



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

לשנת 2021

דו"ח התחדשות עירונית

מרץ 2022

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דוד רוטר | מנהל תחום קידום מדיניות

מידע ונתונים

דקלה פוקס | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה

מעין בוקק | אגף מדיניות

בסיוע ג'יגה כלכלה וניהול

עיצוב גרפי

סטודיו 7 עיצוב ומיתוג | 7design.co.il

עריכת לשון

חנה פורטגנג

הדו"ח באתר הרשות

https://www.gov.il/he/Departments/government_authority_for_urban_renewal

**דו"ח
התחדשות
עירונית
לשנת
2021**

**מרץ
2022**



דבר מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תפקיד מכריע בהובלת ההתחדשות העירונית בישראל, המתפתחת כיום בצעדי ענק.

שנת 2021 הייתה שנת מפנה בתחום ההתחדשות העירונית. בשנה זו בלטו הבשלת התודעה הציבורית לנחיצות ההתחדשות העירונית, וכן הצורך הדחוף בהרחבה של היצע הדיור. לנוכח מציאות זו נקטה הממשלה, באמצעות הרשות, צעדי מדיניות ותקצוב מרחיקי לכת, ואלו השפיעו על השוק השכפעה עמוקה והביאו לידי הסרת חסמים ולידי האצת הליכי תכנון ורישוי של התחדשות עירונית בישראל.

הקצאת תקציב ממשלתי בהיקף חסר תקדים לטובת התחדשות עירונית במסגרת תקציב המדינה אפשרה לרשות בשנה זו לקדם לראשונה הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית המעניקים תמריץ כספי לרשויות מקומיות כנגד הוצאת היתרי בנייה, וכן לפתח מודל של תמיכה ממשלתית, ראשונה מסוגה, בפרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה.

תיקוני חקיקה מהותיים הובאו לאישור הכנסת בחוק ההסדרים. במסגרת זאת טופל נושא הרוב הדרוש לקידום פרויקט פינני-בינוי, בוצעה אסדרה של היטלי ההשבחה בהתחדשות עירונית, חוזקה השמירה על זכויות בעלי הדירות, וטופלו חסמים מרכזיים נוספים.

לצד אלה הורחבה מאוד פעילות התכנון ביוזמה ממשלתית, ובמסגרתה מקדמת הרשות בין היתר תכניות התחדשות בניינית, שהן חלופה משופרת לתמ"א 38, וכן תכניות למתחמים מורכבים של התחדשות עירונית סביב מערכת המטרו המתכוננת בגוש דן.

פעילות המנהלות להתחדשות עירונית צמחה. הן תכסו את מקומן כשחקניות מפתח מול יזמים ומול תושבים כאחד ומובילות את הפעילות בנושא מטעם הרשות המקומית.

מהלכים אלה מחייבים שיתוף פעולה הדוק בין גורמי הממשלה העמיתים ועם הרשויות המקומיות מתוך מטרה משותפת לחדש את מרכזי הערים הוותיקות. זה המקום להודות לשותפינו הרבים על שילוב הזרועות ועל המאמץ המשותף לקידום מטרה זו.

הנתונים המוצגים לפניכם בדו"ח זה מבטאים פעילות התחדשות עירונית בהיקף גדול מאי-פעם בישראל ומעידים על המפנה האמור. ביטוי חד לכך, העולה מהדו"ח, הוא הנתון שלפיו התקבלו השנה יותר מ-20,000 היתרי הבנייה ליחידות דיור בהתחדשות עירונית. מאחר שכלל התחלות הבנייה במשק בשנה זו עמד על 63,000, ניכר כי התחדשות העירונית נעשתה לפלח ניכר משוק הנדל"ן הישראלי כולו.

אנו נפעל על מנת שההתחדשות העירונית תמשיך ותתפוס מקום גבוה בסדר העדיפות הלאומי גם השנה. נרחיב ונעצים את מעגלי ההתחדשות העירונית מתוך שיתוף פעולה עם כל הגורמים המעורבים. יחד נביא לערי ישראל את בשורת ההתחדשות העירונית במלוא עוצמתה, ופנינו אל העתיד.

בברכה,

מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

אלעזר במברגר



דבר סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שנת 2021 התאפיינה בהתאוששות ממגבלות הקורונה ובעשייה אינטנסיבית בתחום ההתחדשות העירונית הן בעבודת הממשלה הן בפעילות המגזר הפרטי. השוק הפרטי אמר את דברו בעלייה גדולה במיוחד בהיקף היתרי הבנייה ובזינוק יוצא מן הכלל של 300 אחוזים במימוש פרויקטים של פינוי ובינוי.

בד בבד, בעקבות הקמת הממשלה, אושרו תקציבים נכבדים וקודמה חקיקה ענפה בתחום ההתחדשות העירונית אשר מאזנת בין הרצון להסיר חסמים ולהוציא לפועל מיזמי התחדשות עירונית לבין ההגנה על בעלי הדירות וזכויותיהם.

לצד הרגולציה המשכנו להעמיד לשימוש בעלי דירות, בעלי מקצוע, יזמים וכל העוסקים בתחום גם כלים 'רכים', הנותנים הכוונה, ידע ובסיס לקידום מיטבי של התהליכים.

בתחילת 2021 פרסמנו שני מסמכים נוספים בסדרת 'הסכמי המדף': האחד הוא הסכם לדוגמה בין בעלי הדירות לעורך הדין שנבחר לייצג אותם. ההסכם קובע את השירותים שיינתנו לבעלי הדירות, מפרט את התחייבויותיו של עורך הדין ומגדיר את תקופת ההתקשרות ביניהם, את שכר הטרחה ואת אבני הדרך לתשלום. המסמך האחר הוא פנייה תחרותית לקבלת הצעות לבחירת יזם. פנייה זו מפרטת את תנאי התקשרות שיידרשו מהיזם וממליצה לבחור את היזם על פי כשירותו לביצוע הפרויקט (איתנות כלכלית וניסיון) והצעתו באשר למאפייני הפרויקט וללוחות הזמנים לקידומו.

כמו כן פרסמנו השנה עדכון של המדריך להכנת דו"ח חברתי, המסייע לאפיון המצב החברתי-קהילתי במתחם וליצירת פתרונות תכנוניים וחברתיים לקידום המיזם.

הרשות להתחדשות עירונית רואה לנגד עיניה את הפרויקטים להתחדשות עירונית לאורך כל אחד משלביהם, החל מיזום רעיוני ועד לאכלוס המבנים החדשים. בשנה האחרונה שמנו דגש על קיצור לוחות הזמנים בין אישור התכניות למימושן. לשם כך התנענו עם היזמים פורום מימוש תכניות בשיתוף הצוותים המקצועיים של כל רשות מקומית בישראל שיש בה תכניות פינוי ובינוי מאושרות. בפגישות אלה אנו פועלים להסרת חסמים, לתכלול הגורמים העירוניים הרלוונטיים ולהאצת הוצאת היתרי בנייה.

התקציבים והמשימות החדשות שהתחלנו בקידומן בימים אלה מציבים בפנינו אתגרים ייחודיים בשנת 2022: הפעלת הסכמי מסגרת עם הרשויות המקומיות המובילות בהיקפי מימוש פרויקטים, פיצוח המשוכה של התחדשות עירונית בפריפריה וביישובים ערביים ועוד ועוד. העובדים המסורים של הרשות להתחדשות עירונית דוחפים כל עת במלוא המרץ לקידום הפרויקטים והמשימות שעל שולחנם, ואני סמוכה ובטוחה שימשיכו להשקיע כמיטב יכולתם גם בביצוע הפרויקטים החדשים.

נמשיך לפעול ולהקדיש את מלוא זמננו לחדש את פני הערים

עינת גנן

תוכן העניינים

4	דברי פתיחה
8	מבוא

פרק א: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

12	התחדשות עירונית בישראל
14	על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
17	תקציב וביצוע לשנת 2021

פרק ב: התחדשות עירונית במספרים

התחדשות עירונית במבט-על

20	נתונים עיקריים לשנת 2021
21	יעדים לשנת 2021
22	התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר
30	תמ"א 38 - נתונים עיקריים
34	נתוני מכירה של יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנת 2021
36	הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית
38	הממונה על פניות דיירים

פרק ג: מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2021

42	תיקוני חקיקה - חוק ההסדרים, נובמבר 2021
45	מדריך לבעלי דירות לתחזוקה ולניהול של הבניין עתיד המערכות
47	מחזור פסולת הבנייה בהתחדשות עירונית
49	עדכון המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית

פרק ד: מסלולי הקידום והיקפי הפעילות

54	מבוא ודברי הסבר
----	-----------------

מסלול הרשויות המקומיות

60	הכרזה
66	אישור תכניות
69	היתרי בנייה

מסלול ה"מיסוי"

72	החלטה מקדמית
76	הכרזה
79	אישור תכניות
81	היתרי בנייה

משכי תכנון

85	תכניות אב ותכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים
----	--

פרק ה: תמ"א 38

91	נתוני תמ"א 38 לשנת 2021
94	נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005-2021
101	משך הליך מתן היתר בנייה

נספחים

108	רשימת אנשי קשר במנהלות
110	תקציר בערבית
131	תקציר באנגלית

מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021 מסכם את הפעילות השנתית בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

דו"ח זה יוצא זו השנה השישית ופורסם את היקפי הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית (אישור תכניות פינוי-בינוי; מתן היתרי בנייה; הכרזות על מתחמים לפינוי-בינוי וכדומה), מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל, שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2021. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי ההתחדשות העירונית, על החקיקה הנלווית להם ועוד, ומביא אותם לידיעת יזמים, רשויות מקומיות, בעלי דירות והציבור הרחב.

הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

פרק א - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: מציג את מבנה הרשות על אגפיה ואת תפקידי הרשות והאגפים, את התקציב ואת ביצועו.

פרק ב - התחדשות עירונית במספרים: פרק זה כולל את היקפי הפעילות ונתונים השוואתיים ברמת המקור: מספר יחידות הדיור הנמצאות בהליכים סטטוטוריים למיניהם עד הנפקת היתרים, עמידה ביעדים הלאומיים, דירוג עשר הערים שהיקפי ההתחדשות העירונית בהן הם הגבוהים ביותר, נתונים עיקריים בכל הנוגע לתמ"א 38 ועוד.

פרק ג - מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות: מציג מיזמים נבחרים (מתחום המדיניות, התכנון, הפצת הידע וכדומה) שעסקה בהם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנה זו.

פרק ד - מסלולי קידום התחדשות עירונית והיקפי פעילות: מרחיב על המסלולים הקיימים לקידום תכניות פינוי-בינוי, מציג נתונים נוספים של היקפי פעילות מתוך הבחנה בין מסלול הרשויות למסלול היזמים, נתונים על משכי תכנון, וכן תכניות אב ומתאר.

פרק ה - תמ"א 38: פרק זה עוסק בהרחבה בנתונים על הבקשות ומתן ההיתרים במסגרת תמ"א 38, בחלוקה למחוזות ולרשויות המקומיות ובהשוואה לשנים קודמות.

קריאה מהנה!



עמי שנער, שיכון ברחוב קלמר, יד אליהו, 2021, צבע מים על נייר
מתוך הספר "סקיצות תל אביביות" מאת עמי שנער ואברהם בלבן, עם עובד, 2022

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

פרק א



התחדשות עירונית בישראל

התחדשות עירונית על מגוון היבטיה היא יעד מרכזי של ממשלת ישראל וכן אחד האתגרים המרכזיים בפיתוחה של המדינה.

על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשים הממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מערכת התכנון, הרשויות המקומיות והשותפים הנוספים למצוא פתרונות של הוספת יחידות דיור, בד בבד עם הוספת תשתיות תומכות והקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתעסוקה, וכל זאת במרקמים הבנויים.

בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017 הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר נקבע בהחלטה יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2030 ייתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין.

במסגרת החלטה זו הוטל על משרד הבינוי והשיכון ועל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לגבש תכנית פעולה אשר תגדיר את הכלים, את הפעולות ואת האמצעים הנדרשים לעמידה ביעדי ההתחדשות העירונית כפי שנקבעו.

נוסף על הצורך בהתחדשות עירונית, הנובע מהגידול הדמוגרפי ומהביקוש הגדל לדירות הבא עימו, ההתחדשות העירונית משמשת תהליך החיאה פיזית וחברתית של רקמה עירונית ותיקה ופיתוח עירוני בגבולות השטח הבנוי. **במישור הפיזי** תהליכי התחדשות עירונית במרקם הבנוי הוותיק נעשים בכמה רמות, החל בשדרוג בניינים ותשתיות, עבור בפיתוח המרחב הציבורי וכלה בהריסת בניינים ובניית מבנים חדשים במקומם. התחדשות עירונית פיזית מאפשרת חיסכון וניצול מרבי של משאב הקרקע ושל התשתיות הקיימות למען תושבי השכונה הוותיקים והחדשים. **במישור החברתי והתרבותי** תהליכי התחדשות עירונית מתמקדים בשיפור התנאים לאוכלוסייה הקיימת ובהשבת אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות.

בשל מקומה הגאוגרפי של מדינת ישראל ומצבה הגאופוליטי נועדו לתהליכי התחדשות עירונית תפקידים לאומיים נוספים, כמו הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות עירוניות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

כאמור, למונח 'התחדשות עירונית' משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו, לרבות היבטים חברתיים. אך שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מייחסת חשיבות רבה לתחום החברתי ועוסקת בו רבות, בסקירה זו נידרש בעיקר להתחדשות העירונית במובנה הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתן לפועל של תכניות למגורים במרקם העירוני הקיים, ובפרט לתכניות המרכזיות שבאחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – במסלול הרשויות המקומיות, במסלול המיסוי ובתכניות המתאר העירוניות.

על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4 באוגוסט 2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המסדיר את הקמתו של גוף ייעודי שמטרתו להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להכין תכניות לקידום המיזמים ולסייע לדיירים ולבעלי דירות באזורים עירוניים בנויים. על פי החוק, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשמש הגוף המרכזי הממונה על תחום ההתחדשות העירונית בישראל. בתפקידה קידום ותקצוב של תכניות ממשלתיות להתחדשות עירונית, סיוע לרשויות מקומיות וליזמים וכן מתן שירותי הכוונה וייעוץ לתושבי השכונות המתוכננות לעבור תהליכי התחדשות. בכל הקשור לבעלי הדירות והדיירים במתחמים, החוק יוצר מנגנוני סיוע בדמות הממונה על פניות הדיירים במיזמים להתחדשות עירונית, וכן הטבות במיסוי, הנחות בארנונה והתייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן החוק מגדיר את ההטבות ואת הכללים לקידום מיזמי התחדשות עירונית.

פעילויות הרשות כוללות פעולות שוטפות המתבצעות בכל שנה, וכן מיזמים מיוחדים, פעולות בתחום הרגולציה, ביצוע מחקרים ועוד, הנעשים לפי צורך ובהתאם למדיניות הממשלה.

מבנה הרשות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מורכבת מהמטה (הכולל חשבונות, לשכה משפטית, תקציבנות ואמרכלות), מהלשכה של מנהל הרשות ומשלושה אגפים: האגף הבכיר למדיניות, האגף הבכיר לתכנון והאגף הבכיר לקשרי קהילה.

1 האגף הבכיר למדיניות עוסק בכלל נושאי ההתחדשות העירונית במדינת ישראל, בוחן את מגוון התהליכים ובונה כלים ופתרונות רוחב לקידום יעיל ואיכותי של תהליכי ההתחדשות העירונית.

תפקידי האגף

- ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית
- זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם
- ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה
- קידום פתרונות למיגון העורף ולחילוץ נגד רעידות אדמה במסגרת התחדשות עירונית
- קידום מחקרים ופיתוח ידע, אמות מידה ועקרונות מנחים לתהליכי התחדשות עירונית
- גיבוש מודלים ומתווים כלכליים לבחינת כדאיותם הכלכלית של המיזמים
- העמדת מסגרות סיוע רוחביות לרשויות המקומיות, לבעלי מקצוע, ליזמים ולדיירים
- ניהול מערכות מידע ומעקב אחר עמידה ביעדים ממשלתיים
- גיבוש ותכלול של תכנית העבודה של הרשות
- גיבוש וניהול של תקציב הרשות

מנהלת האגף וסמנכ"לית: עינת גנון

2 האגף הבכיר לתכנון עוסק בקידום תהליכי תכנון: זיהוי אזורים אפשריים להתחדשות עירונית, ייזום וליווי של הכנת תכניות מתאר, תכניות אב ותכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

תפקידי האגף

- איתור אזורים פוטנציאליים להתחדשות עירונית ומיפיהם
- קידום תהליכי תכנון להתחדשות עירונית ברמה הארצית והמחוזית
- ייזום וקידום תכניות מתאר ותכניות מפורטות להתחדשות עירונית
- ייזום ופרסום של הנחיות תכנון בעניין התחדשות עירונית
- ליווי תהליכי אישור של תכניות בוועדות התכנון
- בקרה על תכניות במסלולים למיניהם

מנהל האגף: גורי נדלר

3 האגף הבכיר לקשרי קהילה אמון על הנגשה ועל הפצה של המידע ושל הידע בתחום ועל שיתוף פעולה מיטבי בין הרשות המקומית, היזם ובעלי הדירות.

תפקידי האגף

- הנחיה של המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ וליווי פעילותן השוטפת
- בקרה ומעקב אחר התקדמותם של מיזמי התחדשות עירונית
- פרסום, הסברה והנגשה של מידע לציבור בנושא התחדשות עירונית באמצעות מדריכים לבעלי דירות, ליזמים ולרשויות מקומיות
- קיום הדרכות מקצועיות
- קיום קשר שוטף עם הרשויות המקומיות
- קיום קשר שוטף עם גורמים חברתיים וקהילתיים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית
- פרסום הנחיות חברתיות וקיום הכשרות לעוסקים בקידום תהליכי התחדשות עירונית
- קידום תכניות להתחדשות בניינית
- קידום תכניות מפורטות בסמיכות לתחנות המטרו

מנהל האגף: חגי טולדנו

הממונה על פניות דיירים

ברשות פועלת הממונה על פניות הדיירים, ותפקידה לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים, הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם ואי-עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).

