



מבני ציבור בתוך מבנה מגורים? אפשר לעשות את זה נכון!

עו"ד אדם צסוואן
שותף וראש מחלקת התחדשות
עירונית, גינדי כספי ושות'



גינדי כספי ושות'
GINDI CASPI & CO





מבנה ציבורי בתוך מבנה מגורים!?

אפשר לעשות את זה נכון...

עו"ד אדם צסוואן
גינדי כספי ושות', עורכי-דין



גינדי כספי ושות'
— GINDI CASPI & CO —

גינדי כספי ושות'

קצת עלינו



**הזוכה במקום הראשון מבין משרדי
עורכי הדין בהתחדשות עירונית
לשנת 2021**

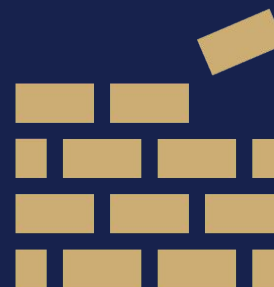
גינדי כספי ושות'



מקום 1 במדד
להתחדשות עירונית
לשנת 2021 של מדלן
ומרכז הנדל"ן



דירוג בקבוצות
האיכות הגבוהות
ביותר
בתחום הנדל"ן
וההתחדשות העירונית
על ידי חברות הדירוג
הבינלאומיות המובילות



התמחות מיוחדת
במקרקעין
על תחומי המשנה
עסקאות, התחדשות
עירונית, ליווי יזמים
וקבלנים, תו"ב, מימון,
מיסוי, ליטיגציה, רישום



כ-70
אנשי צוות

אז איך מקימים מבני ציבור

**= מבני ציבור
קרקע + מימון + ייזום**

מימון

קרקע

תקציב + אגרות והיטלים

הפקעות + איחוד וחלוקה

**ב-20 השנים האחרונות
חל צמצום עקבי בתקציב
הקמת מוסדות ציבור**

**בשנת 2050 מדינת"
ישראל צפויה להפוך
למדינה הצפופה בעולם
"המערבי"**

מחסור במימון

מחסור בקרקע

אז מה עושים

מימון

הסכמי הקמה

הסכם בין יזם לרשות
המקומית המסדיר את
היבטי הקמת ומימון מבני
הציבור בתכנית.

קרקע

הקצאות ורטיקליות

ניצול יעיל יותר של
המקרקעין בישראל
באמצעות קביעת
שימושים מעורבים באותו
מבנה, כגון: צורכי ציבור,
תעסוקה ומגורים

הסכמי הקמה - יתרונות

מימון ? (לא בטוח...)

**העברת הנטל היזמי
והביצועי מהרשות
המקומית ליזם**

ניצול משאב הקרקע



הסכמי הקמה - אתגרים

תכנון ייחודי – מעונות,
'גנים, רווחה וכו

שונה מהאופי הקלאסי
של בנין מגורים

יחסים מורכבים בין
פרטי לציבורי
(הוצאות, סכסוכים)

..."מימון – "לפי הדין

"לפי הדין"

2011

פס"ד דירות יוקרה
– הנטל לבצע את עבודות הפיתוח מונח על כתפי הרשות המקומית, ועל הבעלים או המחזיק במקרקעין לשלם לרשות את היטלי הפיתוח.

2014

פס"ד אברמוביץ - חתימה על כתב שיפוי שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית באה בגדר הוצאות חיצוניות כאמור ואין בה כדי להשליך על שווי המקרקעין "במצב החדש" לעניין שומת היטל ההשבחה.

2015

סעיף 198א' לפק' העיריות - התחשבנות הוגנת במסגרת הסכם פיתוח – קיזוז אגרות והיטלים כנגד עלויות הפיתוח.

2020

ערר "תבורי" - יש לקזז את עלויות הבנייה (ואת זכויות הבנייה) מבסיס ההשבחה.

2021

פס"ד בורשטיין - למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לקחתה בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה, מאחר שיש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש.

