

י"ט באלול התשפ"ג  
5 בספטמבר 2023  
למח. 2023-57

אל: מתכנני המחוזות

**הנדון: קרן תחזוקה בבניינים גבוהים**

**שלום רב,**

אני שמח להביא בפניכם את המסמכים הבאים שמטרתם הסדרת קרן תחזוקה לבניינים גבוהים ומורכבים. עבודה זו הינה פרי עבודה משותפת של מינהל התכנון, משרד המשפטים והרשות להתחדשות עירונית. אתגר תחזוקת המבנים המורכבים מלווה את עבודת מינהל התכנון בשנים האחרות עת חלה תנופה בקידום תכניות רבות הכוללות בניה של מגדלים גבוהים ובניינים מורכבים. מבנים אלה מאופייניים במערכות הנדסיות מורכבות שעלות התחזוקה ארוכת הטווח שלהם גבוהה. החלפת המערכות – או חלקים מהן – הנדרשת אחת למספר שנים מוטלת על כתפי בעלי הבית, כאשר לרוב עלות זאת אינה מכוסה באמצעות התשלומים השוטפים לועד הבית. קושי זה מקבל משנה תוקף, בהליכי התחדשות עירונית הכוללים מעבר ממגורים בבניה רוויה אל מגדל גבוה אשר מלבד השינויים החברתיים הכלולים במהלך, המעבר אף טומן בחובו עלויות תחזוקה גדולות לאין שיעור.

על מנת להסדיר את הטלת האחריות לעלויות האחזקה נדרש שינוי חקיקה, שטרם נחקק. אנו מבקשים להביא לידיעתכם את פתרון הביניים שגובש, עד להסדרה בחקיקה. הפתרון המוצע כולל הקצאת זכויות עודפות מותנות ליזם התכנית. הזכויות יהיו מותנות בהקמתה של קרן נאמנות לצורך אחזקה ארוכת טווח של הבניין. אל הקרן יופקד הסכום המוערך הנדרש לצורך תחזוקה זו. פתרון זה נסמך על חוות הדעת של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (אזרחי) עו"ד כרמית יוליס.<sup>1</sup> (מצ"ב כנספח 1)

בהמשך לחוות הדעת ערכה הרשות להתחדשות עירונית מסמך תחזוקה ובו הערכת עלויות התחזוקה החזויה למגדלים. מסמך זה נבחן אף על ידי מנהל התכנון והוא מקובל עליו. (מצ"ב כנספח 2) בשל השינוי הכרוך במעבר ממגורים בבניה רוויה למגורים במגדל גבוה מבחינת הדייר, נראה כי כלי זה יוכל לסייע בתכניות להתחדשות עירונית. למותר לציין, כי בסמכות מוסד התכנון לשקול האם להשתמש בכלי זה גם במגרשים פנויים במקרים בהם ימצא לנכון.

מומלץ כי מוסד התכנון יקיים דיון ויאמץ את מסמך התחזוקה, זאת על מנת להיעזר בו לשם קביעת היקף הזכויות המותנות הנדרש לשם כינונה של קרן התחזוקה למגדלים. ככל שימצא כי נכון להכניס בו שינויים (למשל, לנוכח מאפיינים ספציפיים של פרויקט מסוים) מוסד התכנון יוכל להחליט על כך. בנוסף, בתכנית שכוללת זכויות עודפות מותנות כאמור, מסמך התחזוקה יופקד כחלק ממסמכי התכנית. נוסח מוצע לאופן כתיבת הזכויות בטבלה 5 והוראות גנריות בפרק 6 (מצ"ב כנספח 3)

  
בכבוד רב,  
**רפי אלמליח**  
מנכ"ל מינהל התכנון

<sup>1</sup> חוות דעת בעניין "קביעת שטחי בנייה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות למגורים – מתווה כללי" מיום 07.07.2022.

## העתקים:

עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי)  
מר אלעזר במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
גב' עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
עו"ד תדמור עציון, יועמ"ש מינהל התכנון  
אוגדן הנחיות מנהל התכנון