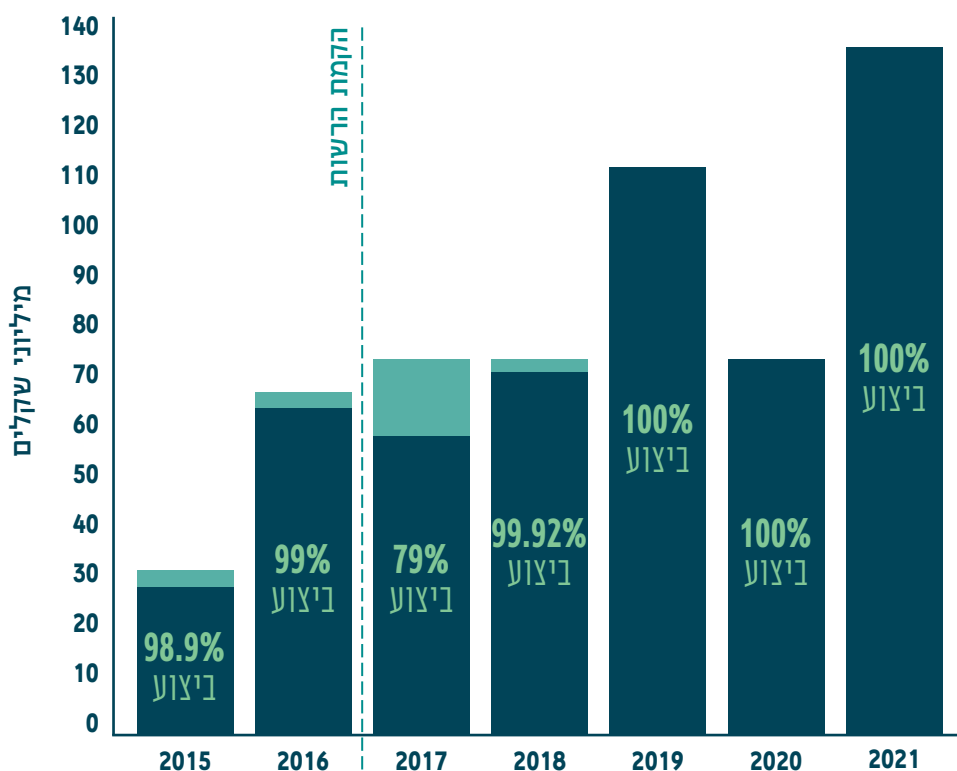
הממונה: עו"ד תמר עדיאל זכאי

תקציב וביצוע לשנת 2021

תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021 עמד על 133 מיליון ש, תקציב הגבוה ב-47% מתקציב הבסיס של הרשות הממשלתית, העומד על 90 מיליון ש. שיעור ניצול תקציב ההרשאה להתחייב עמד על 100%.

התקציב מתחלק בין מימון תכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, תכנון מפורט במסלול הרשויות המקומיות, בדיקות היתכנות למתחמים, תכניות להתחדשות בניינית מחליפות תמ"א 38, תכניות מפורטות למרחב תחנות המטרו והפעלת מנהלות עירוניות.

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2015-2020:



* בשנת 2017 היה ביצוע התקציב נמוך בשל הקמת הרשות הממשלתית בפועל באוקטובר 2017; מלוא התקציב הועבר לקראת סוף השנה, וקוצר הזמן לא אפשר לממשו במלואו.

פרק 1

התחדשות עירונית במספרים



התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2021¹

מתחמים להתחדשות עירונית - התחלת טיפול²

בשנת 2021 החל טיפול ב-62 מתחמים במסלולי הרשויות המקומיות והמיסוי, ובהם

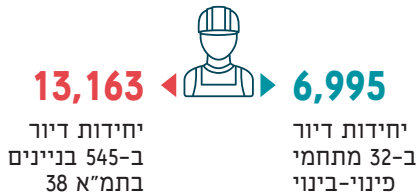


תכניות מתאר ותכניות אב שוכנות להתחדשות עירונית



הוצאת היתרי בנייה

בשנת 2021 ניתנו היתרי בנייה ל-20,158 יחידות דיור, שמהן



אישור תכניות מפורטות

בשנת 2021 אושרו 42 תכניות, ובהן



מנהלות עירוניות

מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית פועלות ברחבי הארץ **24**

¹ בשנת 2021 נערך טיוב נתונים רטרואקטיבי, לרבות גריעת מתחמים שאינם בני מימוש ממצבת המתחמים. הנתונים בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (היחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן יחידות הדיור התוספתיות), אלא אם צוין אחרת.

² התחלת טיפול - מתחמים להתחדשות עירונית שהחל בהם טיפול ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית: במסלול מיסוי: החלטה מקדמית. אם לא ניתנה החלטה מקדמית, תיעוד על תחילת תהליך תכנון סטטוטורי, במסלול רשויות: מיון ראשון ומיון שני.

יעדים לשנת 2021

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 קבעה יעדים באשר להיקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תכניות התחדשות עירונית הן להיתרי בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38), על פי הטבלה שלהלן.

על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 130,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2021-2025. יעד זה מגדיר הגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מתחמים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2021 אושרו 18,482 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים.

אשר להיתרי הבנייה, בשנת 2021 נרשמה עליה ניכרת של כ-57% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו הן בפינוי-בינוי הן בתמ"א 38 לעומת שנת 2020, שבה ניתנו 12,812 היתרי בנייה בפינוי ובינוי ובתמ"א 38.

יעד הפעילות השנתי (ביחידות דיור)	יעד התכנית הרב-שנתית 2025-2021	יעד 2021	יישום 2021	שיעור מימוש שנתי 2021
מספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	130,000	26,000	18,482	71%
מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)	70,000	14,000	20,158	143%

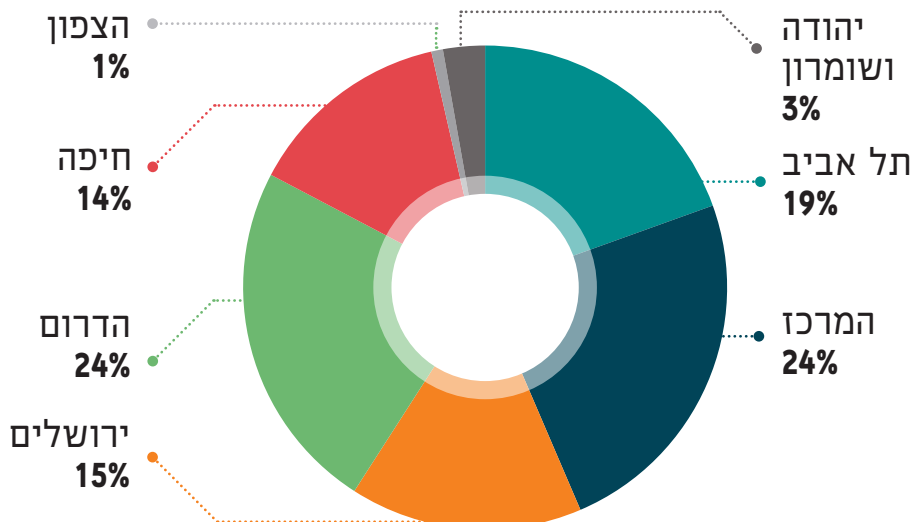
התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

מספר יחידות הדיור לפינאי-בינוי בהליכי תכנון (שטרם אושרו) לפי מחוז

בטבלה זו מרוכזים הנתונים הנוגעים לתכניות הנמצאות על שולחנם של מוסדות התכנון במסלול המיסוי והחל משלב ההכרזה במסלול הרשויות המקומיות:

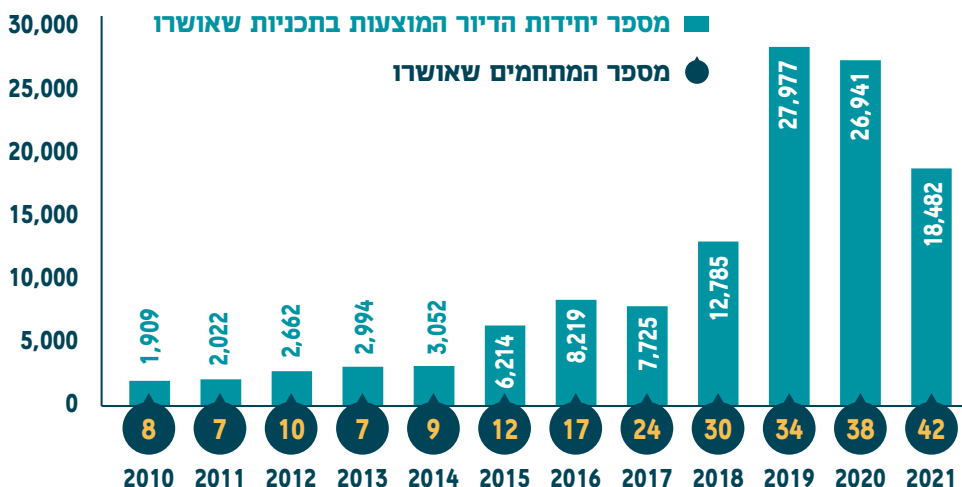
המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	41	22,000
המרכז	39	27,127
ירושלים	38	17,525
הדרום	26	26,639
חיפה	19	15,480
הצפון	2	874
יהודה ושומרון	1	3,154
סך הכול	166	112,799

בשנת 2021 חלה עלייה של כ-33% במספר יחידות הדיור בתכנון לעומת 2020. עיקר העלייה נרשמה במחוז הדרום (בשל קליטת תכניות באשקלון, באשדוד, באילת ובבאר שבע).



תכניות פינוי-בינוי שאושרו, לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי³



בשנת 2021 נרשמה ירידה של כ-30% במספר יחידות הדיור המאושרות בעיקר בשל עצירת פעילות הותמ"ל לנוכח פקיעת החוק.

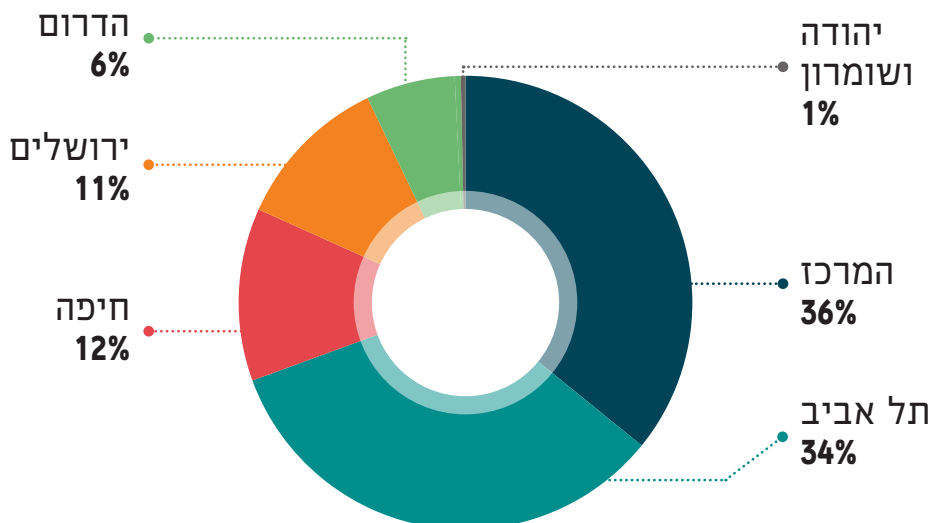
³ המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. כמו כן מספר המתחמים ויחידות הדיור בשנים קודמות מטויבים בהליך עיבוד הנתונים, בשל כך ייתכנו פערים קטנים במספרים (מתחמים שבוטלו, השתנו וכדומה).

תכניות שאושרו בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינוי-בינוי לפי מחוז, במצטבר עד סוף שנת 2021⁴

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	69	49,794
תל אביב	123	46,635
חיפה	32	17,105
ירושלים	41	15,505
הדרום	13	8,806
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	3	459

במבט-על אפשר לראות ש-70% לערך מיחידות הדיור שאושרו עד היום הם במחוזות תל אביב והמרכז:



⁴ דו"ח זה מציג לצד נתונים לשנת 2021 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2021. בכל מקום שהדו"ח נוגע לנתונים מצטברים, הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה, מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, שחלה ברובה בעשור האחרון, ועד סוף שנת 2021.

דירוג עשר הערים המובילות – תכניות

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2021 – תכנון:

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדירור הקיימות	מספר יחידות הדירור המוצעות
רחובות	7	1,978	12,665
ירושלים	38	3,342	12,065
תל אביב-יפו	33	3,870	11,903
בת ים	28	2,774	11,216
לוד	6	1,720	10,728
קריית אונו	16	2,114	6,020
נתניה	13	1,331	5,449
חיפה	11	1,583	5,340
אשדוד	8	1,105	5,052
יהוד	9	859	4,478

רחובות עודנה מובילה בתוספת יחידות דירור מוצעות בתכניות מאושרות במיזמי פינוי-בינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה, הערים המובילות בהיקף יחידות דירור בתכניות פינוי-בינוי מאושרות הן לוד, קריית אונו ויהוד.

תכניות פינוי-בינוי שאושרו בשנת 2021 – תכנון:

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדירור הקיימות	מספר יחידות הדירור המוצעות
ירושלים	10	482	2,448
באר יעקב	1	446	1,880
תל אביב-יפו	4	661	1,859
בת ים	4	224	1,778
אשדוד	3	463	1,577
קריית ים	2	224	1,492
בני ברק	1	278	1,466
חדרה	3	200	978
יבנה	1	91	892
כפר יונה	1	270	850

בשנת 2021 ירושלים מובילה בתוספת יחידות דירור מוצעות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי-בינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה, הערים המובילות בהיקף יחידות דירור בתכניות פינוי-בינוי מאושרות הן באר יעקב וקריית ים.

התחדשות עירונית לפי שנים - היתרי בנייה

מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בנייה בהתחדשות עירונית, פינוי-בינוי ותמ"א 38:

השנה	פינוי-בינוי	תמ"א 38
2010	252	615
2011	386	1,347
2012	803	2,585
2013	1,157	4,349
2014	1,075	5,943
2015	920	9,444
2016	2,162	10,390
2017	2,699	10,605
2018	2,969	11,397
2019	3,139	14,582
2020	2,197	10,539
2021	6,995	13,163

בשנת 2021 נרשמה עלייה דרמטית של כ-300% בהיתרי בנייה בפינוי-בינוי. עלייה זו היא תוצאה של הבשלת תהליכי מימוש תכניות מאושרות. כמו כן ניכרת עלייה של כ-25% בהיתרי תמ"א 38.

דירוג הערים המובילות - היתרי בנייה

מתן היתרים (פינוי-בינוי) במצטבר עד סוף שנת 2021:

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות דיור בהיתרים
קריית אונו	9	3,485
תל אביב-יפו	11	2,681
יהוד-מונוסון	5	2,256
בת ים	6	2,086
חיפה	5	1,739
רמת גן	7	1,724
נתניה	7	1,443
רמת השרון	3	900
ירושלים	6	860
פתח תקווה	4	851

קריית אונו ויהוד-מונוסון ממשיכות להוביל במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי-בינוי ביחס לגודל האוכלוסייה (3,485 ו-2,256 יחידות דיור בהתאמה). ירושלים ובת ים (860 ו-2,086 בהתאמה) מופיעות זו השנה הראשונה בעשר הערים המובילות בהיתרי בנייה.

מתן היתרים (פינוי-בינוי) בשנת 2021:

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדיוור בהיתרים
בת ים	4	1,470
קריית אונו	2	903
רמת גן	3	801
נתניה	5	786
ירושלים	3	574
תל אביב-יפו	2	531
אור יהודה	1	328
לוד	1	288
פתח תקווה	2	247
יבנה	2	204

בת ים מובילה במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי - בינוי בשנת 2021. קריית אונו, בת ים ואור יהודה מובילות בהיתרי בנייה במיזמי פינוי - בינוי ביחס לגודל האוכלוסייה.

סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים המצטברים עד לשנת 2021 במסלולי התחדשות עירונית - הרשויות המקומיות והמיסוי. הפרדה ננקטה בין תכניות שאושרו ובין תכניות בהליכי תכנון העתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני. הנתונים נוגעים לתכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך. היתרי הבנייה שניתנו בכל אחד מהמסלולים נגזרים מתוך התכניות המאושרות.

סך הכול		מסלול המיסוי (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול הרשויות המקומיות (פינוי- בינוי ועיבוי בנייה) ⁵		סטטוס		
מתחמים	יחידות דיוור	מתחמים	יחידות דיוור	מתחמים	יחידות דיוור			
167	112,999	93	45,967	74	67,032	הסכום הכולל	תכניות במהלך התהליך הסטטוטורי ⁶	תכנון
	87,428		35,676		51,752	תוספתי		
282	138,904	185	73,254	97	65,650	הסכום הכולל	תכניות שאושרו, כולל תכניות שמכוחן ניתנו היתרים ⁷	אישור מאושרות
	105,676		54,836		50,840	תוספתי		
97	25,771	64	16,083	33	9,688	הסכום הכולל	מספר יחידות הדיוור שניתן להן היתר בנייה	היתרים

5 מסלול רשויות מקומיות - כולל תכניות המקודמות על ידי גופים ציבוריים נוספים (רמ"י, משרד הבינוי והשיכון וכדומה).

6 מתחמים בתכנון - לשם הזהירות לא נכללו בתכנון מתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית בלבד במסלול המיסוי ותכנונם טרם הגיע לדיון בוועדה המקומית.

7 ללא פרויקטים שהוחלט לגרוע (על פי הפירוט בפרק ד).

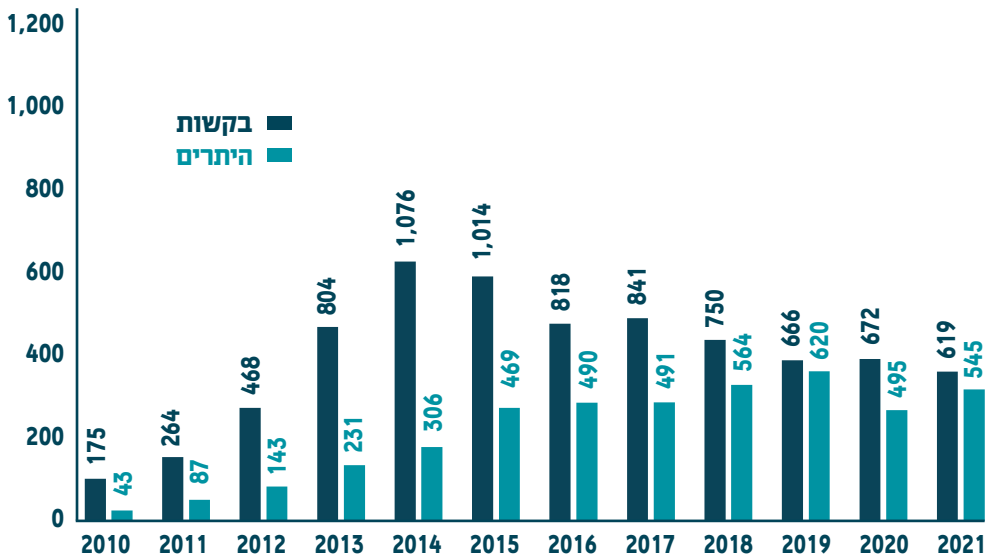
תמ"א 38 - נתונים עיקריים

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה⁸ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2021. את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.⁹

בסך הכול הוגשו בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-619 מבנים, ובהם 14,391 יחידות דיור. בשנה זו ניתנו היתרי בנייה ל-545 מבנים ובהם כ-13,163 יחידות דיור, שמהן כ-6,474 יח"ד תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 497 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם כ-10,547 יחידות דיור.

