

18.76x15.37	1	54	עמוד	כוכב יזרעאל	21/06/2013	37675205-5
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 224350						

התחדשות עירונית: חב' שוקלות להיכנס לתחום פינוי-בינוי לאור אי וודאות בשוק

עו"ד ירון טיקוצקי מעריך כי המצב הנוכחי, בו פרויקטים כאלה הינם בודדים בלבד ותקועים לאורך שנים, ישתנה בקרוב, ומציע שחרור חסמים בוועדות התכנון



צילום אילוסטרציה

בנין בפרוייקט בינוי פינוי

מקומי, לקידום ומעקב אחר תוכניות פינוי-בינוי". לדבריו, טרם רכישת דירה בפרוייקט בינוי, יש מקום לערוך בדיקה מקדימה של הליווי הבנקאי שניתן לזום לשם הקמת הפרוייקט. כמו כן, יש לבדוק את ליווי הבנק ואת העובדה שהכספים שניתנים נכנסים לחשבון נאמנות, שנפתח לטובת הפרוייקט המדובר. כמו כן, יש לבחון ולבדוק מראש את שאלות המס בין הקבלן, הדיירים והרשויות.

כדי לשחרר את צוואר הבקבוק בפרוייקטים של בינוי-פינוי, יש לעשות מספר שינויים הכרחיים: קידום ושחרור חסמים בוועדות לתכנון ובנייה, מסלול ירוק מהיר ליזמים שיקדמו תוכניות פינוי-בינוי בערים, כך שניתן להקים שכונות של מאות אלפי יחידות ברחבי הארץ, הקלות מימון ואשראי לקבלנים בתוכניות פינוי-בינוי, וכן הקמת ועדה משותפת למשרד ראש הממשלה, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל והמרכז לשלטון

"לאור הדריכות ואי וודאות של מספר חברות גדולות לבצע כעת עסקאות מקרקעין גדולות בשוק מגורים, מגלות רשויות מקומיות וחברות גדולות יותר ויותר יוזמות לקידום פרויקטים בתחום פינוי-בינוי, המוכר בכינוי 'התחדשות עירונית בערים ותיקות'". כך טוען עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה גדל"ץ ושותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי צדבונים. עד היום אושרו על ידי רשויות התכנון ומשרד השיכון מאות פרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי הארץ, כאשר פחות מעשרה מהם עברו לשלבים הביצועיים של הפרוייקט. לדברי עו"ד טיקוצקי, המכשולים הרבים ביישום פרויקט גדול של פרויקט מעין זה, כולל התמודדות עם פולשים בעייתיים, פיצויים למפוני הדירות ובירוקרטיה מסובכת. בעיות נוספות הינן הגנה על זכות הקניין של הדיירים, סירובם של חלק מהדיירים להתפנות מדיירותיהם, וכן סחבת משפטית ותכנונית.

עו"ד טיקוצקי: "פרוייקטים של התחדשות עירונית נועדו לא אחת לשם ניצול יעיל ומירבי יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים בנויים, באמצעות תוספות של זכויות בנייה באזורים הללו. רוב הפרוייקטים בתחום פינוי-בינוי נעשים תוך הוצאת הדיירים מבתים משותפים. תחום דיני הבתים המשותפים מושפע רבות לנוכח חקיקת פיצויים פינוי-בינוי, שבמקור נחקק בשנת 2005.