



התחדשות עירונית במתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים

העסקים המקוריים אינם משתלבים במתחמים החדשים.

ברם, מלבד האתגרים, ישנם גם לא מעט יתרונות בפרויקטים של פינוי בינוי במתחמי תעשייה ומלאכה ותיקים, מהם נהנים הן הצדדים הקשורים לפרויקט והן הציבור הרחב, כפי שיפורט להלן.

עבור בעלי הזכויות בנכס, עומד היתרון הגדול ביותר והוא האפשרות לעצב בעצמם את העסקה בה הם מעוניינים. כך, בעלי הזכויות למעשה יכולים לשלוט במידה מסוימת על סוג העסקה שתצא בסופו של יום אל הפועל, במסגרתה יקבלו נכסים במתחם החדש שיבנה בהתבסס על אחוזי הקומבינציה.

עבור היזם שיבצע את הפרויקט, קיים יתרון משמעותי בהתקשרות מול קבוצת בעלי זכויות בעלת נציגות מסודרת, יועצים משפטיים, הסכם שיתוף חתום ואישור עקרוני של התוכניות החדשות מרשויות התכנון. התקשרות כאמור מפחיתה באופן משמעותי את הסיכונים אשר היו רובצים לפתחו של היזם העתידי אם היה עליו לארגן ולקדם את הפרויקט לבד מתחילתו ובוודאי שמקצרת את לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

כמו כן, קיימים יתרונות גדולים לרשות המקומית בה מוקם הפרויקט בדמות הכנסות עתידיות, הן לאור העובדה כי יבנה מתחם חדש בעיר אשר ייצור מוקד עניין שימשוך אליו עסקים ולקוחות, והן

לאור הכנסות הארנונה אותן תגבה הרשות מכל בעלי העסקים והדיירים החדשים במתחם.

יתרון נוסף ולא פחות חשוב, צומח גם לציבור הרחב אשר ייהנה מפרנסה, מוקדי מסחר, וכן הגדלת היצע דירות המגורים באזור.

לסיכום, פרויקטים של פינוי בינוי בכלל, וכאלה המתבצעים באזורי תעשייה ומלאכה ותיקים בפרט, הינם פרויקטים בהם פוטנציאל הרווח והתועלת לצדדים המעורבים ולציבור בכללותו הוא גדול, וככזה מצדיק התגברות על האתגרים העשויים לקום בדרך. עם זאת, חשוב ליזום את הפרויקטים באופן מושכל וזאת על מנת להתמודד באופן טוב ויעיל עם המורכבות הגדולה בגיבוש הפרויקט והוצאתו אל הפועל.

אפרים ויינשטיין עורכי דין

משרד אפרים ויינשטיין עורכי דין מתמחה בתחום המשפט המסחרי, לרבות בתחום הנדל"ן.

למשרדנו התמחות מיוחדת בהענקת שירותים משפטיים לפרויקטים של התחדשות עירונית.

www.ekw.co.il



"בפרויקטים "קלאסיים" של פינוי בינוי, אין קושי גדול בהעתקת מקום מגוריהם של הדיירים בזמן הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם. העתקת העסק כרוכה בעלויות רבות יותר ויש לה השפעה עתידית גם על תפקוד העסק"

פרויקטים של התחדשות עירונית הינם פרויקטים בעלי חשיבות אורבנית ותכנונית מהמעלה הראשונה, אשר תפסו תאוצה בשנים האחרונות, שכן הם נותנים מענה לצרכים הקיימים בדבר הגדלת היצע הדירות באזורי ביקוש, תוך שיפור תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי. זאת ועוד, בשנים האחרונות ישנם פרויקטים רבים אשר מתמקדים דווקא בהפיכת מתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים למתחמי מגורים, משרדים ומסחר חדשניים ומודרניים, בהם גלומים יתרונות רבים לכל המעורבים.

הפרויקטים החדשים כאמור, שונים מפרויקטים "רגילים" של פינוי בינוי, בהם מגיע יזם בשלב ראשוני של המיזם ומציע לכל בעל דירה מקורית דירה חדשה גדולה יותר בפרויקט החדש.

במרביתם המכרעת של פרויקטים של פינוי בינוי במתחמי תעשייה ומלאכה ותיקים, בעלי הנכסים המקוריים אינם חוזרים הלכה למעשה לנהל את עסקיהם בפרויקט החדש והעסקה הינה בעלת מבנה ואופי הדומים במהותם לעסקת קומבינציה רגילה.

בפרויקטים כאמור, בעלי הזכויות בנכס (לפחות הרוב החוקי הדרוש) צריכים להגיע להסכמה כי ברצונם לקדם פרויקט של פינוי בינוי ולחתום על הסכם שיתוף המסדיר זאת. לאחר שמתקבלת הסכמה כאמור, על בעלי הזכויות בנכס למנות נציגות אשר תייצגם בהליך מול כל הגורמים הרלוונטיים (יועצים משפטיים,

מתכננים ויזם עתידי).

מבחינה אורבנית, תוצאה מוצלחת של פרויקט כמתואר לעיל, תהא הקמת מתחם רחב היקף באזור מיושן ושדרוגו בצורה משמעותית. יתרה מכך, במרבית מהמקרים במתחם החדש שיוקם ייווצר מצב של "עירוב שימושים", בו מלבד בניית מתחם מסחר ותעסוקה חדשים, יבנו גם אזרי מגורים התורמים להפחתת מצוקת הדיור ולייצור תנועה קבועה של אנשים במתחמים החדשים.

יחד עם זאת, בפרויקטים של פינוי בינוי במתחמי תעשייה ומלאכה ותיקים ישנם לא מעט אתגרים, הנובעים מהשוני בין פינוי בנייני מגורים לבין פינוי מתחמים ותיקים של תעשייה ומלאכה, בהם מדובר בבתי עסק ומסחר.

בפרויקטים "קלאסיים" של פינוי בינוי, אין קושי גדול בהעתקת מקום מגוריהם של הדיירים בזמן הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם. ברם, במתחמי תעשייה ומלאכה, מפעילים בעלי הזכויות עסקים ובתי מלאכה המפרנסים אותם ואת משפחותיהם. העתקת העסק כרוכה בעלויות רבות יותר ויש לה השפעה עתידית גם על תפקוד העסק, קל וחומר כאשר העתקת העסק היא בדרך כלל לצמיתות, שכן לרוב