בשנת 2021 חלה ירידה קלה במספר הבקשות להיתרים ועלייה במספר ההיתרים שניתנו בה.

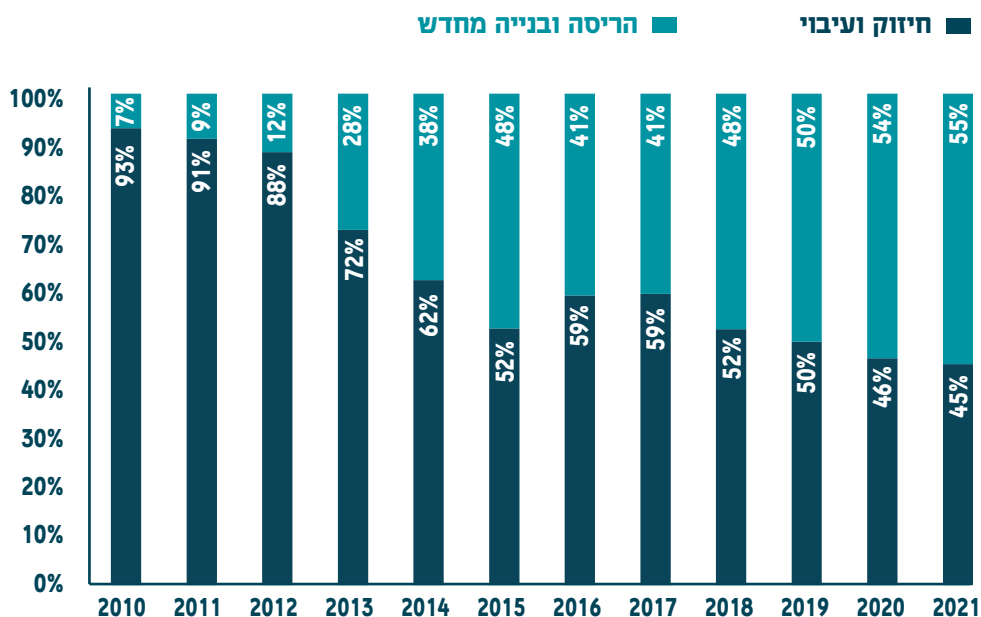
מגמות בתמ"א 38 - לפי שנים:



8 בדו"ח 2017 כורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38. בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק. הדו"חות האחרונים מועברים ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.

9 לקריאה נוספת ולהרחבה בעניין תמ"א 38 ראו פרק ה.

היחס בין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיזוק ועיבוי בנייה במתן היתרים - לפי שנים:



בשנת 2021 נמשכת המגמה ביחס בין מסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק ועיבוי בנייה: שיעור ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש הגיע ליותר ממחצית כלל ההיתרים שניתנו.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2021:

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2021
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
14,391	619	9,883	425	4,508	194	בקשות
13,163	545	6,802	300	6,361	245	היתרים שהונפקו
6,474		3,697		2,777		יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שניתנו
10,547	497	4,156	235	6,391	262	מבנים ויחידות דיור שאוכלסו
5,417		2,646		2,771		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005-2021:

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2021-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
193,763	8,376	86,002	3,873	107,761	4,503	בקשות
95,534	4,498	38,771	1,964	56,763	2,534	היתרים שהונפקו
47,209		23,992		23,217		יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שניתנו
49,842	2,534	18,450	983	31,392	1,551	מבנים ויחידות דיור שאוכלסו
24,400		11,969		12,431		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות, ב-5% מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל גדול ב-5% מהמספרים הרשומים בדו"ח.

דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 לשנת 2021:

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל אביב -יפו	35	89	124
חיפה	24	35	59
ירושלים	34	23	57
רמת גן	7	40	47
פתח תקווה	15	19	34
ראשון לציון	29	1	30
אשדוד	23	1	24
רמת השרון	3	17	20
בני ברק		19	19
חולון	13	4	17

בשנת 2021 נמשכת ההובלה של תל אביב-יפו במתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, ו-124 מבנים קיבלו היתר בשנה זו. בשנה זו מספר ההיתרים של מסלול הריסה ובנייה מחדש גבוה יותר משהיה בשנה הקודמת.

בשנת 2021 נרשמה עלייה של ממש בהיקף ההיתרים שניתנו בחיפה, שמבטאים עלייה של כ-240% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2020. גם פתח תקווה בולטת בעלייה של כ-85% במספר יחידות הדיור בהיתרים שניתנו בשנה זו.

ביחס לגודל האוכלוסייה מובילות הערים רמת גן ותל אביב-יפו.

נתוני מכירה של יחידות דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2021

הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מקבל מרשות המיסים נתונים על מכירת דירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית.¹⁰ הניתוח שלהלן נעשה על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

בשנת 2021 דווח לממונה על חוק המכר על 57,741 עסקאות. מתוך סך הדיווחים, 11,075 עסקאות דווחו כדירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי-בינוי). שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על כ-19% מסך העסקאות של מכר דירות חדשות. מדובר בעליה מרבעון 4 של שנת 2020, שבו עמד המסכר על 16% מסך העסקאות.

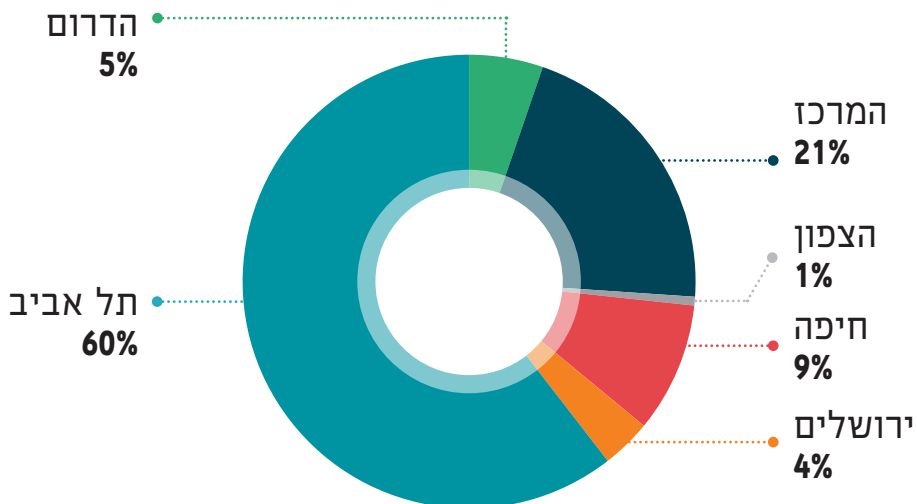
נתוני מכירה בהתחדשות עירונית לפי מסלול

תמ"א 38/2
הריסה ובנייה מחדש
4,477 יח"ד - 40%

תמ"א 38/1
חיזוק ועיבוי
3,345 יח"ד - 30%

פינוי-בינוי
3,253 יח"ד - 30%

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות:



10 מדובר בנתונים המדווחים במערכת של משרד הבינוי והשיכון על ידי המוכרים, בהתאם להוראות סעיף 33 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי יישובים:

היישוב	מספר הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר	שטח דירה ממוצע (מ"ר)
תל אביב-יפו	1,675	95
רמת גן	1,507	91
בת ים	1,491	96
אשדוד	532	99
הרצליה	519	111
חיפה	485	113
נתניה	474	111
פתח תקווה	472	93
קריית אונו	460	112
ירושלים	385	96

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית פעלה מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עד לעדכון חוק ההסדרים בנובמבר 2021, שבמסגרתו בוטלה הוועדה. תפקיד הוועדה להמליץ לשר הבינוי והשיכון על הכרזות מתחמים להתחדשות עירונית במסלול המיסוי ובמסלול הרשויות המקומיות.¹¹ כמו כן הוועדה קובעת כללים ונוהלי עבודה במסלול הרשויות המקומיות, מעדכנת אותם כפעם בפעם ומגבשת אמות מידה למיון המתחמים ולבחירתם.

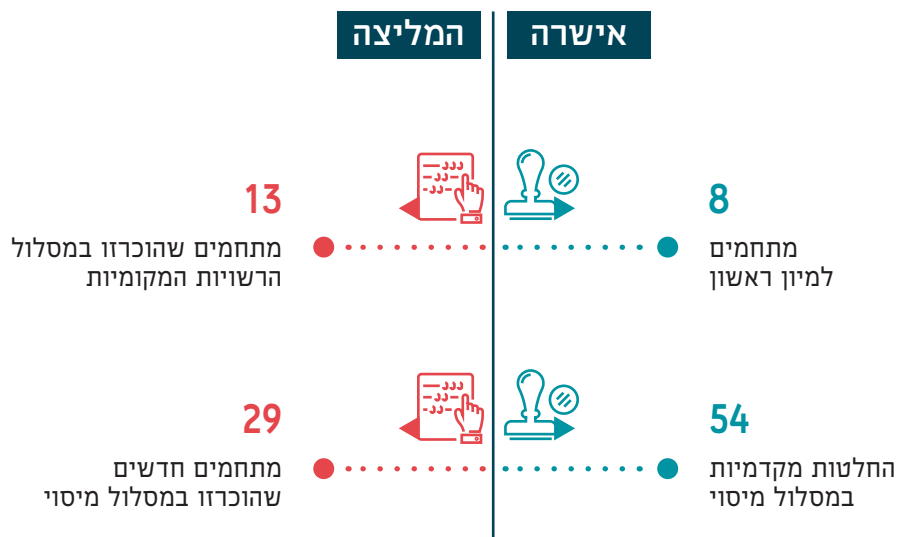
בוועדה חברים נציגי שר הבינוי והשיכון (יו"ר), משרד הפנים, משרד החינוך, משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, מנהל התכנון, משרד המשפטים, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, רשות מקרקעי ישראל ורשות המיסים. נוסף על כך הוועדה כוללת נציג ארגונים חברתיים במינוי שר הרווחה ובהסכמת שר הבינוי והשיכון, וכן שני משקיפים מהרשויות המקומיות במינוי שר הפנים ומשקיף ממשרד העלייה והקליטה.



פעילות הוועדה המייעצת

בשנת 2021 ערכה הוועדה שש ישיבות. בין היתר אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות **שמונה מתחמים למיון ראשון, המליצה להכריז על 13 מתחמים** והאריכה את תוקף ההכרזה של ארבעה מתחמים נוספים. כמו כן אישרה הוועדה **54 החלטות מקדמיות במסלול המיסוי והמליצה להכריז על 19 מתחמים חדשים במסלול זה, ועוד עשרה מתחמים שבהם הוכרזו תתי מתחמים המשכיים**. ההכרזה במסלול המיסוי נעשית על חלק ממתחם (מקבץ), בהתאם להתקדמות היזם בחתימת הסכמים עם בעלי הדירות.

בשנת 2021 היקף ההחלטות מקדמיות במסלול מיסוי נותר זהה לשנת 2020, אולם נרשמה ירידה בהכרזות, ככל הנראה עקב הערכות יזמים לשינוי החוק והורדת אחוז ההסכמות הנדרש לצורך הכרזה.



הממונה על פניות דיירים

הממונה על פניות דיירים פועלת מתוקף סמכותה על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (תשנ"ו-2016), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ב-2006 וחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

סמכויות הממונה

- לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם.
 - לברר פניות בנושא אי-עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן - **חוק המארגנים**) ולתת לבעל דירה אישור שלפיו הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי-עמידה בהוראות חוק המארגנים.
 - לקבוע שעסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק בטלה אם מצאה כי בעל דירה חתם על עסקה באחת מנסיבות אלה (שאו, על פי החוק, מדובר ב"החתמה פוגענית"):
- (1) העסקה נכתבה בשפה שאינה מובנת לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;
 - (2) היזם או מי מטעמו ניצל לשם החתימה את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;
 - (3) היזם או מי מטעמו יצר לשם התקשרות בעסקה מצג מטעה כלפי בעל הדירה כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;
 - (4) היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.

במהלך שנת 2021 הוגשו לממונה כ-80 פניות דיירים, ובהן בקשות לביטול עסקאות, בקשות לקבלת אישור פקיעת הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, פניות שעניינן אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים, פניות בנושא בחירת בא כוח הדיירים או היזם, פניות בנושא ניגוד עניינים ופניות בנושא הפרת חובות הגילוי והשקיפות וחזרה של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי.

הטיפול ב-46 פניות מתוך 80 פניות (בקירוב) שהוגשו בשנת 2021 הסתיים בשנה זו, ו-34 פניות נוספות מתוך 80 פניות (בקירוב) מצויות בשלבי בירור שונים. כן הסתיים בשנת 2021 הטיפול ב-14 פניות נוספות שהוגשו בשנה קודמת (2020).

במהלך שנה זו נערכו עשרה דיונים בנוכחות הצדדים לכניית (עקב משבר הקורונה נערכו הדיונים באמצעות אפליקציית זום), וניתנו שבע החלטות (עקב אילוצי משבר הקורונה התאפשר מתן רוב ההחלטות שטופלו בשנת 2021 רק בתחילת שנת 2022).

פרק ג

מיקוד מבט -
פעילויות מרכזיות
בעבודת הרשות
בשנת 2021



תיקוני חקיקה - חוק ההסדרים, נובמבר 2021

בנובמבר 2021 אושר חוק ההסדרים, ובו גם תיקוני חקיקה הנוגעים להתחדשות עירונית. מדובר בשורה של חוקים התומכים בפרויקטים של התחדשות עירונית שגובשו בהתאם לידע שנצבר ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולאחר מיכוי עיקרי החסמים והבעיות בתהליכים אלו. החוקים נוגעים להיבטים של קניין, כלכלה, מיסוי, תכנון, הגדרת מתחם והליך ההכרזה על המתחם.

החוקים שתוקנו:

- חוק עידוד מיזמי פינוי-בינוי
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- חוק מיסוי מקרקעין
- חוק התכנון והבניה
- חוק המקרקעין - חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה
- חוק רשות מקרקעי ישראל

עיקרי התיקונים

הורדת שיעור הרוב המיוחס הנצרך לתביעת דייר המסרב סירוב בלתי סביר

אחד התיקונים המרכזיים שנעשו בהיבט הקנייני הוא הורדת שיעור הרוב המיוחס המאפשר להיקף ניכר של בעלי הדירות המעוניינים בפרויקט לתבוע תביעת נזיקין או סעד של אכיפת ביצוע נגד דייר המסרב סירוב בלתי סביר לקידום הפרויקט. הורדת שיעור הרוב המיוחס מאפשרת למעשה להקדים את מועד התביעה ולקצר את לוחות הזמנים.

הרוב המיוחס בחוק הקודם	הרוב המיוחס בחוק המתוקן	
80%	66%	במקבץ
66%	60%	בבניין
75%	-	ברכוש המשותף במקבץ
66%	51%	ברכוש המשותף בבניין

עברייני בנייה

קושי נכבד שנתקלים בו כאשר באים לבצע פרויקט של פינוי-בינוי הוא בעלי דירות שהרחיבו את דירתם ללא היתר בנייה ודורשים כנגד ההרחבה תמורה עודפת לעומת שאר בעלי הדירות בבניין. כדי להתמודד עם הקושי הזה נקבע כי בחישוב הרוב לא ייספרו בעלי דירות המסרבים לחתום על

החוזה בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף (חצר, גג, חדר מדרגות) או בשטח גובל (דוגמת שצ"פ) או בשל פיצול דירה, אם קבע בית המשפט, כחלק מתביעת דייר סרבן או בהליך משפטי נפרד, בהתחשבו בהיקף העבירה ובזמן שעבר מביצועה, כי הסירוב נובע מעבירת בנייה.

כל זה בכפוף לשני תנאים:

1. לפחות 50% מבעלי הדירות מסכימים לעסקה;
2. יש ראייה לעבירת הבנייה.

קציבת מועדים לביטול הסכמים (גם בתמ"א 38)

תיקון זה מטרתו להתמודד עם תופעה של יזמים המחתימים בעלי דירות ומתמהמהים בהמשך קידום הפרויקט, כאשר בעלי הדירות סובלים מהימשכות ניכרת במימוש הליכי הפינוי-בינוי. במסגרת התיקון בחוק נקבעו אבני דרך שהיזם נדרש לעמוד בהן בפרק זמן קצוב, ולבעלי הדירות אפשרות לבטל את ההסכמים אם היזם אינו עומד בלוחות הזמנים. ההחלטה על ביטול ההסכמים צריכה להתקבל באספה כללית של הדיירים בהחלטה של רוב בעלי הדירות בבניין, לרבות בעלי הדירות שלא חתמו על החוזה.

העילות לביטול ההסכמים עם היזם

בעסקת פינוי-בינוי:

בתוך ארבע שנים וחצי
מחתימת הדייר הראשון
אם לא הגיש היזם תב"ע
(סעיף זה אינו חל במתחם
במסלול רשויות מקומיות)

בתוך ארבע שנים
מחתימת הדייר הראשון
אם לא התקשר היזם
עם לפחות 60%
מבעלי הדירות

בתוך שנתיים
מחתימת הדייר הראשון
אם לא התקשר היזם
עם לפחות 50%
מבעלי הדירות

בעסקת תמ"א 38:

בתוך שלוש שנים וחצי
מחתימת הדייר הראשון
אם לא הגיש היזם בקשה
להיתר בנייה

בתוך שלוש שנים
מחתימת הדייר הראשון
אם לא התקשר היזם
עם לפחות 66% **במסלול**
חיזוק ועיבוי
או
80% **במסלול הריסה ובנייה**
מחדש מבעלי הדירות

בתוך 18 חודשים
מחתימת הדייר הראשון
אם לא התקשר היזם
עם לפחות 50%
מבעלי הדירות

היטל השבחה

אחד השינויים החשובים שייצרו ודאות בפרויקטים של התחדשות עירונית נוגע להיטל ההשבחה. בתיקון החוק נקבע שיעור היטל השבחה של 25% כברירת מחדל לפרויקטים של פינוי-בינוי. עם זאת רשות מקומית יכולה להחליט עד 1 במאי 2022 לחלק את העיר לאזורים של שלושים דונם לפחות ולקבוע בהם שיעור של 50% היטל השבחה או פטור מלא. החלוקה לאזורים ושיעורי היטל ההשבחה יחולו על תכניות שייקלטו במוסד התכנון במהלך חמש השנים הקרובות, עד 1 במאי 2027, גם אם מימושן יבוצע לאחר מועד זה.

