

תוכן העניינים

עמוד

מבוא ..... 4

ספרות וכתבות ..... 4

ניתוח מרכיבים ..... 8

סיכום ומסקנות ..... 12

מקורות ..... 13

נספח ..... 14

## **מבוא**

בעבודה זו ייסקר פרויקט פינוי בינוי בפתח תקווה, מבחינת מיקום, הליכים, שטח ותרומה לסביבה. מדובר בבניה של 63 דירות ב- 2 מבנים יפים במיוחד בוטיק בני 9 קומות כ"א, בעיצוב אדריכלי מתקדם ומודרני.

בעבודה תיסקר ספרות בנושא פינוי בינוי, התהליך ובמה הוא כרוך, ומה ההשלכות על פרויקט זה מבחינה כלכלית וגם מחירים חברתיים שיכולים להיות כרוכים בפרויקטים כאלה. נראה שפתח תקווה היא עיר מובילה בארץ בפינוי בינוי ויש לה פוטנציאל גדול.

## **סקירת ספרות**

ראשית אדון בהפקעת נדלן.

על פי החוק בישראל, יש לרשויות המקומיות סמכויות מקיפות, כ'נאמני הציבור'- מי שטובת הציבור היא המטרה העליונה שלו. הפקעת ן מקרקעין ובישראל היא העברה כפויה של מקרקעין, המבוצעת על ידי הרשויות. על ידי תמורה מלאה, תמורה חלקית או בכלל ללא תמורה. על פי החוק בישראל, הפקעת קרקעות יכולה להתבצע על ידי הרשויות רק לצרכים ציבוריים.

הפקעה אינה נחשבת עסקה על פי סעיף 6 לחוק המקרקעין. מדובר בפעולה קניינית ולא תכנונית. יש לציין שהפקעה מכוח חוק תכנון ובנייה תתקיים רק אחרי קיום תכנית מאושרת המייעדת את הקרקע לציבור, ולפי תכנית.

בישראל יש יותר מ-20 חוקים הנותנים סמכות הפקעה למדינה ולרשויות השלטון. החקיקה המרכזית המאפשרת הפקעה היא חקיקה מנדטורית, אשר במרכזה פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. חוקים נוספים הנותנים סמכות להפקעה הם חוק תכנון ובנייה (סעיף 188, בסמכות ועדה מקומית), חוק פקודת הדרכים ומסילות ברזל, חוק המים (בסמכות חברת מקורות להובלת מים), וחוק העתיקות (המאפשר הפקעת קרקעות הכוללות אוצרים היסטוריים ועתיקות). (אתר מרכז הנדל"ן).

לגבי פינוי בינוי-

פינוי בינוי בישראל הוא פרויקט שמאוד מפרויקטי התחדשות עירונית שתמכו והיטיבו עם אוכלוסיות מוחלשות בעולם. פרויקט זה מביא לעלייה דרמטית בערך של דירות ישנות, ואינו כולל מטרות או תכניות חברתיות שנועדו לשפר את חייה של האוכלוסייה המתגוררת בשכונות. המטרות הן בעיקר פיזיות – הגדלת מלאי הדיור בישראל ואפשרות לשימוש יעיל יותר בתשתית הקיימת. לאור העובדה שתכניות פינוי בינוי לא כוללות מטרות חברתיות המיועדות לשיפור ולשיקום שכונות מצוקה, מובן שמטרות אלו אינן ממומנות על ידי הממשלה. ניסיון בין-לאומי שכלל הריסה בנפח גבוה של בתים מראה בעליל את הסכנות בשיקום פיזי של מלאי דיור רעוע ללא עירוב שיקולים חברתיים. התוצאות יכולות להביא לאובדן של דיור זול להשכרה וגם להדרה מרצון או מכפייה, של אוכלוסיות עניות ומודרות, עם עלייה משמעותית בשיעורי