תיקון 128 לחוק התכנון והבנייה

נכלל בהוראות התכנית

התכנית - משביחה (לאחר
בניית ומסירת החלק הציבורי)

תיק מידע להיתר – יכלול את
סיווג החלק הציבורי
והדרישות להכשרתו

עד החלטת ועדה – **הוראות**
לבניית החלק הציבורי (תורם
להגדרת העבודות הדרושות
לשם קבלת תעודת הגמר)

מועד מסירת החלק הציבורי –
השלמת הבניה
(תנאי למימוש התכנית)

לא ניתן יהיה לשנות את
הייעוד של החלק הציבורי
לשימוש שאינו ציבורי במשך 10
שנים מההקניה

הסדרים עם בעלי זכויות
במקרקעין, שלא נכללו
בתקנון בית משותף – יבוטלו

לא ניתן יהיה לקבוע הוראות
בתכנית להקניית חלק ציבורי
בנוי, שלא בהתאם לחוק

חלוקת תשלומים: קיזוז
מההשבחה בגין "הוראות
פנימיות" וכן "עבודות מעטפת"
בלבד ("הדין הקיים")

ההסדר – לפי דברי ההסבר בלבד
(אין שינוי מהדין הקיים – שאינו
ברור...)

קיזוז מההשבחה בגין "הוראות
פנימיות" וכן "עבודות מעטפת"
בלבד ("הדין הקיים")
יתר הרכיבים (כגון עבודות הגמר)
משאירים ל"הסכם בין היזם
לרשות"

מדוע לא קיזוז מהיטל ההשבחה
(ס' 198א?)

לא מונע אי קידום פרויקטים מראש
עקב "בעיות תקציב" של הרשות.

כלים מעשיים – למה כדאי לשים לב

לפני שיוצאים לדרך

**"מהי" השבחה
או
כמה יזם צריך להרוויח
(תקן 21?)**

**בירור מוקדם של
מדיניות הרשות
המקומית
היום עוד קשה מאחר
(שהתחום בחיתוליו)**

הטמעת עלויות הקמת
מבנ"צ בדו"ח כלכלי
בעת קביעת זכויות
הבניה (בהתאם
למדיניות העירונית
ולדין)

תיאום ציפיות
תכנוני/כלכלי – סוג
היעוד הציבורי,
דרישות בניה, מפרט,
תכנון
(מסייע להערכת
העלויות ולתכנון
מתאים)