מענה לאוכלוסיות מיוחדות - עדכון הגדרת גיל הקשישים

חוק עידוד מיזמי פינוי-בינוי מקנה פתרונות אשר מטרתם להקל על אוכלוסיית הקשישים בפרויקטים של פינוי-בינוי, ונקבע בו כי על היזם להציע לקשישים כמה חלופות תמורה המותאמות לאוכלוסייה זו. אם היזם לא הציע את החלופות שנקבעו בחוק, קשישים רשאים לסרב לפרויקט, וסירובם ייחשב סביר. בחקיקה המקורית נקבע כי לצורך זה ייחשבו לקשישים בני 75 ומעלה, והתיקון הנוכחי קבע כי לקשישים ייחשבו בני 70 ומעלה. זאת ועוד, באשר לחלופות המאפשרות לקשישים מעבר ישיר לדירה אחרת, ירד הגיל מ-80 שנים לגיל 75 בתיקון החדש.

נוסף על כך לראשונה החוק מכיר בחולה הנוטה למות כבעל זכויות למעבר ישיר לדירה אחרת. גיל הקשישים נבחן במועד חתימת הדייר הראשון בבניין על עסקת פינוי-בינוי עם היזם.

הוספת חולה הנוטה
למות כבעל זכויות
למעבר ישיר לדירה
אחרת

הגדרת קשיש בנוגע
למעבר ישיר
לדירה אחרת
מגיל 75 (במקום 80)

הגדרת קשיש בנוגע
לעילת סירוב
מגיל 70
(במקום 75)

החתמה פוגענית

לראשונה נקבע בחקיקה המונח "החתמה פוגענית", ובכללו החתמה הכרוכה באלו: אי-ידיעת שפה, הפעלת לחץ בלתי סביר, מסירת מידע כוזב או מטעה (למשל כי היזם הוא נציג מטעם רשות ציבורית, מידע מטעה על תנאי העסקה או על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה) וניצול מוגבלות רפואית, נפשית או שכלית של בעל הדירה. הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע בטלות עסקה אם נעשתה החתמה פוגענית.

מיסוי

עד התיקון האחרון חלו ההטבות המוקנות מכוחם של חוק מיסוי מקרקעין ושל חוק מע"מ על דירה אחת בלבד במתחם לכל בעל דירה. על פי התיקון, אם בבעלותו של אדם אחד דירות מספר, יחולו ההטבות על כל הדירות במתחם.

מדריך לבעלי דירות לתחזוקה ולניהול של הבניין עתיר המערכות



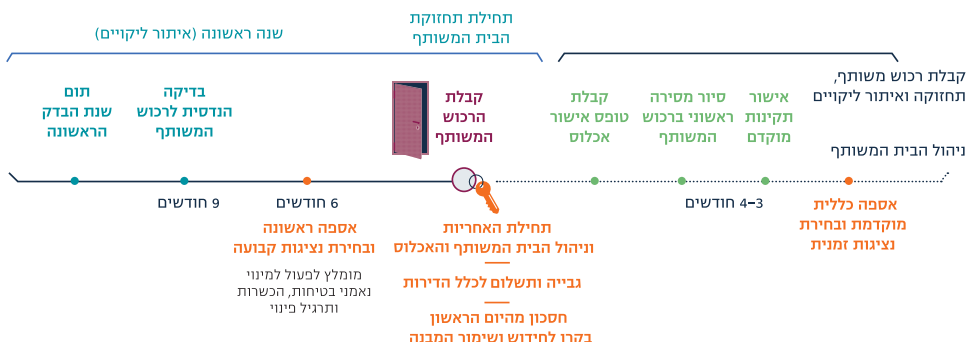
בהמשך לסקירת נושא התחזוקה ולהמלצות שניתנו בחוברת "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, 2017) וכן ב"מדריך תכנון מוטה תחזוקה" (משרד הבינוי והשיכון, 2020), הוציאה הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2021 מדריך המיועד לדיירים ונותן להם כלים לניהול תחום התחזוקה בבניין עתיר מערכות.

המדריך נועד לספק לציבור המתגורר בבניינים עתירי מערכות או מתעתד להתגורר בהם כלים להתמודדות עם האתגרים הכרוכים בניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בבניינים אלו. מטרת המדריך היא לספק ידע להבנת האתגרים החדשים וגם ארגו כלים לסיוע בהיערכות הנדרשת להתמודדות עימם. זאת מתוך הבנה כי השתתפות, מעורבות ויוזמה של בעלי הדירות והדיירים הכרחיות להבטחת תפקודו הראוי של הבניין. לצורך כך, וכדי לחסוך בעלויות הכרוכות בתפעול הבניין, יש להבטיח גם תרבות ניהול שקופה ויעילה.

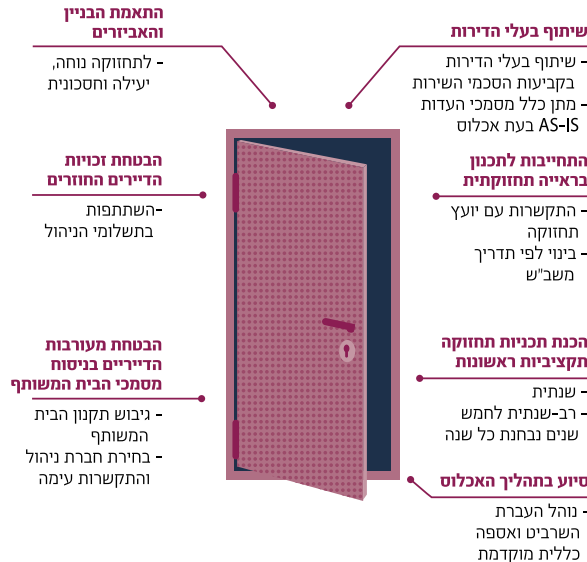
המדריך מציע שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של בניינים:

- **מעורבות הדיירים וניהול יוזם ושקוף** - מעורבות פעילה ויוזמת של בעלי הדירות בניהול הבניין ותחזוקתו באמצעות נציגות מטעמם ובשיתוף פעולה עם גורם מקצועי האמון על ביצוע פעולות אלו הכרחיות לניהול ולתחזוקה תקינים של הבניין, להבטחת הניהול הפיננסי הרצוי וליצירת יחסי אמון בין הגורמים המעורבים.
- **תחזוקה מקצועית** - תחזוקה מקצועית המבוססת על דרישות התחזוקה של כל מערכת ומערכת תצמצם תקלות בלתי צפויות, תאריך את חיי המערכות ותגרום לתפקוד מיטבי של הבניין ולחיסכון בהוצאות. לפיכך יש להבטיח כי התחזוקה של כל בניין תיעשה בהתאם לתכנית עבודה ולתכנית תקציב לבניין המושתתות על סטנדרטים אלו.
- **ניהול תקציב מושכל** - ניהול תקציב יעיל ותקין יבטיח הן את המענה התקציבי הנדרש לתחזוקה השוטפת של הבניין הן את היכולת להתמודד עם הוצאות בלתי צפויות ועם הוצאות גדולות בטווח הארוך.

המדריך מציע לאורך שלבי האכלוס של הבניין פעולות שעל הדיירים לבצע לשם כניסה מיטבית לבניין:



בהתחדשות עירונית דוגמאות מרכזיות לעיגון בהסכם עם היזם



במדריך חמישה פרקים:

פרק א - האחראים לניהול ולתחזוקה של הבית המשותף: בעלי הדירות, האחראים לכך על פי החוק, הנציגות וחברות הניהול והתחזוקה - והיחסים ביניהם.



פרק ב - תחזוקה מקצועית של הבניין: הבסיס להבנת המורכבות של מבנים מורכבים ושל צורכי התחזוקה שלהם והכלים להבטחת תחזוקתם המיטבית.



פרק ג - ניהול פיננסי של עלויות התחזוקה: כלים מעשיים להבטחת הניהול התקין והיעיל של תקציב הבית המשותף וכן להבטחת חיסכון לטווח הארוך כדי לאפשר התמודדות עם ההוצאות הכרוכות בשימור ובחידוש של המבנים בעתיד לבוא.



פרק ד - כלים לניהול הבית המשותף: פרק המציע כלים לניהול בניין רב-דיירים ורב-משתמשים ומרובה מערכות. הפרק עומד על הסדרת היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם בכלל ובקשר לשימוש בבניין, וכן בינם לבין חברת הניהול והתחזוקה.



פרק ה - היערכות לניהול ולתחזוקה של הבניין טרם אכלוסו ובשנת הבדק: כלים להתאמת המבנה לצורכי הניהול והתחזוקה של הבית המשותף משלביו המוקדמים של פרויקט הבנייה ועד אכלוס הבניין וחלוף שנת הבדק הראשונה. הפרק כולל המלצות להסדרים הסכמיים עם היום הרלוונטיים לבעלי הדירות המקוריים בהתחדשות עירונית וגם המלצות לכלל רוכשי הדירות לעניין ההתארגנות הנדרשת לקראת אכלוס הבניין ועד חלוף תקופת הבדק.



מחזור פסולת הבנייה בהתחדשות עירונית

לצד היתרונות הסביבתיים המרכזיים המוכרים להליכי התחדשות עירונית, כמו שימוש בתשתיות קיימות ועידוד הבנייה בשטחים מופרים, לפרויקטים של התחדשות עירונית יש גם השלכות סביבתיות אשר מצריכות היערכות.

בפרויקטים של פינוי-בינוי מחדש נוצרת פסולת בנייה, שמקורה בהריסת המבנים הקיימים, בכמות גדולה בהרבה מכמות הפסולת שנוצרת בפרויקטים של בנייה חדשה המוקמים על קרקע פנויה. בהקשר של שימוש בחומרים ממוחזרים וכחלק מפיתוח תפיסה של כלכלה מעגלית, פסולת בנייה אפשר להפריד, לגרוס ולמחזר את מרביתה למען בנייה ותשתיות. הגדלת שיעור המחזור של פסולת הבנייה בעקבות תהליכי התחדשות עירונית הוא יעד חשוב בראייה לאומית, בעיקר על רקע הצפי לגידול במספר המבנים שיעברו הריסה ובנייה מחדש בעשורים הקרובים ובכמויות הפסולת שעתידות להיווצר.

על כן בשנת 2021 הוציאה הרשות להתחדשות עירונית עבודת מחקר¹² בנושא מחזור פסולת שתיווצר בעקבות תהליכי פינוי ובינוי.

עיקרי הממצאים

היקפים ותחזיות: מהניתוח עולה כי סך פסולת הבניין מהריסה הצפויה להתקבל מתהליכי התחדשות עירונית עד שנת 2040 נאמדת ב-18.5 מיליון טונות, שממנה כ-13 מיליון טונות מפרויקטים של פינוי-בינוי, וכ-5.5 מיליון טונות מפרויקטים במסגרת תמ"א 38/2. זאת מעבר לפסולת הבנייה שתיווצר בהליכי הקמת הבניינים החדשים שייבנו תחת אלה שנהרסו.

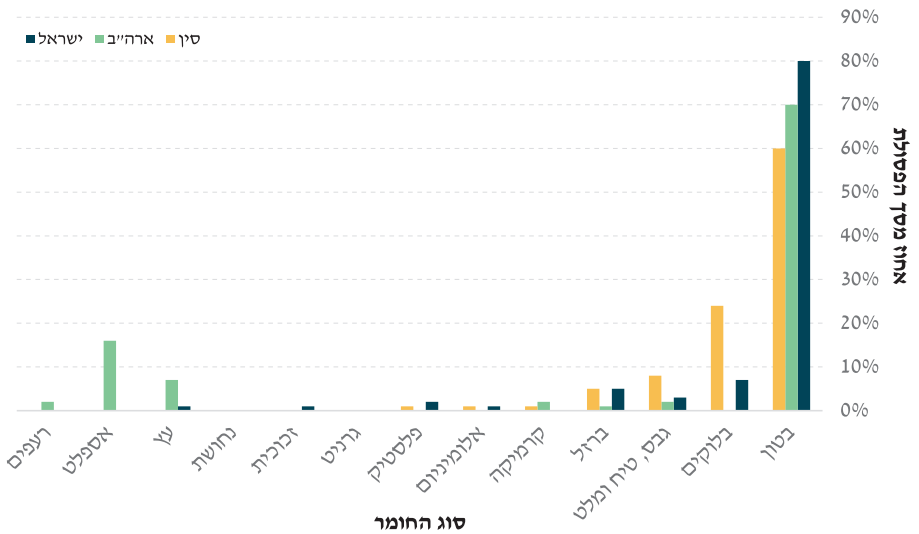
הערכת משקל הפסולת מהריסה: הפרקטיקה המקובלת היום לחישוב כמות הפסולת שעתידה להיווצר (הנדרשת לצורך קבלת היתר הבנייה) מבוססת על מקדמים שנקבעו בהמלצת המכון הלאומי לחקר הבנייה, על סמך מחקר שנערך במכון בשנת 2004 בעבור המשרד להגנת הסביבה. מקדם הפסולת משמש בסיס להתקשרות קבלני הריסה עם מפעלי המחזור ומשפיע מאוד על כמות הפסולת המטופלת כחוק. מחקר זה, שעסק באומדן כמויות פסולת הבנייה בבנייה חדשה למגורים, קבע מקדמים שונים על פי סוגי המבנים, **ולעבודות הריסה נקבע מקדם של 0.5 [טונה למ"ר]**.

ממחקר שערכה הרשות על סמך בחינה של הנושא, ראיונות ומחקרים בין-לאומיים עולה כי יש להגדיל את מקדם הפסולת פי שלושה (ל-1.5 טונות למ"ר) כדי לשקף באופן מהימן את היקף הפסולת בפועל. יש לכך השפעה ניכרת על התחייבות היזם לפי חוק על משקל פסולת ההריסה הנדרש ממנו לכנות לאתר מורשה.

12 העבודה באתר הרשות הממשלתית:

https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/michzur_psolet_beniyya

השוואת הרכב פסולת ההריסה בין סין, ארצות הברית וישראל



גיבוש כלים ונהלים להסדרת הטיפול בפסולת בניין ופינויה מאתרי התחדשות עירונית

מהעבודה עולה כי יש צורך בגיבוש כלים ונהלים להסדרת פינוי הפסולת מאתרי התחדשות עירונית והטיפול בה ולתמרוץ השימוש בחומרים ממוחזרים בבנייה ובתשתיות.

ניהול פסולת ההריסה יכולת חישוב כמויות, אפיון הפסולת, בחינת חלופות לאופן הטיפול וכיו"ב. אפשר לפתח מגוון כלים להנגשה ולעידוד של המחזור. לרוגמה, כלי לחישוב כמויות הפסולת באתרי ההתחדשות או אפליקציה להנגשת מידע בנוגע למפעלי מחזור ועל פי רדיוסים של מרחק שייקבעו.



התנאים, תל אביב | דצמבר 2020 | ראדקו התחדשות עירונית

עדכון המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית

בשנת 2018 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מדריך אשר הגדיר בפעם הראשונה מהו דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית, מה מרכיביו, מי הם הגורמים השותפים בהכנתו, באיזה שלב של הפרויקט יש להכין כל חלק בדו"ח ועוד. היות שדו"חות חברתיים היו למסמך חובה בהגשת תכניות התחדשות עירונית, וכן לנוכח הניסיון שנצבר מאז פרסום המדריך המקורי בקידום תהליכי התחדשות עירונית, הוחלט להרחיבו ולהעמיק, וגרסתו המעודכנת פורסמה לציבור בשנת 2021.

מטרת הדו"ח החברתי היא לעודד הבנה של המצב החברתי-קהילתי במתחם או בשכונה שבהם מקודמת התכנית, ועל בסיס הבנה זו ליצור פתרונות תכנוניים וחברתיים להמשך תהליך קידום המיזם.

סיכום התהליך		
1. מטרות המסמך	2. מטרות המסמך	3. מטרות המסמך
המסמך להמלצות בתכנון זהו מסמך המכיל המלצות להכנת דו"ח חברתי במסגרת תהליך התחדשות עירונית. אין עשיית ריכוז הפעילות וההמלצות החברתיות שעת במסמך המיוחד ופרוטוקול העבודה (בשיתוף פעולה הדוק). למי יגיש למסמך התכנון לרשות המקומית התוצר מסמך המלצות לרשות המקומית	המסמך להמלצות בתכנון זהו מסמך המכיל המלצות להכנת דו"ח חברתי במסגרת תהליך התחדשות עירונית. אין עשיית ריכוז הפעילות וההמלצות החברתיות שעת במסמך המיוחד ופרוטוקול העבודה (בשיתוף פעולה הדוק). למי יגיש למסמך התכנון לרשות המקומית התוצר מסמך המלצות לרשות המקומית	המסמך להמלצות בתכנון זהו מסמך המכיל המלצות להכנת דו"ח חברתי במסגרת תהליך התחדשות עירונית. אין עשיית ריכוז הפעילות וההמלצות החברתיות שעת במסמך המיוחד ופרוטוקול העבודה (בשיתוף פעולה הדוק). למי יגיש למסמך התכנון לרשות המקומית התוצר מסמך המלצות לרשות המקומית



גרסתו המעודכנת של המדריך כוללת שינויים מספר, ואלו הם העיקריים שבהם:

1. הוספת שלב בתהליך כתיבת הדו"ח - הטמעת השיקולים החברתיים-קהילתיים בתכנית המוגשת למוסדות התכנון. שלב זה מגיע לאחר הגשת הדו"ח המקורי ומרכז את התובנות וההמלצות המרכזיות שעלו במיפוי החברתי במסמך מסכם לנוכח ההתאמות והשינויים שנעשו בתכנית לאור המלצות אלה. מסמך זה ישמש את מוסדות התכנון ואת הרשויות המקומיות בבואם לבחון את המענה להמלצות הדו"ח החברתי בתכנית המוגשת ואם נדרשות התאמות נוספות טרם אישור התכנית.

2. שימת דגש על שותפות עם הרשויות המקומיות על כלל אגפיהן בשני מישורים עיקריים -

בשלב גיבוש הדו"ח החברתי: ליווי עבודת היועץ החברתי, סיוע באיסוף מידע ומעורבות בהליכי שיתוף הציבור.

בשלב בדיקת הדו"ח וביישום המלצותיו: הדו"ח משמש גם פלטפורמה לריכוז מידע על צורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחם ונועד לסייע למימוש משימותיה של הרשות המקומית למען אוכלוסייה זו, בהתאם למאפייניה ולצרכיה הייחודיים.

3. עיבוי עבודת היועץ החברתי - המדריך המעודכן ממליץ להעסיק יועץ חברתי בכל פרויקט

פינוי-בינוי כגורם המקצוע המתווך בין הקהילה למתכננים. מעורבותו של היועץ החברתי נדרשת החל מהשלבים הראשונים של התכנון ועד לאישור התכנית, ונוכחותו בישיבות התכנון ובליוי המתחם חיונית להצלחת הפרויקט. המלצתנו היא כי באחריותו של היועץ החברתי יכללו תחומים אלו: הכנת הדו"ח החברתי; יישום התוכנית החברתית שהומלצה בדו"ח; הצגת הסוגיות החברתיות לפני צוות התכנון, מוסדות התכנון וגורמי העירייה הרלוונטיים; סיוע בהטמעת המלצות הדו"ח בתכנון המתחם ובעבודת הרשות המקומית במתחם.