הנשירה ממערכת החינוך והפשיעה בעקבות שיכון מחדש על ידי אוכלוסיות מבוססות יותר. בנוסף יכולה להתרחש הידרדרות השכונה עקב השקעה ירודה במשך תקופה הארוכה שמגיעה לאחר ההצעה לתכנית; יכולים להתגלע קונפליקטים אישיים ושכונתיים בין דיירים, שכנים ובעלי דירות; וחוסר בשירותים ציבוריים קריטיים עבור אוכלוסיות מעוטות הכנסה בשכונה החדשה. חשוב תמיד לנסות ולהבטיח שהפרויקטים מצליחים לעזור גם לאוכלוסיות עניות ומודרות, וזאת במקביל למטרה הלאומית של הגדלת היצע הדיור. (אלסטר ואח'. 2015).

עקרון הפינוי בינוי מקורו באירופה ובארה"ב. בישראל חוקקה הכנסת בשנת 1965 את "חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום התשכ"ה 1965", עקב צורך לחדש שכונות ישנות שנבנו באיכות בנייה ירודה בתקופת העלייה הגדולה של שנות ה-50. החוק פינוי בינוי הסמיך את המדינה לקבוע אזור שיקום או על מבנה שיקום, לתכנן את שיקומו ולפנות את דייריו כדי שהקבלן יוכל לבצע את הבנייה מחדש. בנוסף הוסמכה המדינה לתת ליזמים ולקבלנים זכויות בנייה עודפות והטבות מס לתמרוץ ביצוע פרויקטים של פינוי בינוי.

כבר מתחילת תחולת החוק ניסתה הממשלה לאתר שכונות מצוקה ושאריות מהמעברות שהיו קימות בתקופה ההיא ולפניה, כדי לפנות אותן ולבנות שכונות חדשות על השטח, שהיה כשלעצמו יקר מבחינה כלכלית. רק בשנת 1998 הוכרזה פינוי בינוי רשמית כמדיניות ממשלתית.

הפרויקט הראשון של פינוי בינוי החל רק ב-2001 רק 14 שנה מאוחר יותר הושלם האכלוס שלו. זו היתה "אונגו הירוקה" בקריית אונו שנבנתה על ידי חברת מצלאוי. מזה רואים כמה ארוך ומסובך פרויקט פינוי בינוי עד כדי שמתוך 122 מתחמי פינוי בינוי שהוכרו, רק אחד בוצע מעשית. במהלך השנים בוצעו שינויים ותיקונים שבאו לשפר ולהקל על התהליך.

ביצוע תהליך פינוי בינוי כפוף לתוכנית בניין עיר (תב"ע) בסמכות החלטה של ועדה מחוזית. בדרך כלל, כשנעשה פינוי בינוי בשכונה קיימת, בונים שכונה חדשה עם שיפור בתשתיות והיא צפופה יותר, בשילוב שטחים ירוקים וציבוריים.

בשלב ראשון המתחם של פינוי בינוי חייב להיות מוכרז ע"י המדינה לכזה. ברוב המקרים פינוי בינוי חל על מתחמים שלמים והוא חייב לכלול לפחות 24 יחידות דיור בנויות לפחות.

הסכמתם של 80% מבעלי הדירות במתחם נדרשת לאישור. בתחילה נדרש 100% אבל ב-2006 הממשלה הורידה את שיעור ההסכמה הנדרש ל-80%.

המדינה הבינה במהלך השנים שעל מנת לקדם פרויקטי פינוי בינוי נדרשת הסכמת הדיירים, ולכן בשנת 2006 חוקק חוק פינוי (פיצויים) תשס"ו 2006, שמסדיר את הפיצוי שיינתן לדיירים המפונים ואיך להסתדר עם דיירים שלא רוצים להתפנות במסגרת התהליך. כאמור לעיל, החוק הוריד את המגבלה בהקשר להסכמת הדיירים מ-100% ל-80% מבעלי הדירות. בנוסף, דיירים שמסרבים