה לדיירים

במקור **45** בפועל **45**

מ"ר * מ"ר

תוספת

*היום ספג את הפחית מספר הדירות

צילום: viewpoint

פרויקטים בשל חוסר כדאיות כלכלית, כך שדווקא שם, הגבלת התמורה למקסימום 12 מ"ר, יכולה לשרת את הפרויקט ולסייע להוציא לפועל. "הקושי העיקרי זה חוסר ודאות", אומרת עו"ד מיטל טויטר רוונטל, ממשרד עו"ד עופר טויטר. "כשמשנים מדיניות בלי לקבוע הוראות מעבר ובלי להגן על פרויקטים בצנרת, זה פוגע באפשרות לממש פרויקטים של התחדשות עירונית. יום התחיל מ"מ עם דיירים וסגר על משהו, ואז אומרים לו שמפחיתים תמורות, ופתאום כל התחשב משתנה, צריך להגיע להסכמות חדשות ולהתחיל תכנון מחדש".

איך זה משפיע על המוטיבציה לצאת לדרך לפרויקטים כאלה?

"החוויה המרכזית היא חוסר ודאות. יכול להיות שבת"א משתלם ליוזמים לעשות פרויקטים גם אם מפחיתים תמורות. אך בפתח תקווה, בת ים, חולון, זה יכול לשנות את התמונה". "השוק משתכלל", מסכם עו"ד פנץ. "בעבר, הכול היה פרטי. היום יש רשות להתחדשות עירונית, יש ועדות עירוניות. האמירה שלי היא: אם אתה בעל דירה, הוונן פועל לרעתך ולא משנה מה. בעבר דיברו על תוספת של 60 מ"ר אח"כ ירדו ל-25 מ"ר והיום ל-12 מ"ר. היום אנחנו בעולם אחר".

מיטבית, ולא להיכנס לכיסם של בעלי הדירות והיזמים ולהתערב ברווח שהם מפיקים. זה לא עניינה".

"בפריפריה דווקא צריך לצמצם תמורות"

גם אלמוגים, המקדמת פרויקט פינני בינוי בנשר, נאלצה להתמודד עם הפחיתת תמורות. הפרויקט כולל פינני בינוי של שלושה בנייני רכבת הכוללים 96 יח"ד. בסוף 2018 החל מ"מ עם הדיירים, לקידום פרויקט שיכלול ארבעה מגדלים בני 35 קומות כל אחד, 150 יח"ד בכל מגדל, סה"כ כ-600 יח"ד.

במהלך התהליך עבדה עיריית נשר על תוכנית מתאר לעיר, שכללה בין היתר את אזורי הפינוי בינוי. תוכנית המתאר המאושרת התפרסמה באוגוסט 2020 וקבעה שכל המגדלים בעיר לא יחצו את רף ה-22 קומות. אלמוגים נאלצה להקטין את מספר היחידות בפרויקט ל-450, ולאפשר לדיירים תוספת של 12 מ"ר במקום 25 מ"ר. התוצאה הייתה ששניים מהבניינים ו-36 דיירים שהוחרגו מהתוכנית, לא נכנסו כלל לפרויקט.

"בנשר תכננו בתחילה בניינים בגובה 40 קומות, אלא שהעירייה מקדמת תוכנית מתאר חדשה", אומרת מיכל גור, מנכ"לית אלמוגים. "ברגע שמגבילים אותי במספר הקומות, זה מחייב אותי לעשות תכנון חדש. במסגרת התוכנית החדשה, התוספת לדיירים הופחתה ל-12 מ"ר".

ומה הייתה תגובת הדיירים?

"מדובר בקהל מבוגר וכמוכרן שהעניין הזה הוסיף קושי, אבל הדיירים שיתפו פעולה והמשכנו לקדם את התוכנית".

"אני לא חושבת שיש איוו מגמה גורפת של הפחית", אבל לרעתך אם רוצים לעודד התחדשות עירונית בפריפריה, צריך דווקא ללכת לכיוון של הפחיתת התמורות לדיירים. בנשר, למשל, יש קושי להוציא לפועל

אלא שלאור התנגדות מצד תושבים באזור ולאור עמדת הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית החליטה על צמצום הפרויקט: מ-24 קומות ל-16 קומות, ומ-300 דירות ל-180 דירות.

אשדר ובעלי הדירות שבעלי הדירות יקבלו יהיה 118 מ"ר כולל השטח שמתחת לקירות החיצוניים וכולל מ"מ. המשמעות היא שהיום נאלץ להסתפק ב-84 דירות למכירה, במקום 204. מנגד, לבעלי הדירות, שבמשך שנים ראו מול עיניהם את התמורות שהובטחו להם בהסכם, היה קשה להפנים שיש צורך בהתאמתן. בעקבות ההחלטה הצדדים ניהלו משא ומתן ארוך, ורק ממש ערב קיום דיון בוועדה המחוזית לביטול ההחלטה לאשר את התוכנית, הגיעו להסכמות. מי שייצגה את בעלי הדירות בפרויקט רקנאטי היא עו"ד מירה בורנשטיין ממשרד הרטבי בורנשטיין בסון. "עד שהחתמנו את כל הדיירים, היינו צריכים להתחיל הכול מחדש. זה לא המקרה היחיד. ברמת גן למשל, היה לנו פרויקט עם חתימה של 100 אחוז, תב"ע מאושרת, ואז העירייה דרשה לשנות את העיצוב, ולהפחית 400 מ"ר. לכן תשכנעו דיירים עכשיו, אחרי 10 שנים, לוותר על חלק ממה שהיו אמורים לקבל. שלא לדבר על זה שחלק בינתיים מתו, התגרשו. "גם תוספת השטח הקטנה יוצרת דירות קטנות שלא מתאימות למגורי משפחות עם ילדים, ולכן המתחמים יאוכלסו ע"י שוכרים וזוגות מבוגרים וכך תחומץ המטרה של הצערת המתחמים ומשיכת אוכלוסייה חזקה. "כתל אביב הייתה מצפה שבדרום העיר יותר יעודדו. הבעיה שהעיריית לא רואת בזה כדאיות כלכלית, כי ארגונה במגורים נמוכה. ב-96' הממשלה החליטה שצריך לצופף את מרכזי הערים, לנצל את הקרקע יותר נכון. אז איפה החזון ואיפה הביצוע? המדינה צריכה ליישם את החלטתה לנצל את קרקעות הערים בצורה

נדאי לדעת

לבעיית חוסר הוודאות ליזמים ולדיירים לא נראה פתרון באופק, אלא אם כל הצדדים יסכימו להסתפק ב-12 מ"ר שעליהם ממליצה המדינה כתוספת. אולם לנושא התמורות יש עוד זווית חשובה: השוויון בתמורות בין בעלי הדירות. סכסוכים רבים בהקשר זה מגיעים למפקחות על המקרקעין. במסמך "הסרת החסמים בהתחדשות העירונית" שגיבש צוות ביקומשרדי בממשלה המלץ לשקול סעד של פיצוי "בגין הפרת החובה למתן תמורה שוויונית לכלל הדיירים בפינוי בינוי". כלומר, אם כבר התמורות מצמצמות, לפחות שכולם יקבלו שווה בשווה.