אנו מקווים כי הדו"ח החברתי בגרסתו המעודכנת יסייע בקידום התחדשות עירונית המכוונת לתהליכים המיטיבים עם הדיירים, עם הרשויות המקומיות ועם היוזמים.



סהר מור, מתוך התערוכה "סיפורי מדרכות", שבוע האיור 2021 ©

פרק ד

מסלולי
הקידום
והיקפי
הפעילות



מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית

מיזם התחדשות עירונית הוא פרויקט משותף למגזר הציבורי (משרדי ממשלה ורשויות מקומיות) ולמגזר הפרטי (בעלי זכויות בנכסים ויזמים פרטיים). בהכירן את התועלות הגלומות בתהליכי התחדשות עירונית יצרו ממשלות ישראל בשני העשורים האחרונים כמה מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים אלה, המעוגנים בהחלטות ממשלה, בתכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות, מסלול המיסוי (יזמים) ותמ"א 38. כמו כן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים. מטרות תכניות מתאר אלו הן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית, טיפול במרחב הציבורי והיערכות חברתית.

מסלול הרשויות המקומיות



במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט לפינוי-בינוי או לעיבוי בנייה ואחראית לקידום היבטיו הציבוריים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית וכן פעולות לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסתייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים המקדמים תכניות מפורטות למתחם וכן מיידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים, אשר ייקחו חלק פעיל בקידום ההליך.

מסלול המיסוי (יזמים)



במסלול זה מתמרח תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התכניות לפינוי-בינוי או לעיבוי בנייה ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים.

בשני המסלולים, מנהל הרשות הממשלתית מכריז על המתחם כמתחם פינוי-בינוי, וההכרזה מקנה גם הטבות מיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה לבעלי הדירות הקיימות) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן, נקבע בחקיקה הסדר יחודי ביחס להיטל השבחה למגורים בגין אישור תכניות פינוי בינוי, לפיו שיעור ההיטל יעמוד על 25%, אלא אם הרשות המקומית תחלק את העיר לאזורים ותקבע בהם שיעור של 25% או 50% או פטור מלא.

מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מפורטת ולאחר מכן הוצאת היתר בנייה על פי התכנית.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מתמרצת את תהליכי החיזוק על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בנייה בלבד. התכנית חלה על מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. אפשר לממש את התכנית בשתי דרכים: דרך אחת היא חיזוק ועיבוי (מכונה תמ"א 38/1). במסלול זה מוסיפים על הבניין הקיים או לצידו עד שתיים וחצי קומות וסוגרים קומה מפולשת אם ישנה, ובתמורה הבניין כולו מחוזק והדירות הקיימות מורחבות, כולל תוספת ממ"דים. הדרך האחרת למימוש התכנית היא הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3). במסלול זה הורסים את הבניין ומקימים במקומו חדש, והיקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הנוכחי, אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תכניות מפורטות מאושרות. בשלהי שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיומה של תמ"א 38 וקבעה כי ניתן יהיה להגיש היתרי בנייה מכוחה עד אוקטובר 2022. בימים אלה דנה הכנסת בתזכיר חוק חלופה לתמ"א 38, אך הוא טרם אושר.

תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

תכניות מתאר ותכניות מדיניות להתחדשות עירונית מיועדות ליצירת תשתית תכנון סטטוטורי ואסטרטגי לרשות המקומית ולקידום מהיר של פרויקטים עתידיים להתחדשות עירונית בתחומה, מתוך הסתכלות כוללת על צורכי השכונה בהיבטים של שטחים ציבוריים, תחבורה, שטחים פתוחים, חברה ותושבים, מוסדות ציבור ועוד. את התכנית מלווה צוות יועצים נרחב הכולל אנשי מקצוע ממגוון תחומים רלוונטיים. את התכנית מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית כדי להגיע לתוצר המתאים לצורכי העיר והשכונה. התכנית יוצרות ודאות הן לתושבים הן ליזמים באשר למסלולי הפיתוח הרלוונטיים בכל אזור. כמו כן התכנית משמשות כלי עבודה לרשות המקומית, בין היתר כדי לקבוע תכנית פעולה בנוגע למרכיבים הציבוריים, הנתונים לאחריותה.

כל אחד מהמסלולים למעט פרויקטים של תמ"א 38 כולל טיפול במרחב הציבורי לצד ההתייחסות למבני המגורים. לפיכך היתרון במסלולים אלה הוא מתן פתרונות לצרכים כגון בעיות תחבורה, מחסור קיים או עתידי במוסדות ציבור ובשטחים ירוקים ועוד. תמ"א 38 מסייעת בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בלבד, אגב שיפוץ הדירות הקיימות, ואילו המסלולים האחרים בוחנים גם את רמת הרחוב והשכונה ופועלים למלא את הצרכים של כלל התושבים בהסתכלות רחבה לעתיד. מנגד, פרויקטים בתמ"א 38 מאפשרים קידום מהיר ופשוט למדי של התחדשות עירונית ברמת הבניין היחיד.

במהלך השנים נקבעו חוקים והסדרים נלווים שמטרתם לעודד את מימוש הפרויקטים, למשל בהיבטים קנייניים – שיעור ההסכמות הנדרש לצורך מימוש התהליכים; הטבות מיסוי; התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות כמו קשישים ודיירי דיור ציבורי ועוד.

השוואה בין המסלולים

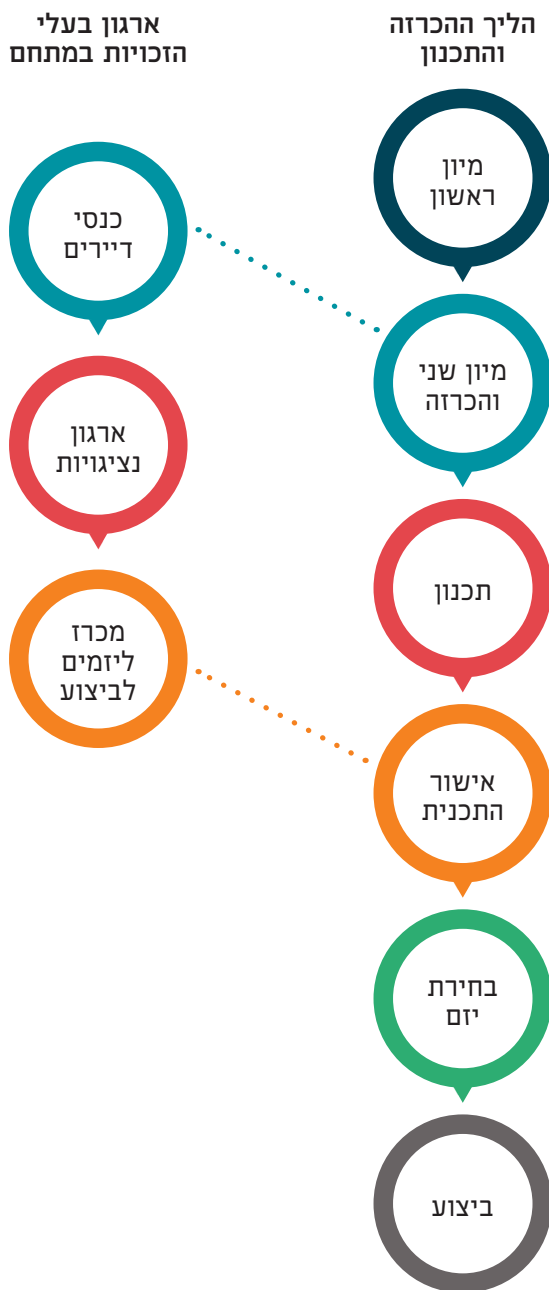
המסלול		המאפיין
תמ"א 38	הרשויות המקומיות (יזמים)	
- הריסה ובנייה מחדש לבניין (תמ"א 38/2) - תוספת לבניין (תמ"א 38/1)	- פינוי-בינוי למתחם - עיבוי בנייה למתחם	אופן הביצוע
מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980	ללא מגבלה	מאפייני הבניין
היתר בנייה מכוח התמ"א - ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או ותמ"ל או מקומית עצמאית מיוחדת, וכן היתר בנייה - ועדה מקומית	אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט
אין	יש	הכרזה על מתחם
אין	יש	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)
פינוי-בינוי - עמידה מלאה בתקן; עיבוי - התאמה מרבית לתקן חלק 3		מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413 לאחר ביצוע הפרויקט
	הממשלה, הרשויות מקומיות, היזם ובעלי הזכויות	הגורמים המעורבים בפרויקט
בניין יחיד	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים ושטחים ציבוריים	היקף הפרויקט
זכויות מותנות - נקבעות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, והיקפן המרבי נקבע בהוראות התמ"א	זכויות מוקנות - היקפן נקבע בתכנית מפורטת	זכויות הבנייה

השוואה בין המסלולים - הטבות

המסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות והמיסוי (יזמים)	
אין	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	מימון ממשלתי של הכנת תכנית מפורטת והתהליכים החברתיים
פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מתשלום זה או תשלום של שמינית ההשבחה (12.5% במקום 25%)	שיעור היטל ההשבחה עומד על (25% מההשבחה), מועצת הרשות המקומית רשאית לחלק את העיר לאזורים אחת לחמש שנים ולקבוע בהם היטל בשיעור 25% או 50% או פטור מלא. הקביעה תחול על תכניות שייקלטו במהלך חמש השנים והשיעור יקובע גם אם מימוש התכנית יהיה בחלוף חמש השנים	פטור מהיטל השבחה למגורים
פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38. בתוקף עד סוף שנת 2021	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי	פטור ממס שבח לדיירים
אין חבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי	פטור ממס רכישה לדיירים
מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ על שירותי הבנייה
בתמ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתמ"א 38/1: ללא הגבלה	אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות אותו אדם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה

המסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות (וזמיסוי יזמים)	
בתמ"א 38/1: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; בתמ"א 38/2: הגבוהה מאפשרויות אלה: • תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת • שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	הגבוהה שבאפשרויות אלה: • דירה בשטח עד 120 מ"ר • דירה בשווי של 150% משווי הדירה הקיימת בניכוי שווי זכויות הבנייה, המועברות ליזם • דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר כל אחת מהאפשרויות בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס
קיים בבנייה רוויה	קיים בבנייה רוויה	פטור מדמי היתר לרמ"י

דברי הסבר על מסלולי התחדשות עירונית



התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

מסלול הרשויות המקומיות - הכרזה

בשנת 2021 הוכרזו 13 מתחמים חדשים לפינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 3,039 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 10,404 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התכניות מבטיחות תוספת מבני ציבור, שטחי מסחר, שצ"פים ומשרדים.

לאחר ההכרזה על המתחמים, מתחיל הליך הכנת התכניות לצורך הגשתן למוסדות התכנון ואישורן, וכן מתחיל הליך אפיון חברתי ושיתוף ציבור בתהליך.

המתחמים שהוכרזו בשנת 2021:

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו ביישוב	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור המצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
אזור	2	680	2,470	16,200
באר שבע	1	256	1,400	4,000
בת ים	1	384	1,422	3,400
הוד השרון	1	80	240	-
חדרה	1	223	750	25,900
כפר סבא	2	164	503	2,300
קריית טבעון	1	166	860	1,000
ראשון לציון	3	652	1,218	-
רחובות	1	434	1,541	9,700



62,500



10,404



3,039



13

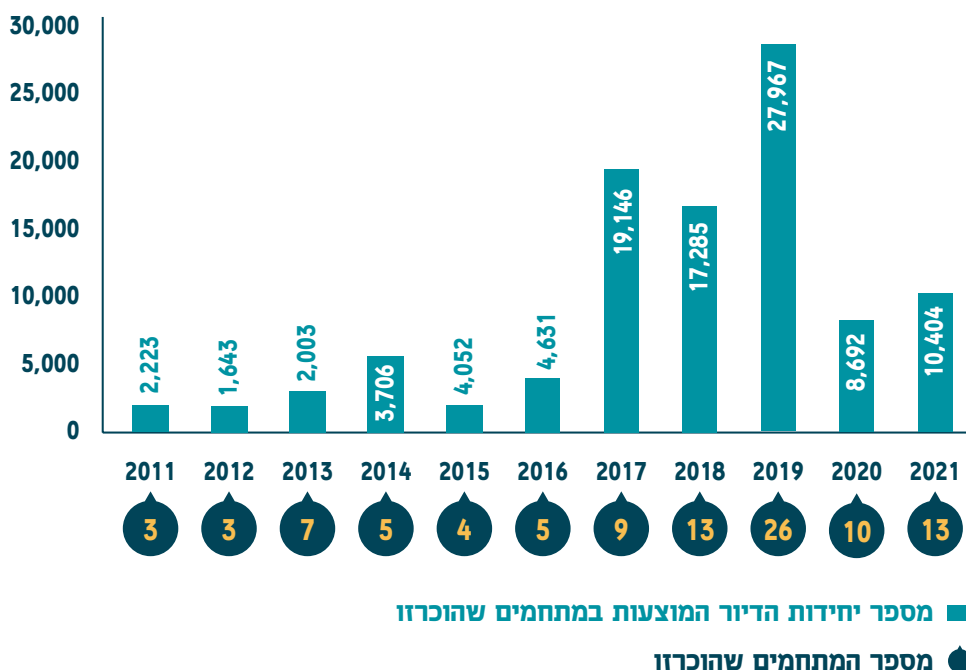
סך הכול

כיום יש 13¹⁶⁵ מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מפורטות אושרו ל-91 מתחמים, ועוד 74 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור. התכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

13 בשנת 2021 נגרעו שלושה מתחמים במסלול רשויות מקומיות שתוקף ההכרזה בהן פג ואין היתכנות למימושן.

מגמות בעשור האחרון – מספר המתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול רשויות מקומיות)

בשנת 2021 חלה עלייה במספר המתחמים שהוכרזו בהשוואה לשנת 2020.



הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוז המרכז (63 מתחמים) ותל אביב (36 מתחמים). מאחר שפרויקטים לפינוי-בינוי מבוססים על כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי-בינוי הוא דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים שוכנים באזורי הביקוש.

המחוז	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	63	12,115	53,342
תל אביב	36	7,020	23,131
חיפה	29	4,262	19,498
ירושלים	11	1,831	15,266
הדרום	21	3,880	14,377
יהודה ושומרון	1	378	3,154
הצפון	4	155	685



129,453



29,641



165

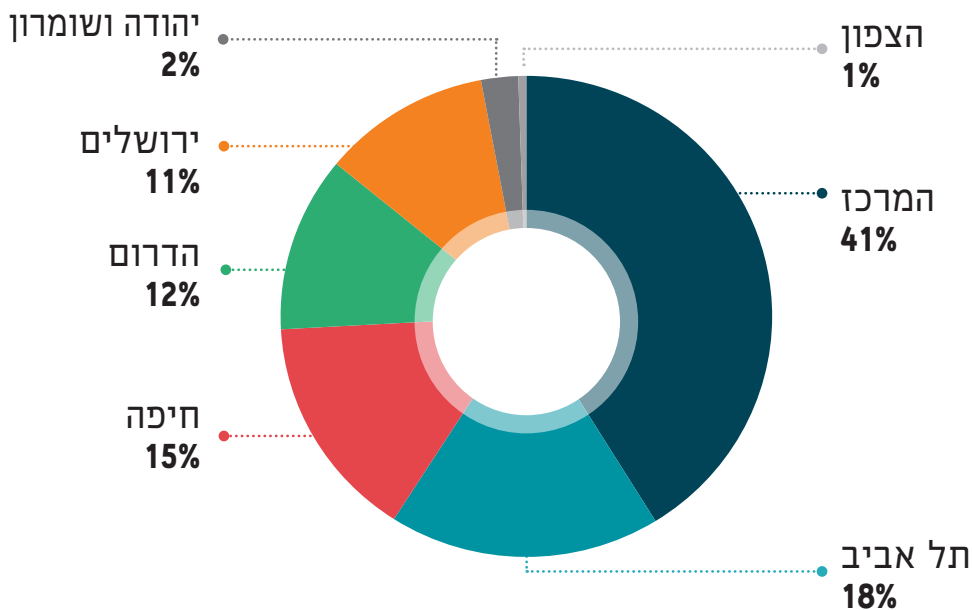
סך הכול

הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות



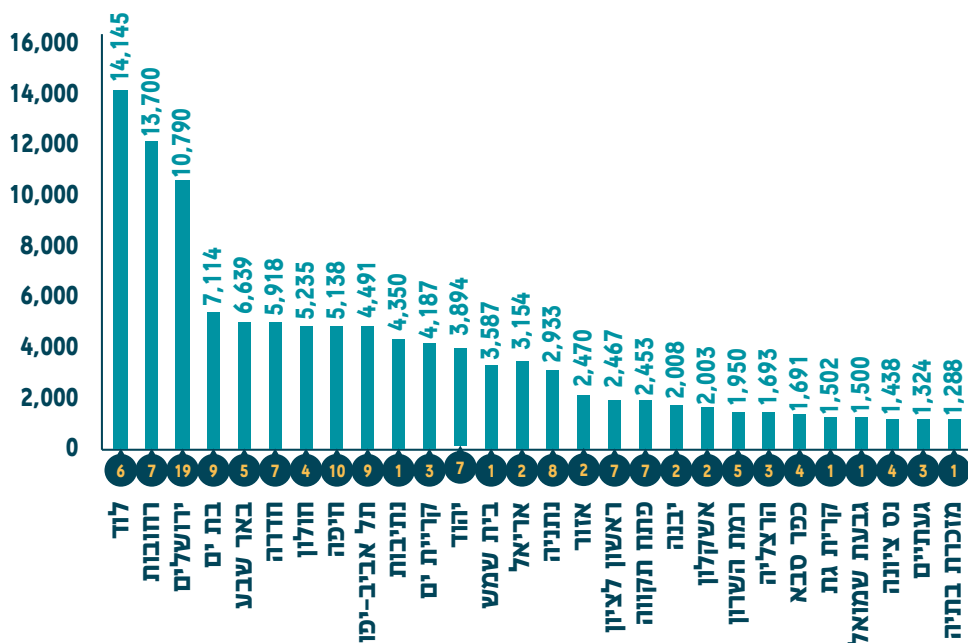
כ-40% מיחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו במצטבר עד 2021 נמצאות מחוץ לאזור המרכז.

