



מקדימים חקיקה לאסון -

היום שאחרי רעידת אדמה בישראל

עו"ד (כלכלן) איתי פריד
שותף מנהל תחום התחדשות עירונית,
רון ברנט ושות', משרד עורכי דין ונוטריונים



רון ברנט ושות'
משרד עורכי-דין ונוטריונים



RON BERANT & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

מקדימים חקיקה לאסון - היום שאחרי רעידת אדמה בישראל

עו"ד (כלכלן) איתי פריד

רון ברנט ושות' משרד עורכי דין ונוטריונים



צילום: Adem Altan | AFP | Getty Images

מתוך דו"ח מבקר המדינה, הש' מ. לינדנשטראוס (בדימוס) ז"ל- "עמידות מבנים ותשתיות
ברעידות אדמה- תמונת מצב", **מרץ 2011:**
נוכח הליקויים המשמעותיים בהיערכות לאסון רעידת אדמה, מתברר כי אין עומד לרשותנו
אף רגע אחד נוסף, וכי נדרשת לאלתר פעולה נחרצת, בבחינת **"יפה שעה אחת קודם"**.



צילום : AFP/LOUAI BESHARA

לפי תרחיש הייחוס שהתבסס על ההנחה שתתרחש רעידת אדמה בעוצמה של 7.5 בסולם
ריכטר התוצאה הצפויה תהא:

- 16,000 הרוגים
- 6,000 פצועים קשה, 83,000 פצועים קל
- 377,000 מפונים
- 10,000 מבנים הרוסים, נזקים בינוניים-קשים לכ- 120,000 מבנים
- נזקים בתחום הבריאות, המים, החינוך, הדלק, החשמל, התחבורה, התקשורת, ביוב
וטיהור השפכים, הסביבה ועוד.

*** תרחיש סביר שלא צוין בדו"ח - קריסת בנקים וחברות ביטוח



צילום : REUTERS/ Umit Bektas

"צו שיקום"

תכנון ורישוי

- ועדת תכנון ייעודית לאיזור השיקום הכוללת מתכנן ראשי וצוות יועצים.
- ניצול מיטבי של הקרקע.
- אישור תכנית מתאר חדשה + איחוד וחלוקה (כולל רישום) + היתר בניה - במקשה אחת.
- רישום הבתים המשותפים החדשים מטופל עם התחלת הבנייה.
- הקפאה כוללת של מימוש קרקעות לבנייה בכל הארץ.



”צו שיקום”

מינוי נאמן הבעלים וזכויות הקניין

- הסתיעות ביועצים: שמאי, יועץ חברתי.
- דו”ח הנאמן:
- מיפוי היחידות הישנות- שטחים, כמות חדרים, הצמדות וכו’ וזהות בעלי הזכויות בהם (לרבות מוטבי משכנתאות, הערות, צווים, עיקולים וכיו”ב).
- מיפוי אוכלוסיית המפונים- קשישים, בעלי מוגבלויות, משפחות מרובות ילדים וכו’.

"צו שיקום"

בנייה

קבלני הביצוע- עובדים בו זמנית ומסביב לשעון בכדי לבצע בנייה בזמן הקצר ביותר.



צילום: דבר

”צו שיקום”

אכלוס המפונים והשלמת רישום הזכויות הקנייניות

- כאמור, הבתים המשותפים נרשמים עם תחילת עבודות הבנייה. ככל שנדרש, מבוצעות השלמות רישום זכויות ביחידות החדשות ע”ש הבעלים ומוטבי המשכנתאות וההערות.
- המפונים מאוכלסים במבנים החדשים שהוקמו בהתחשב בסדר עדיפות עפ”י הניקוד של היועץ החברתי ובהתאמת הדירה להם זכאים, עפ”י שיבוץ השמאי.

”צו שיקום”

כלכלה

- מימון עלויות במסגרת זכויות בנייה שיוקנו ליזמים במתחם השיקום.
- ככל שזכויות הבנייה לא יספיקו ליצירת כדאיות כלכלית ורווח סביר לקבלנים, תבוצע השלמה לקבלנים:
 - בדרך של קיזוז חבות במיסים (מע”מ, מס הכנסה, מס רכישה, לרבות מפעילות אחרת של הקבלן).
 - הגדלת זכויות בנייה במקרקעין אחרים שבבעלות הקבלן.
 - הקצאת קרקעות שבבעלות המדינה באזורים אחרים.

”צו שיקום”: מדוע לא שעה אחת קודם?

שכונת קריית אליעזר, חיפה



צילומים: סמר עודה



"צו שיקום": מדוע לא שעה אחת קודם?

מתוך תכנית אב לשכונות קרית אליעזר וקרית אליהו, חיפה

הצגה טיוטת התכנית לציבור: אפריל 2015, כמות תב"עות מאושרות- 1; כמות היתרי בנייה עד כה- 0



מצב קיים - תצלום אוויר
תחום קו כחול - כ- 950 דונם
יח"ד קיימות: כ- 5,000

מצב יוצא מתוכנן בתכנית האב:
כ- 148 דונם למבני ציבור
כ- 144 דונם שצ"פ
כ- 15,000 יח"ד

"צו שיקום": מדוע לא שעה אחת קודם?



מתחמי
פינוי בינוי
ועיבוי
ע"פ
תכנית
האב

קריית אליעזר
וקריית אליהו

”צו שיקום”: מדוע לא שעה אחת קודם?

בראשית
על הים



שכונת בראשית על הים - חיפה



"צו שיקום": מדוע לא שעה אחת קודם?

נתונים כלליים | מצב קיים



”צו שיקום”: מדוע לא שעה אחת קודם?

- ✓ ועדת תכנון ייעודית - תב”ע + היתר + פרצלציה
- ✓ רישום בתים משותפים עם התחלת הבנייה
- ✓ נאמן בעלי הדירות וזכויות הקניין
- ✓ בנייה ”מסביב לשעון”
- ✓ אכלוס המפונים לפי סדר קדימות הדו”ח החברתי, שיבוץ ע”י
השמאי, השלמת רישום זכויות הבעלים ומוטבי משכנתאות והערות
- ✓ כלכלה - זכויות בנייה ליזמים במתחם השיקום, זכויות בנייה
במקרקעין אחרים, הקצאת קרקעות מדינה, הטבות מיסוי

”צו שיקום”: מדוע לא שעה אחת קודם?

חומר למחשבה

מחיר למשתכן ומחיר מטרה- עלות כ- 15 מיליארד ₪.
בין השנים 2016-2022 שווקו כ- 150,000 דירות.

ניתן היה לשקם באופן מלא בהשקעה דומה את הערים קרית שמונה, בית שאן, מגדל העמק,
חצור הגלילית וערים נוספות.

קביעת יעד להיתרי בנייה של 100,000 יח”ד בשנה במסגרת תכניות שיקום.
שינוי מדיניות: היתרים בקרקעות פנויות לא יקודמו עצמאית, אלא רק כחלק מתוכניות שיקום.



תודה על ההקשבה

ליצירת קשר:

טל': 04-8660777

itay@berant-law.co.il