הפרדה מקסימלית בין
פרטי לציבורי



כלים מעשיים

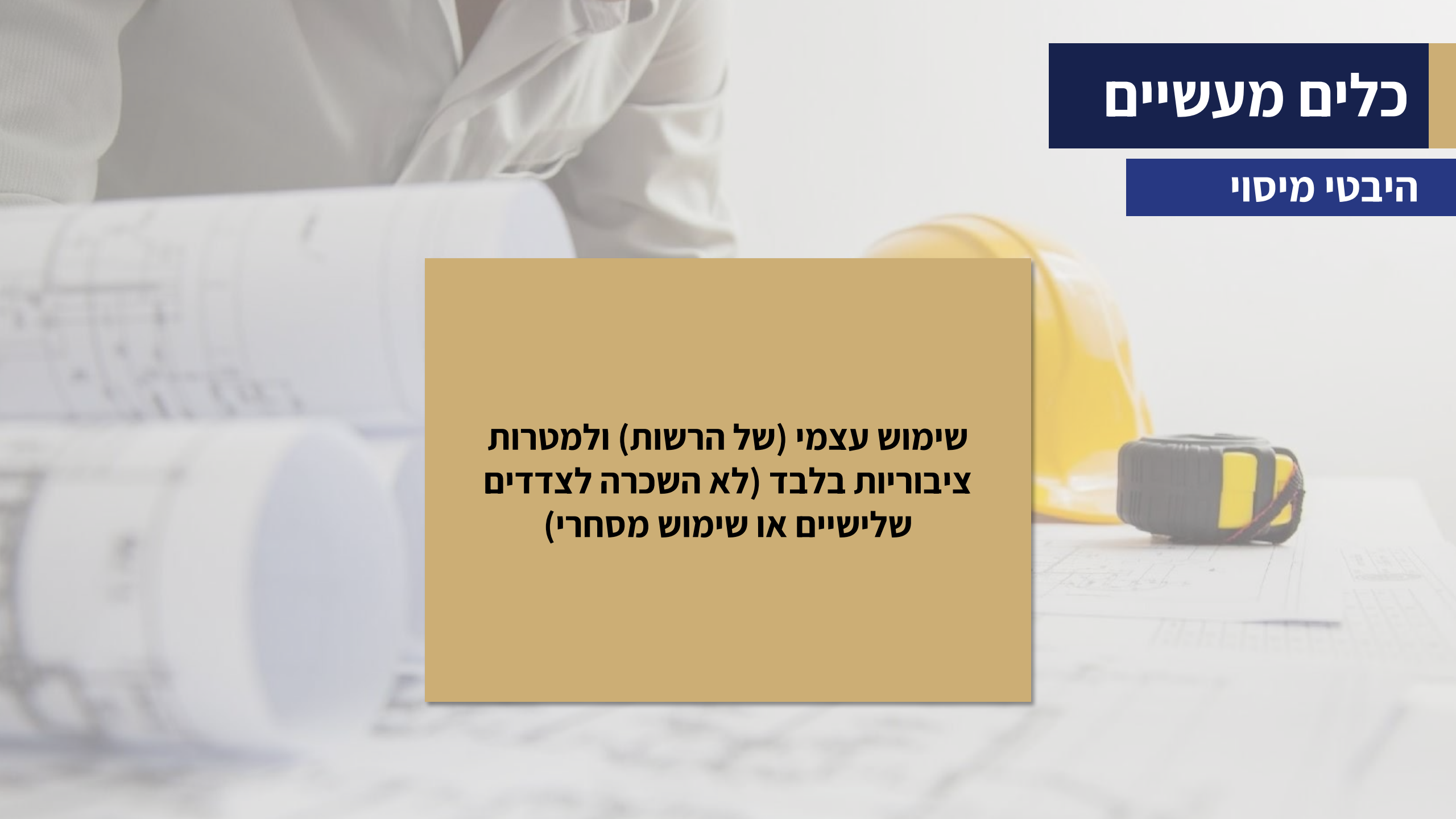
משפטי/כלכלי

**דרישה למסירת השטח
כשהוא בנוי**

**זכויות בנייה לשטח
הציבורי הבנוי**

**הוראות פנימיות
בתכנית**

יש לזכור – תיקון 128 טרם אושר



כלים מעשיים

היבטי מיסוי

**שימוש עצמי (של הרשות) ולמטרות
ציבוריות בלבד (לא השכרה לצדדים
שלישיים או שימוש מסחרי)**

כלים מעשיים

יחסים עם בעלי הזכויות

מול בעלי הדירות

כבר בהסכם
ההתקשרות הראשוני
(לפני התכנון, שלא
נצטרך לחזור אליהם)

מול הרשות המקומית

קביעת הסדרים
הגונים כלפי בעלי
הדירות (תחזוקה,
משפטי, תכנוני)

הסדרה מוקדמת
והוגנת של "היום
"שאחרי"

כלים מעשיים

חלוקת תשלומים

**הגדרת הקיזוז – החלת
'ס' 198א
(היכן שמתאים)**

**באם לא – שילוב בין
הדין הקיים (קיזוז
מהשבחה) + ס'
198א**

**הגדרה ופירוט של
ההוצאות הצפויות
יצירת ודאות -**



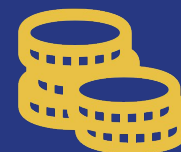
**הגברת האמון
ההדדי בין
היזמים לרשויות**



**החלת הסדר
ברור על עבודות
גמר והוצאות
מותרות בניכוי
מבסיס השבחה
למניעת דיונים
ממושכים
בערכאות**



**הגדרת
התחדשות
עירונית כצורך
עליון (לא ניתן
לסרב לפרויקט
עקב בעיות
תקציב למבנ"צ)**



**טיפול בתקציב
הרשויות**



**היעדר הסדר
שלם ומקיף –
מחולל פער בין
היזם לרשות
מעכב -
פרויקטים**



**מבני ציבור
בנויים
בהתחדשות
עירונית – צו
השעה**



גינדי כספי ושות'
— GINDI CASPI & CO —

תודה על ההקשבה

גינדי כספי ושות'