הכרזות במסלול רשויות בחלוקה למחוזות, לפי מספר יחידות דיור:



מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2021 במתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות על פי עיר

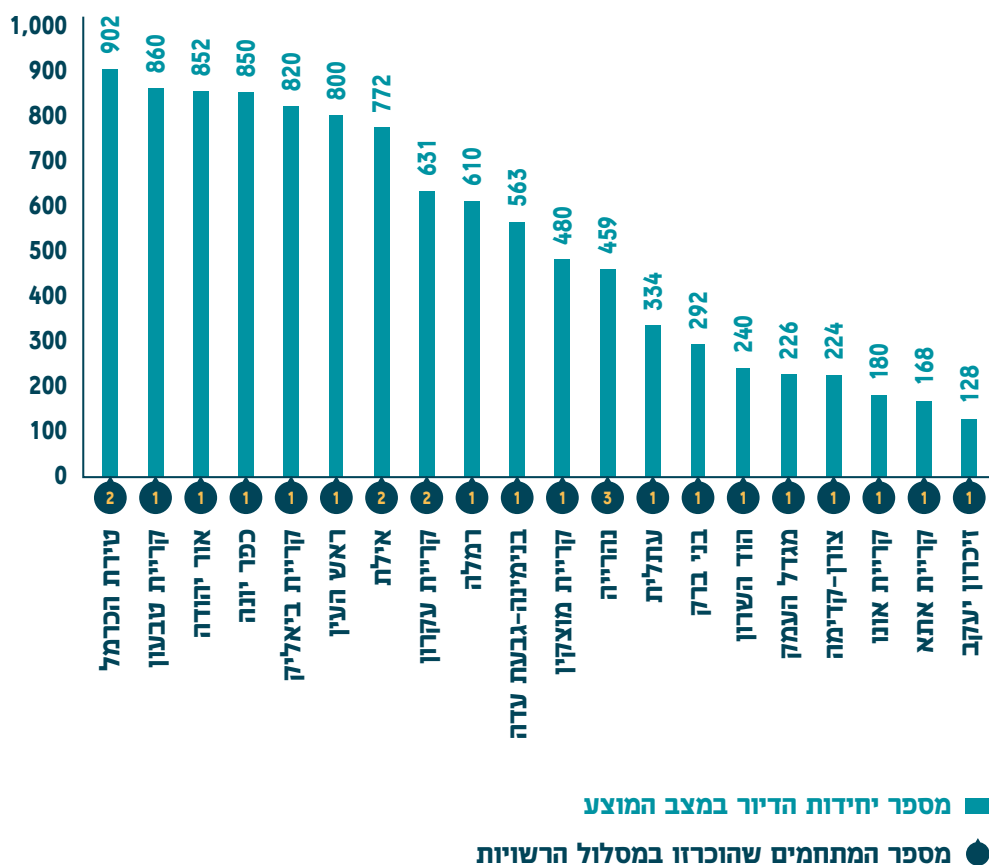
היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם עולה על 1,000:



■ מספר יחידות הדיור במצב המוצע

● מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000:



קידום מיזם במסלול הרשויות המקומיות הוא יוזמה של הרשות המקומית. אפשר לראות כי ברשויות מסוימות, כגון לוד, בת ים וירושלים, אשר החליטו לעודד תהליכי התחדשות עירונית ופעלו בתחום, הוכרזו מתחמים רבים ובהיקפים רחבים.

מסלול הרשויות המקומיות - אישור תכניות

בשנת 2021 אושרו תשע תכניות במסלול הרשויות המקומיות (כולל תכניות לאיחוד וחלוקה), ובסך הכול אושרו 5,042 יחידות דיור במסלול זה וכן 52,758 מ"ר מסחר ותעסוקה.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע	שטחי מסחר ומשרדים במצב המוצע (מ"ר)
אשדוד*	אשדוד הצעירים - רובע סיטי	0	285	1,640
בני ברק	הירקון	278	1,466	6,150
בנימינה גבעת עדה	רמת חן	192	563	1,350
בת ים*	הקוממיות והמלאכה	0	500	33,350
חדרה	העלייה השנייה	62	400	69
חדרה	משרד החקלאות	114	370	4,733
ירושלים*	אמת המים	5	544	1,566
כפר יונה	בגין	270	850	3,900
רחובות	אייזנברג	52	64	



52,758



5,042

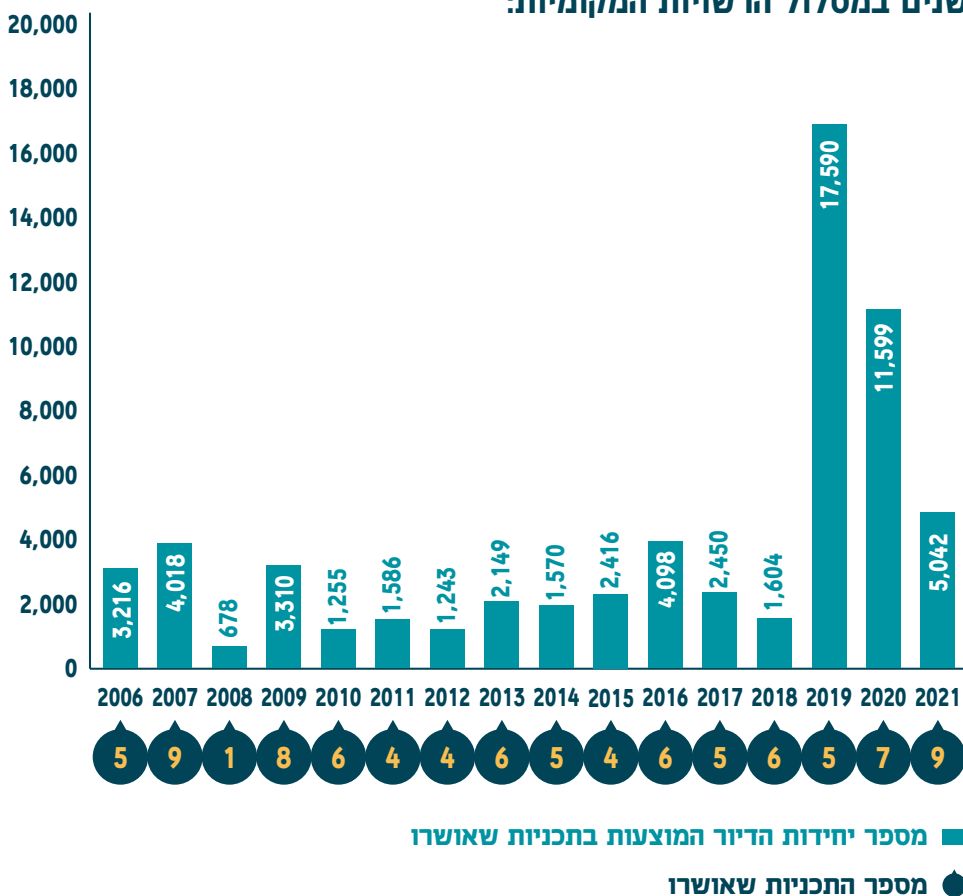


973

סך הכול

* מתחמים בהם מספר יחידות הדיור נמוך במיוחד או אפס הם מתחמים בהם במצב הנכנס ישנם שטחי מלאכה, תעשייה זעירה, מסחר וכדומה.

מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר המתחמים בתכניות שאושרו על פי שנים במסלול הרשויות המקומיות:



בשנת 2021 נרשמה ירידה משמעותית בהיקף יחידות הדיור שאושרו במסלול הרשויות המקומיות, וזאת לאחר שנתיים בהן נצפתה עלייה בפעילות במסלול הרשויות המקומיות. עיקר הירידה מוסברת על ידי עצירת פעילות הותמ"ל בשנה זו.

תכניות שאושרו בשנים 2000–2021 במצטבר



המחוז	מספר התכניות שאושרו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	39	7,041	35,653
חיפה	21	2,913	11,566
תל אביב	21	3,122	10,755
ירושלים	12	1,642	6,932
הצפון	3	92	459
הדרום	1	-	285



65,650



14,810



97

סך הכול

מסלול הרשויות המקומיות - היתרי בנייה



במסלול הרשויות המקומיות הצטבר מלאי תכנוני גדול לאורך השנים מאז נוסד מסלול זה. בשנים הראשונות לקיומו סבל המסלול מחבלי הלידה המאפיינים כל מיזם חדש, כל שכן מיזם מורכב עשרות מונים מפרויקט בנייה חדשה, שאורך בממוצע 12 שנים (על פי נתוני בנק ישראל). קשיי מימוש עלו בחלק מהמתחמים, והם נבעו ממגוון חסמים, כגון מורכבות תכנונית, הצורך בחתימה על הסכמי פיתוח בין היזמים לבין הרשויות המקומיות וכן חששות הדיירים מהתהליך. בשנים האחרונות ניכרת עלייה במימוש תכניות במסלול הרשויות המקומיות. נוסף על כך יש כמה מתחמי התחדשות עירונית שאושרה בהם תכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל בעקבות תיקון תב"ע, אישור תכניות איחוד וחלוקה, עליית מחירי הדיור - שהופכת את המתחמים כדאיים כלכלית לביצוע - או הודות לעבודה חברתית עם הדיירים שהסירה את ההתנגדויות והבהירה את היתרונות שבהתחדשות העירונית.

מתחמי פינוי-בינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות, ובפרויקטים אלו היתרי בנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2021	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2021	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט (סה"כ)
בת ים	הנביאים	261	28	538	54%
יבנה	האלון	-	136	1,008	13%
ירושלים	טהון 5	-	226	226	100%
נתניה	הלפרין	-	66	264	25%
נתניה	ויצמן סוקולוב	-	264	264	100%
רמת השרון	יוספטל מזרח	297	171	590	79%
פתח תקווה	שילר-אורלוב	-	231	252	92%
נהריה	הפינה	38	57	132	72%
סך הכול		596	1,179	3,274	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות:

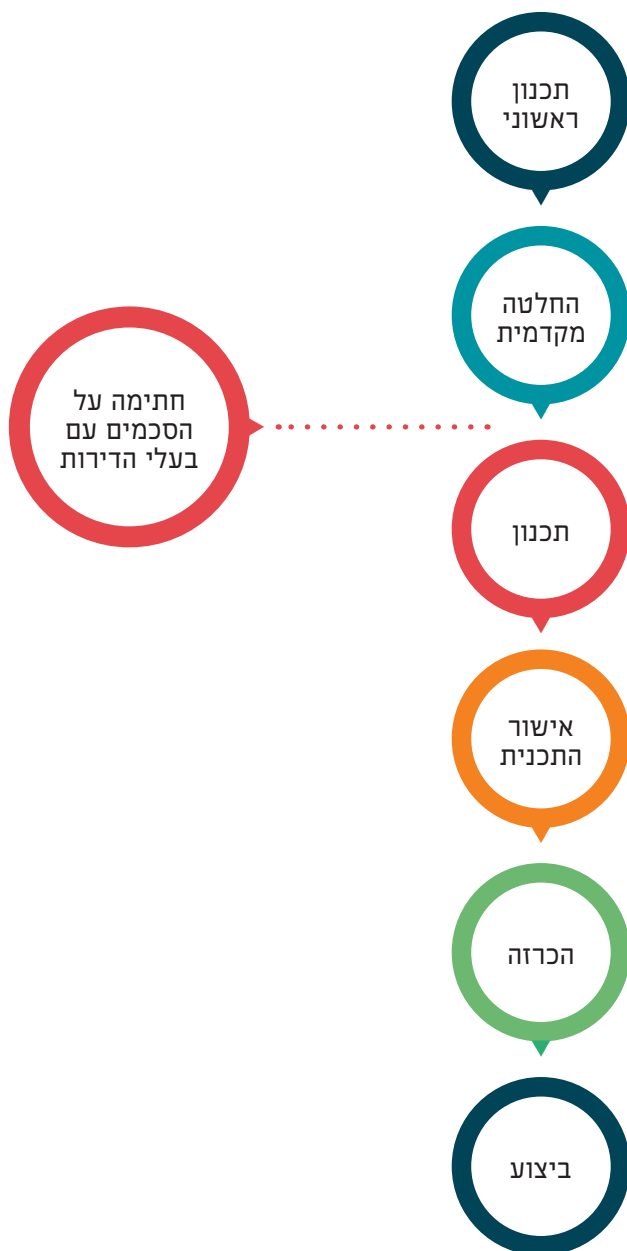


14 מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).

15 מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי:



מסלול המיסוי - החלטה מקדמית

החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול המיסוי, והיא מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי-בינוי אגב דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. החל מיום 9 באוגוסט 2016 החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תכנית למוסדות התכנון ללא 100% הסכמות של בעלי הנכסים.

בשנת 2021 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-54 מתחמים חדשים במסלול המיסוי. שלב ההחלטה המקדמית הוא שלב ראשוני מאוד שעדיין לא נדרשים בו תכנון מעמיק וגם לא הסכמות של בעלי הדירות, ולפיכך חלק מהיזמות שקיבלו אישור מקדמי אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי.

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2021 - לפי יישובים:

מספר יחידות הדירור המוצעות	מספר יחידות הדירור הקיימות	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	היישוב	המחוז
1,209	340	4	חולון	תל אביב
605	200	3	רמת גן	
1,179	498	4	תל אביב-יפו	
426	100	1	אזור	המרכז
203	64	1	גבעת שמואל	
202	76	1	הוד השרון	
753	160	2	יבנה	
233	66	1	כפר סבא	
852	264	1	נס ציונה	
767	195	2	נתניה	
304	64	1	רחובות	
88	35	1	רעננה	
2,092	546	4	פתח תקווה	
4,165	1,095	14	ירושלים	
180	40	1	אשדוד	הדרום
370	160	1	אשקלון	
1,750	352	1	אור עקיבא	חיפה
3,198	436	2	חדרה	
3,750	896	6	חיפה	
781	128	2	טירת כרמל	
336	48	1	נשר	



23,443



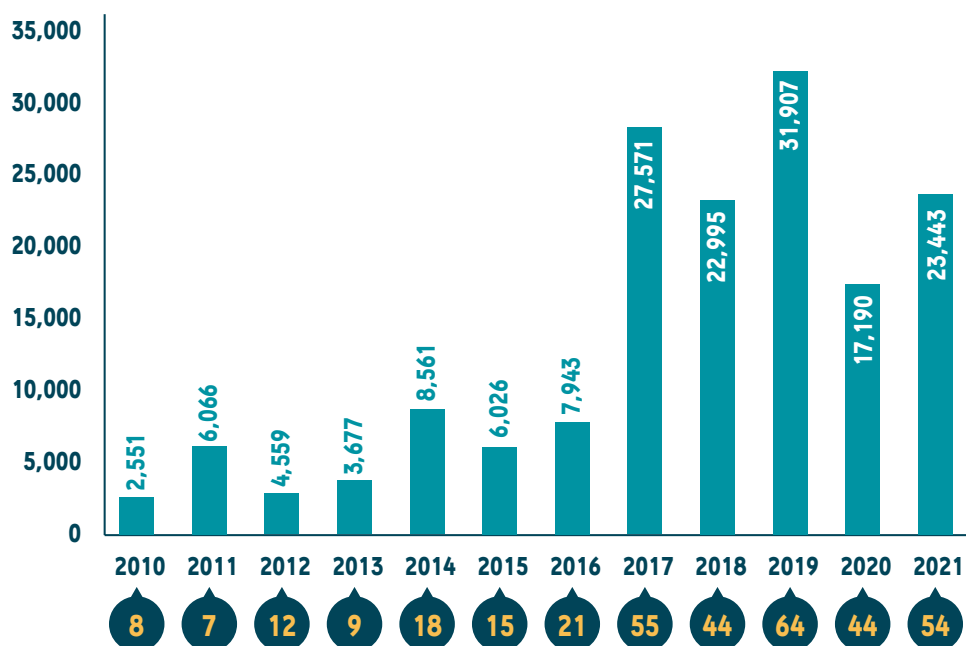
5,763



54

סך הכול

החלטות מקדמיות על פי שנים:



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרוז

● מספר המתחמים שהוכרוז

בשנת 2021 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-54 מתחמים חדשים ובהם 23,443 יחידות דיור. מדובר בעלייה של כ-36% במספר יחידות הדיור המוצעות. להערכתנו, מירב העלייה נובעת מהתאוששות השוק לאחר תקופת חוסר הוודאות שהביאה מגפת הקורונה.

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית



מתחמים במסלול המיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית ראשוני מאוד, ולעיתים חלק מהיזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2021 ניתנו החלטות מקדמיות ל- 384 מתחמים¹⁶.

המחוז	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	162	16,223	55,911
המרכז	76	10,264	42,795
ירושלים	73	6,302	24,824
חיפה	41	5,083	26,839
הדרום	30	4,393	24,121
הצפון	1	72	648
יהודה ושומרון	1	135	600



175,738



42,472



384

סך הכול

16 מטבלה זו נגרעו שבעה מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית אך תוקפה פג.

מסלול המיסוי - הכרזה



השלב השני במסלול המיסוי הוא הכרזה על מתחם כעל 'מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי'.
ההכרזה נעשית כאשר הפרויקט בשל לביצוע ומתקיימים שני תנאים אלו:

א. התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או לאחר שלב זה.

ב. נחתמו הסכמים לפינוי-בינוי בין היזם ובין לפחות 66% מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי-בינוי לפי תכנית מפורטת) ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

בשנת 2021 הוכרזו 18 מתחמים חדשים במסלול המיסוי¹⁷, ומוצע לבנות בהם 7,146 יחידות דיור חדשות. מספר יחידות הדיור במתחמים שהוכרזו משקף ירידה של 30% במספר המתחמים ובמספר יחידות הדיור לעומת השנה שעברה.

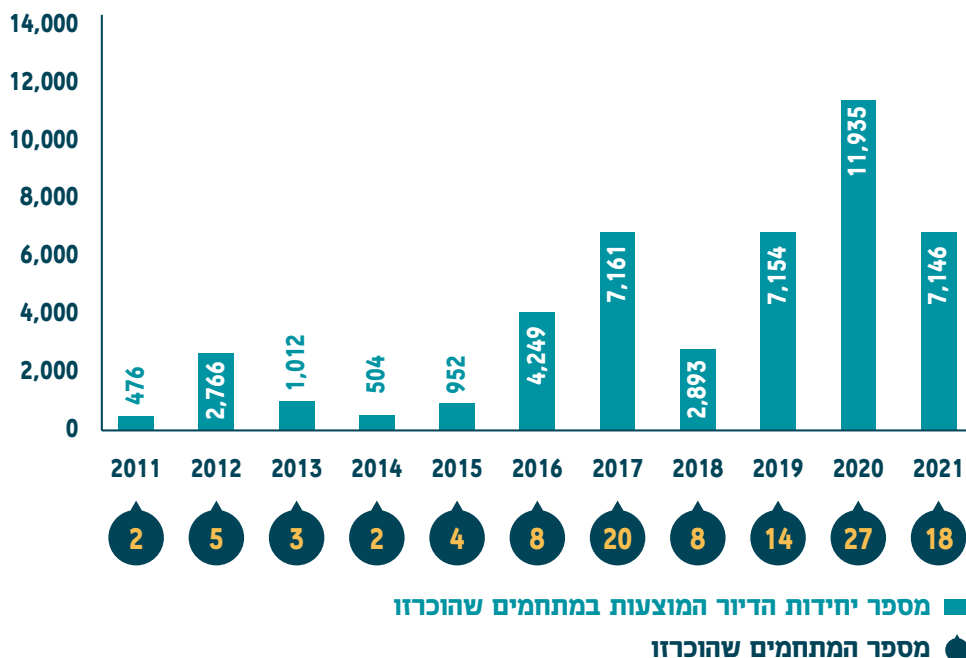
המחוז	היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	אור יהודה	1	184	808
	בני ברק	1	153	153
	בת ים	1	163	560
	תל אביב-יפו	3	309	1,195
	הרצליה	1	146	474
המרכז	יבנה	1	32	60
	לוד	1	24	130
	נתניה	1	208	872
	פתח תקווה	1	24	94
ירושלים	ירושלים	5	790	2,371
חיפה	חדרה	1	36	274
	חיפה	1	32	155



סך הכול

17 הוכרזו לראשונה - לא הוכרזו בעבר במסלול הרשויות או במסלול המיסוי.

מתחמים מוכרזים ויחידות דיור מוצעות (מסלול המיסוי) לפי שנים:



סך כל ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות במצטבר עד סוף 2021:¹⁸

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	66	7,362	24,834
המרכז	22	1,800	8,177
הדרום	8	1,102	6,966
ירושלים	16	1,530	5,143
חיפה	5	668	3,511


48,631

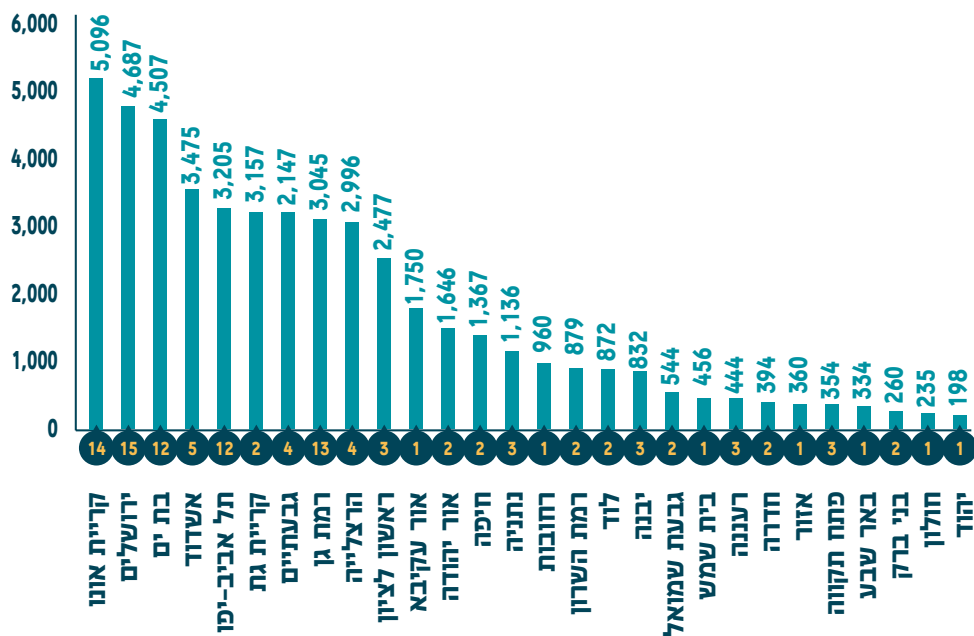

12,462


117

סך הכול

¹⁸ המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות ליוזם.

יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי עיר - מסלול מיסוי (במצטבר עד סוף שנת 2021):



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו

● מספר המתחמים שהוכרזו

קריית אונו, רמת גן ובת ים בולטות בהיותן הערים המובילות במספר המתחמים המוכרזים ובמספר יחידות הדיור המתוכננות בהם במסלול המיסוי. הדבר מבטא הבשלת מספר רב של מתחמים שהגיעו לשלב תכנוני מתקדם ולהסכמה עם בעלי הדירות.

מסלול המיסוי - אישור תכניות

במסלול המיסוי היזמים הם שעושים את עבודת התכנון וקידומם הסטטוטורי של המתחמים, ועם זאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר התקדמות התכנון במתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית ומסייעת בעת הצורך בהסרת חסמים לקידום.

בשנת 2021 אושרו 33 תכניות פינוי-בינוי במתחמים במסלול המיסוי, והן כוללות 13,440 יחידות דיור.

בשנים האחרונות אפשר לראות בתכניות התחדשות עירונית גידול בהיקפי שטחים בשימושים שאינם מגורים אלא מסחר ומשרדים, וגידול זה משקף שינויים במגמות התכנון בשנים האחרונות בישראל.

היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	שטחי מסחר ומשרדים במצב המוצע (מ"ר)
ירושלים	9	477	1,904	7,516
באר יעקב	1	446	1,880	1,620
תל אביב-יפו	4	661	1,859	2,500
קריית ים	2	224	1,492	13,000
אשדוד	2	463	1,292	15,405
בת ים	3	224	1,278	7,769
יבנה	1	91	892	8,980
קריית אונו	1	248	744	4,114
ראשון לציון	1	153	600	34,919
לוד	2	84	597	2,560
רמת גן	2	150	448	300
חדרה	1	24	208	2,300
חיפה	2	32	183	636
אור יהודה	1		40	
באר שבע	1	-	23	51



101,670



13,440



3,277



33

סך הכול

מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר מתחמים בתכניות שאושרו במסלול המיסוי - לפי שנים:



החל משנת 2014 נרשמה עלייה יציבה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות. לאחר שנת 2020 בה נרשם שיא במספר יחידות הדיור שאושרו, שנת 2021 מציגה ירידה קלה במספר יחידות הדיור המאושרות בתכניות המקודמות על ידי יזמים, אך שומרת על מגמת יציבות יחסית לשנים קודמות.

מסלול המיסוי - היתרי בנייה



מתחמי כינוי-בינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בפרויקטים אלו היתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים, בהתאם להתקדמות ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות. בשנת 2021 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה ב-19 מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, ולאחר שהחלה הבנייה התקבלו היתרי בנייה בעוד חמישה מתחמים.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2021	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2021	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
אור יהודה	הכלנית	-	328	656	50%
אשדוד	שפירא/ פעמוני העיר	-	190	324	59%
בני ברק	ברוט 2-6	-	101	107	94%
בת ים	הרב קוקיס	-	137	137	100%
	השבטים	-	714	714	100%
	יוספטל מזרח	-	591	1,078	55%
גבעת שמואל	בן גוריון	-	144	144	100%
יבנה	הכרמל	140	68	286	73%
ירושלים	סן מרטין 23-25	-	122	122	100%
	שטרן 34-42	-	226	226	100%
לוד	גרינבוים הציונות	-	288	742	39%
נתניה	הבית הלבן	-	58	58	100%
	הרצוג מערב	-	206	206	100%
	ש"י עגנון	-	192	872	22%
רחובות	כפר גבירול	565	62	960	65%
רמת גן	מתחם שלם	-	510	540	94%
	רמת השקמה (שקמה על הפארק)	-	180	180	100%
	הפודים 30	-	111	118	94%
תל אביב יפו	הצנחנים	-	370	370	100%
	פרי מגדים 2-10	-	161	161	100%
פתח תקווה	וולפסון	156	16	172	100%
הרצליה	הר מירון/נווה ישראל	262	138	400	100%
קריית אונו	לוי אשכול דרום	-	300	755	40%
	לוי אשכול צפון	243	603	1,077	79%
סכום כולל		1,366	5,816	10,405	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול המיסוי:



19 מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).

20 מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

משכי תכנון

מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

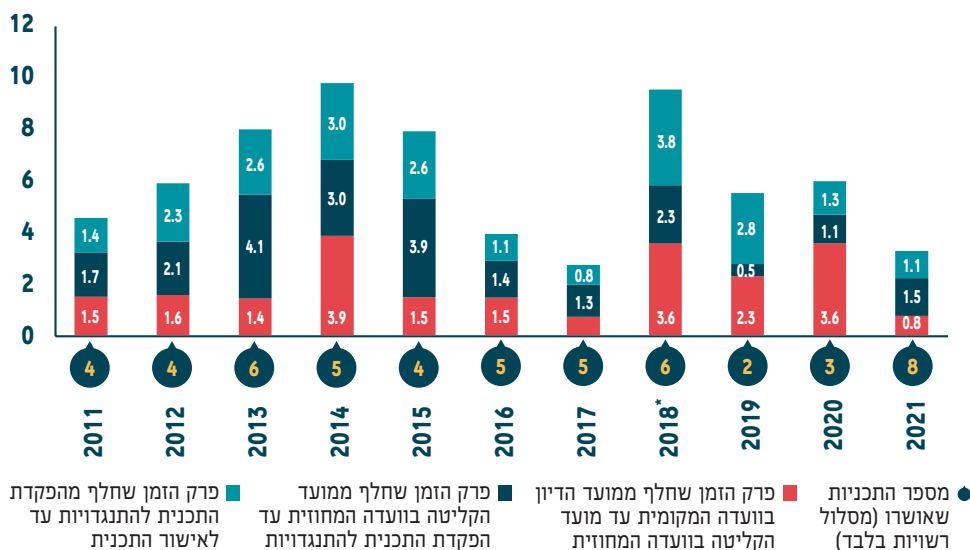
פרק הזמן לאישור התכניות על פי מועד ההכרזה

במסלול הרשויות המקומיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר הליך התכנון הסטטוטורי החל משלב ייזום התכנית ועד לאישורה, ולכן הנתונים מאפשרים את בחינת פרק הזמן שנמשך התכנון בתכניות התחדשות עירונית משלב הייזום.

פרק הזמן להליך אישור תכניות במסלול הרשויות המקומיות כולל את הליך התכנון טרם ההגשה למוסדות התכנון וקליטת התכניות במערכת המבא"ת.

בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים) מהכרזת מתחם במסלול הרשויות המקומיות ועד לאישור התכנית בחלוקה לשלבים ועל פי שנת אישור התכנית.

שנים

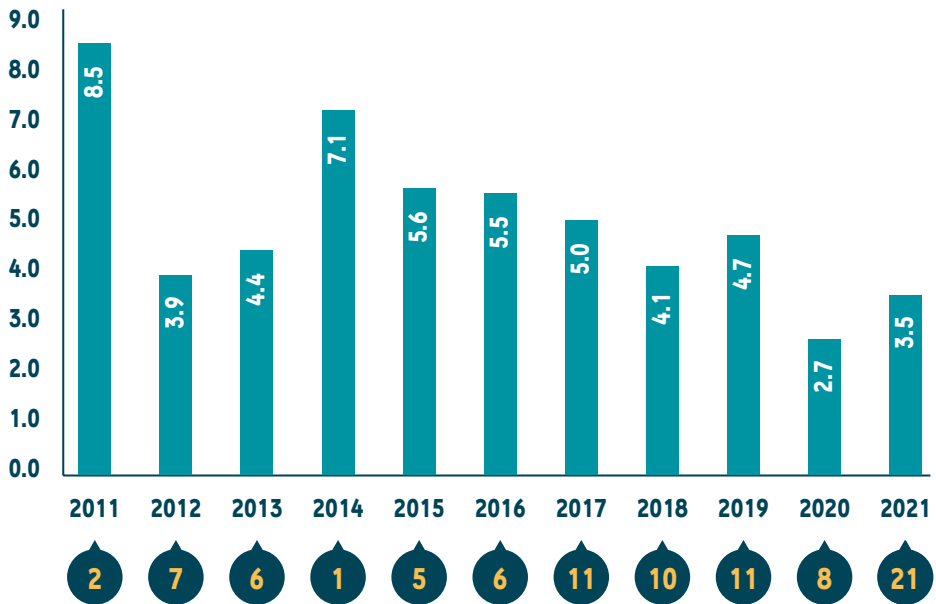


לגבי התכניות אשר אושרו בשנת 2021, יש לציין כי השלב ממועד הדיון בוועדה המקומית ועד מועד הקליטה בוועדה המחוזית מתייחס רק ל-3 תכניות מתוך שמונה תכניות שאושרו. ביחס לשאר התכניות, אין נתונים.

כמו כן, אישורן של שתיים מתוך ארבע התכניות שאושרו בשנת 2018 התעכב זמן רב בשל הליכים משפטיים.

פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון:

בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים), על פי השנה שבה הונפק היתר הבנייה, לאחר מילוי התנאים לרבות אגרות והיטלים.



■ פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון

● מספר המתחמים שקיבלו היתר בנייה

תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

תכניות מתאר ותכניות אב שכונתיות מקודמות על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במטרה להאיץ ולהסדיר תהליכי תכנון.

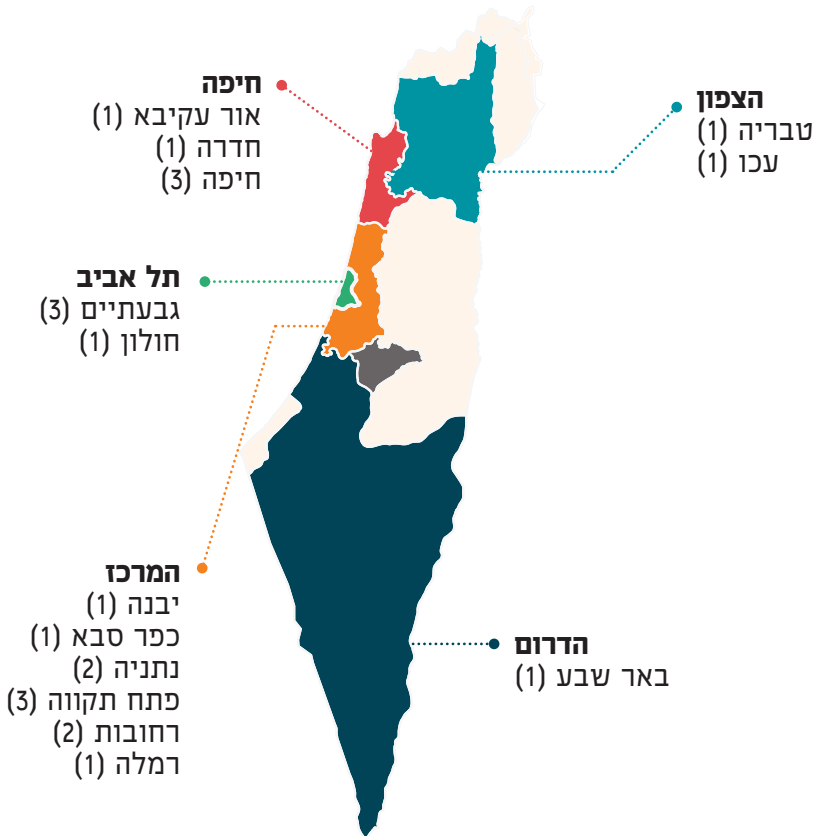
ראיה תכנונית שכונתית, במגוון היבטים ובכלל זאת תשתיות, צפיפויות ופרוגרממה, היא קנה מידה שהיה חסר במכלול התכניות להתחדשות עירונית. הרשות זיהתה את הצורך החסר, ואת הפוטנציאל להגדלת הסיכוי לאישור מהיר של תכניות אלו, והחלה לקדם תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית שכונתית.

מרבית התכניות הן תכניות מתאר סטטוטוריות שעל פיהן אפשר לקדם ולאשר תכניות מפורטות לפינוי-בינוי במהירות ובקלות יחסית, שכן הן תואמות את מדיניות הרשות המקומית וכן מוסכמות ומאוסרות בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות. תכניות אלו בוחנות תחומים רבים – אדריכלות, נוף וסביבה, צורכי ציבור, תנועה ותחבורה, מים וביוט ועוד. נוסף על כך נערכים במסגרת תכנון מכגשי שיתוף ציבור מקיפים. באשר לאזורים מסוימים נקבע כי הן משמשות תכנית לכי סעיף 23 לתמ"א 38, שמכוחה אפשר להוציא היתרי בנייה.

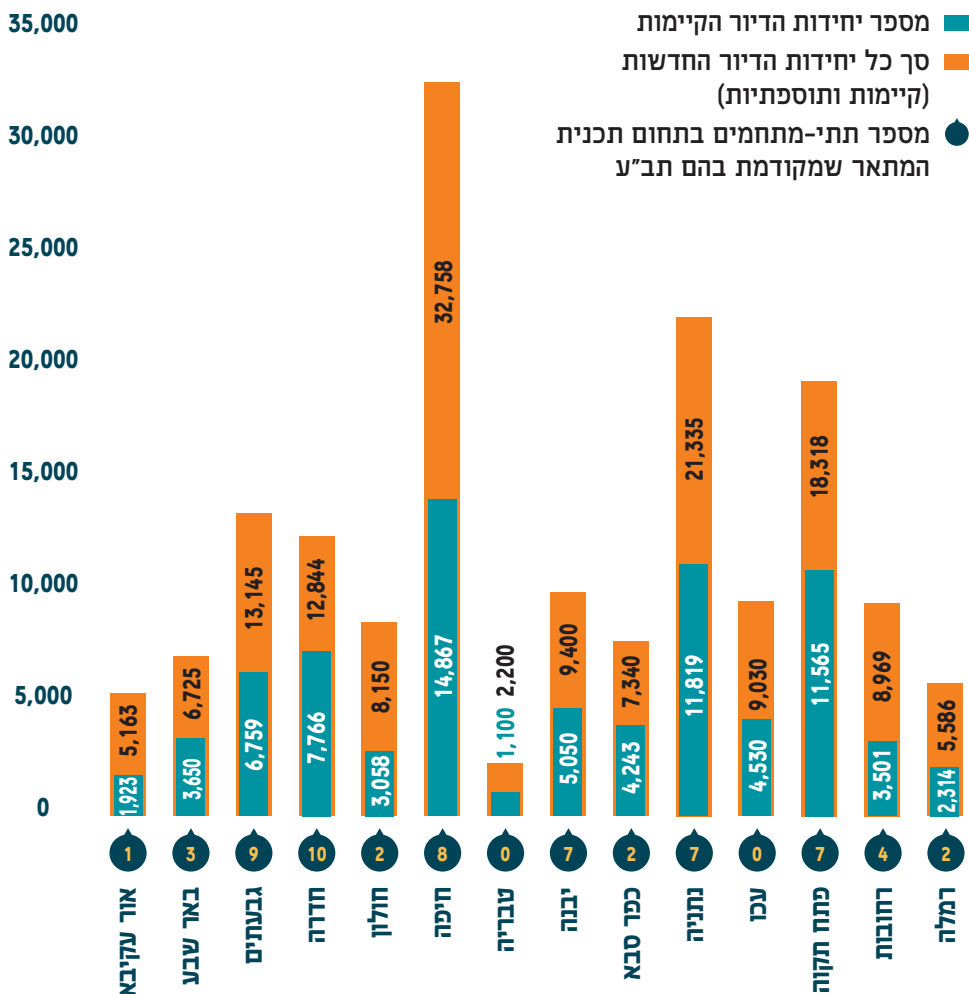
חלק אחר מהתכניות מקודם כתכניות אב הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון לקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית.

פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות

נכון לסוף שנת 2021 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת 22 תכניות שכונתיות להתחדשות עירונית המצויות בשלבי תכנון שונים. תכניות אלה נפרסות על פני חמישה מחוזות, ורובן מתרכז במחוזות המרכז, תל אביב וחיפה.



תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות יאפשרו תוספת של כ-78 אלף יחידות דיור על כ-80 אלף יחידות הדיור הקיימות בתחומן. כל התכניות כוללות, נוסף על תוספת יחידות הדיור המוצעת בתחומן גם התייחסות לשטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.



תוכניות שאושרו בשנת 2021:

במהלך שנת 2021 הן הוועדה המקומית הן הוועדה המחוזית צפון החליטו לאמץ את עקרונות תכנית האב להתחדשות עירונית של מרכז העיר בקריית שמונה. התכנית מייצרת מסגרת תכנונית עקרונית לתוספת של כ-1,000 יח"ד לכ-450 קיימות בשטח התכנית.

במחצית השנייה של 2021 הופקדו 3 תכניות שכונתיות בוועדות המחוזיות מרכז ותל אביב: תכנית המתאר לשכונת רמת ורבר (פתח תקווה), תכנית המתאר לשכונת נורדאו (נתניה) ותכנית המתאר לגבעת רמב"ם (גבעתיים). התכניות מציעות מסגרת תכנונית לתוספת של כ-11,000 יח"ד לכ-13,000 יח"ד קיימות בשטח התכנית. חידוש יחידות המגורים יתבצע במסלולי פינוי בינוי, עיבוי וחיזוק.

פרק ה

תמ"א
38



פרק זה מציג לצד עיקרי הנתונים, כפי שהוצגו בפרק ב', מידע וחתכים נוספים בנוגע לכל היישובים שהוגשו בהם בקשות וניתנו בהם היתרים במסגרת תמ"א 38 וכן מידע על מגמות בנוגע לתמ"א 38 בשנים האחרונות.²¹

רבות מהרשויות המקומיות אינן מזינות היטב את נתוני הפרויקטים בעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה, ולכן נגרמים עיכובים של ממש באיסוף הנתונים, בטיובם ובניתוחם. מקצת הרשויות המקומיות אף אינן מזינות את נתוני ההיתר למערכות ממוחשבות כלל, ולכן נתונים אלו אינם קיימים ואי אפשר לאתרם. כמו כן עודכנו הנתונים גם באשר לשנים קודמות, מאחר שהתקבלו השנה דיווחים חדשים הנוגעים גם להיתרים שניתנו בשנים עברו. עוד נציין כי איכות הנתונים שהתקבלו מהעיריות עדיין לוקה בחסר ובחלק מהניתוח המוצג קיימים היתרי בנייה בהם לא נקבה הרשות המקומית במספר יחידות הדיור הקיימות.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פועלת בשיתוף פעולה עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: הלמ"ס) על מנת לגבש נתונים מהימנים ולוודא כי הנתונים המפורסמים על ידי שני הגופים תואמים. עם זאת יש כמה הבדלים ניכרים בין נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובין נתוני הלמ"ס, המתפרסמים אחת לרבעון בלוח 5 בפרסום "התחלות בנייה וגמר בנייה":

1. הלמ"ס בוחנת התחלות בנייה, ואילו הרשות בוחנת מתן היתרי בנייה. מדובר בשני שלבים שונים, שלרוב מפרידים ביניהם כמה חודשים.
 2. נתוני הרשות להתחדשות עירונית מתקבלים כאמור מהמערכות הממוחשבות של הרשויות המקומיות, והם מועברים לרשות להתחדשות עירונית כנתונים בקבצים. נתוני הלמ"ס החלו להתקבל באופן מחשבי מועדות התכנון והבנייה במהלך שנת 2021, ולאחר מכן מתבצע איסוף מידע טלפוני מהקבלנים בשטח על אופי הבנייה ועל מועדי התחלת הבנייה וגמר הבנייה.
 3. הנתונים בפרק זה - ובדו"ח כולו - הם נתוני יחידות הדיור החדשות, אלא אם כן צוין אחרת. לעומת זאת הנתונים שהלמ"ס מציגה בעניין התחלות בנייה נוגעים ליחידות הדיור כפי שהן מופיעות בהיתר הבנייה עצמו. לפיכך בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש מופיע מספר יחידות הדיור החדשות, ובתמ"א חיזוק ועיבוי מופיע מספר יחידות הדיור הנוספות בלבד.
- הנתונים המופיעים בדו"ח זה מתבססים אך ורק על מערכות המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המחברות ישירות למערכות הממוחשבות של כל הרשויות המקומיות הרלוונטיות.

21 בדו"ח 2017 פורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38, ואילו בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק. הדו"חות האחרונים (החל מ-2017) מועברים ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.

נתוני תמ"א לשנת 2021

שנת 2021 מאופיינת בעלייה משמעותית כמעט בכל מדדי הבחינה של היתרים מתוקף תמ"א 38. החל מעלייה של כ-25% במספר יחידות הדיוור בהיתרי בנייה שניתנו, זאת בהשוואה לשנת 2020 בה היתה ירידה משמעותית לאור מגפת הקורונה. דרך גידול ניכר בשיעור הבקשות להיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול החיזוק ועיבוי. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בנוגע ל-619 מבנים, שבהם 14,391 יחידות דיוור, וניתנו היתרי בנייה ל-545 מבנים, שבהם 13,163 יחידות דיוור, ומהן כ-6,474 יחידות דיוור תוספתיות. וכלה בצמיחה דרמטית (150% לעומת שנת 2020) בהיקף המבנים שאוכלסו בשנה זו - 497 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם 10,547 יחידות דיוור. עם זאת, נרשמה ירידה בהיקף הבקשות להיתרים שהוגשו בשנת 2021.

נתונים עיקריים לשנת 2021:

סך הכול ²³		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי ²²		2021
יחידות דיוור	מבנים	יחידות דיוור	מבנים	יחידות דיוור	מבנים	
14,391	619	9,883	425	4,508	194	בקשות
13,163	545	6,802	300	6,361	245	היתרים שהונפקו
6,474		3,697		2,777		יחידות דיוור שנוספו בהיתרים
10,547	497	4,156	235	6,391	262	מבנים שאוכלסו
5,417		2,646		2,771		יחידות דיוור חדשות שאוכלסו

22 נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבוי כוללים גם היתרים שניתנו רק לחיזוק (ללא תוספת יחידות דיוור), כפי שמשרד הבינוי והשיכון מתקצב בפרויקטים בפריפריה.

23 למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2021, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיוור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיוור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי מחוזות וישובים לשנת 2021

אף על פי שמתן ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי הביקוש - ובעיקר במחוזות תל אביב והמרכז - יש פעילות נרחבת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות כגון חיפה, ירושלים ואשדוד.

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		המחוז	הישוב
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים		
880	24	19	1	861	23	דרום	אשדוד
210	5			210	5		דימונה
120	2			120	2		קריית גת
29	1			29	1		אילת
970	59	676	35	294	24	חיפה	חיפה
111	6	9	1	102	5		קריית מוצקין
54	6	42	4	12	2		קריית ביאליק
41	4	39	3	2	1		קריית אתא
40	2	14	1	26	1		חדרה
38	2	6	1	32	1		טירת כרמל
-	1	-	1				פרדס חנה-כרכור
901	57	286	23	615	34	המרכז	ירושלים
1,021	34	630	19	391	15		פתח תקווה
832	30	16	1	816	29		ראשון לציון
304	9	143	5	161	4		כפר סבא
275	12	21	2	254	10		רעננה
252	9	149	5	103	4		נתניה
158	5	94	4	64	1		רחובות
60	2			60	2		יבנה
39	1			39	1		גני תקווה
29	1			29	1		מזכרת בתיה
27	1			27	1		נס ציונה

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		היישוב	המחוז
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים		
83	4	26	2	57	2	עכו	הצפון
51	3	25	2	26	1	נהרייה	
26	2	26	2			טבריה	
11	1			11	1	קריית שמונה	
2,740	124	1,842	89	898	35	תל אביב-יפו	תל אביב
1,292	47	1,105	40	187	7	רמת גן	
544	20	478	17	66	3	רמת השרון	
472	13	198	5	274	8	בת ים	
458	17	107	4	351	13	חולון	
454	19	454	19			בני ברק	
236	10	161	7	75	3	הרצלייה	
211	8	180	6	31	2	גבעתיים	
194	4	56	1	138	3	קריית אוננו	
13,163	545	6,802	300	6,361	245	סך הכול	

נתוני תמ"א מצטברים לשנים 2005-2021

ממועד אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד סוף שנת 2021 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל- 8,376 מבנים, שבהם 193,763 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-4,498 מבנים, שבהם 95,534 יחידות דיור.

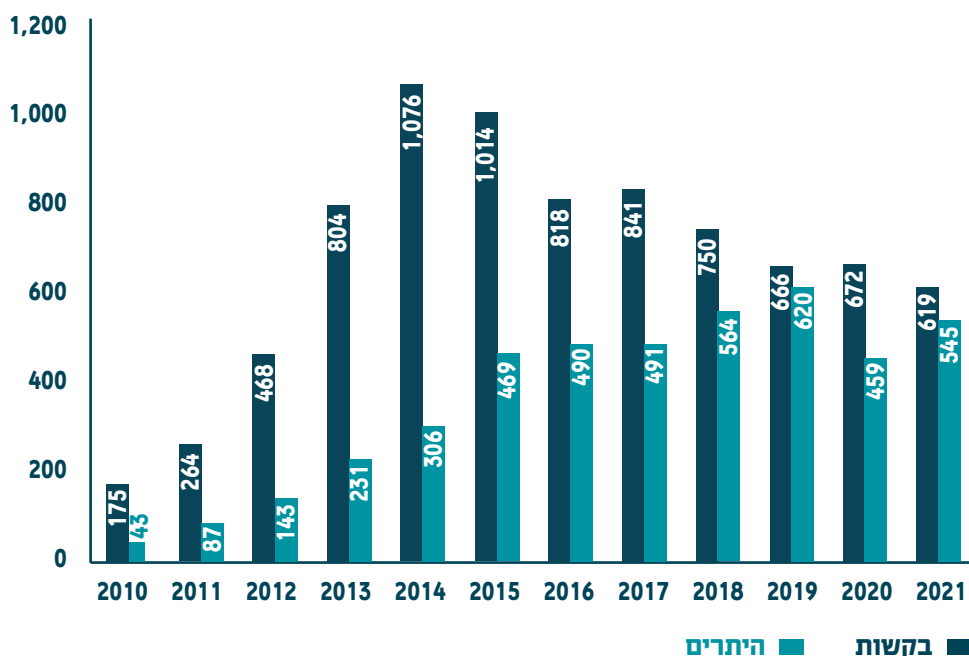
מספר מבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005-2021:

סך הכול ²⁴		הריסה ובנייה מחדש		חיוק ועיבוי		2021-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
193,763	8,376	86,002	3,873	107,761	4,503	בקשות
95,534	4,498	38,771	1,964	56,763	2,534	היתרים שהונפקו
47,209		23,992		23,217		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
49,842	2,534	18,450	983	31,392	1,551	מבנים שאוכלסו
24,400		11,969		12,431		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

24 למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך נוכל להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות לעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

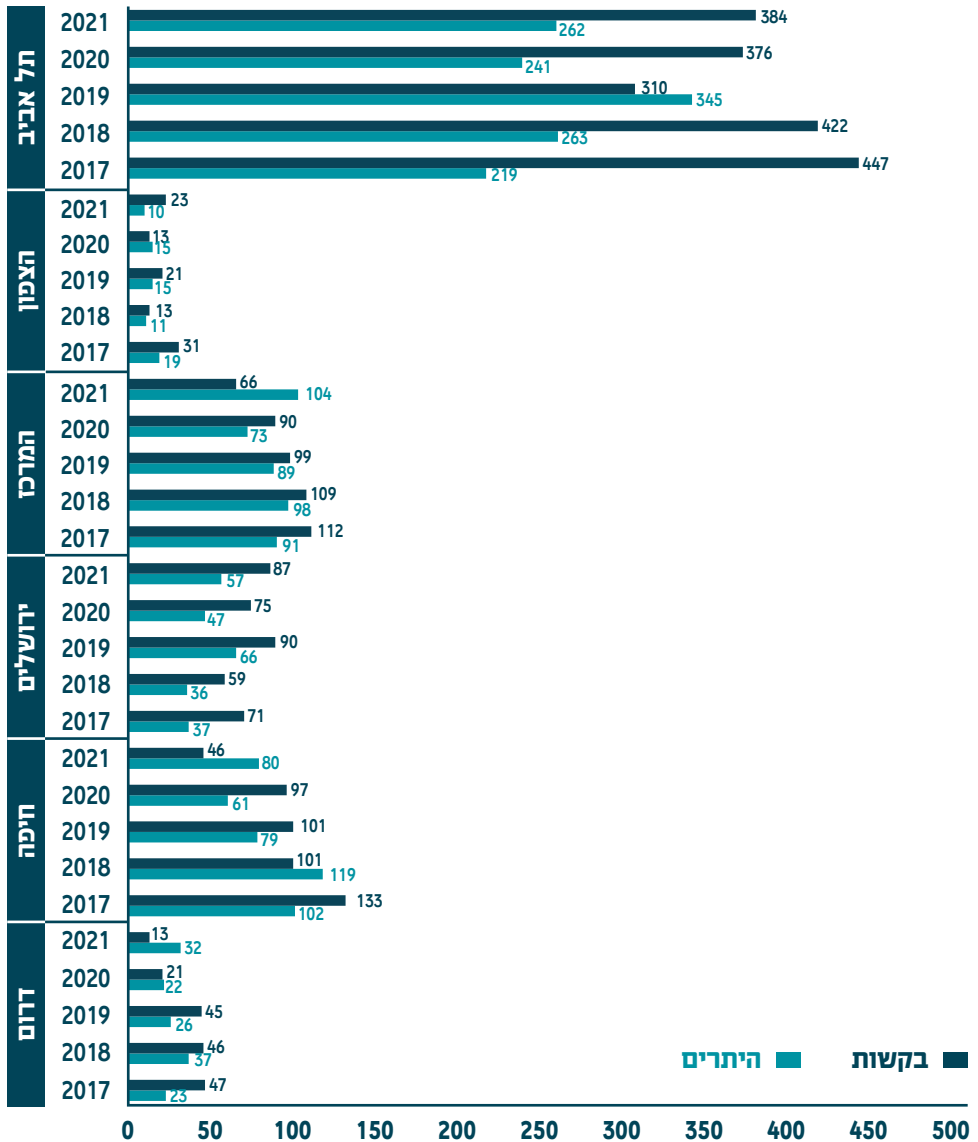
בקשות והיתרים בתמ"א 38 על פי שנים (מספר מבנים):



בשנת 2021 ניתן לראות עלייה במספר היתרי הבנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38, זאת לאחר ירידה ניכרת בשנת 2020 שהתרחשה בשל מגפת הקורונה. כמו כן, ניתן לראות בהיקף הבקשות להיתרים שניתנו בשנה זו.

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

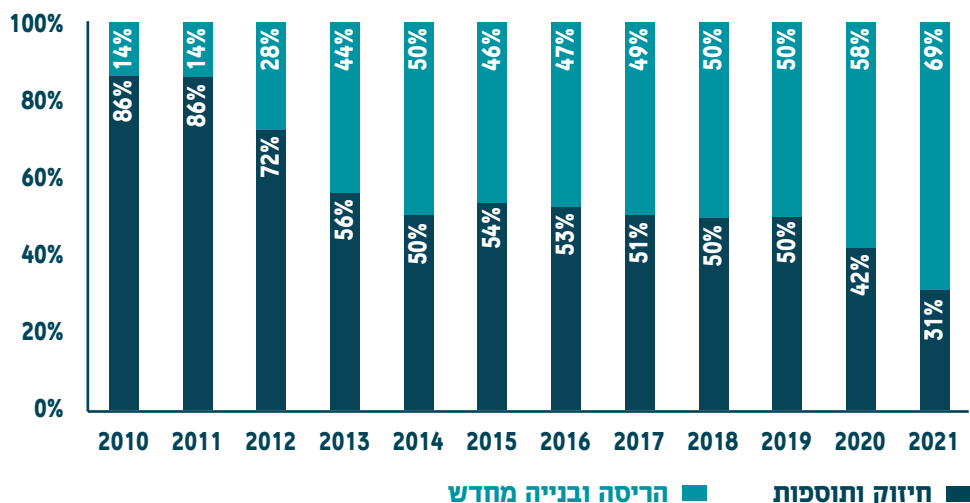
ככלל, בשנת 2021 נרשמה עלייה במתן היתרי הבנייה. במחוזות תל אביב, ירושלים, צפון ישנה עלייה בבקשות להיתרים, זאת לעומת ירידה במחוזות מרכז, חיפה ודרום.



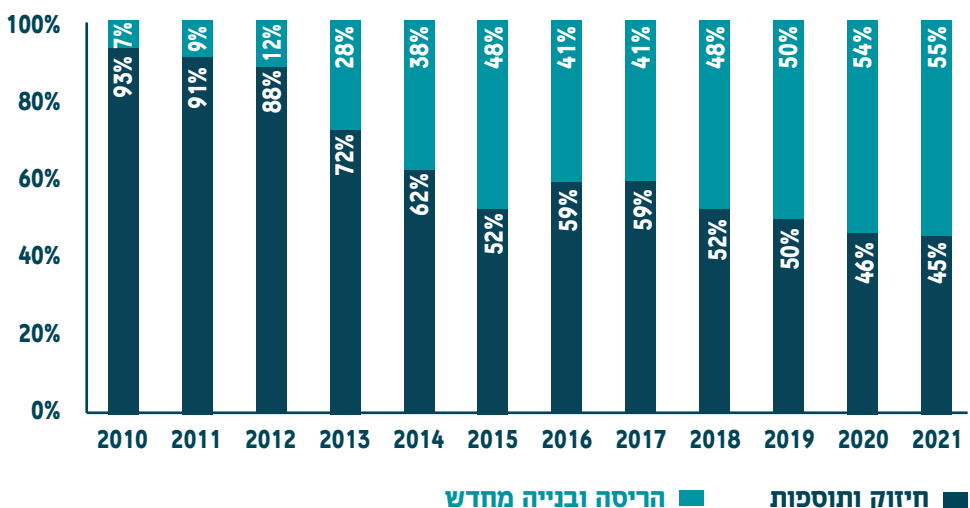
היחס בין מסלולי התמ"א לפי שנים

בשנת 2021 שיעור הבקשות וההיתרים שניתנו במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ממשיך לגדול בהיקף משמעותי ביחס למסלול חינוך ועיבוי.

היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - בקשות:

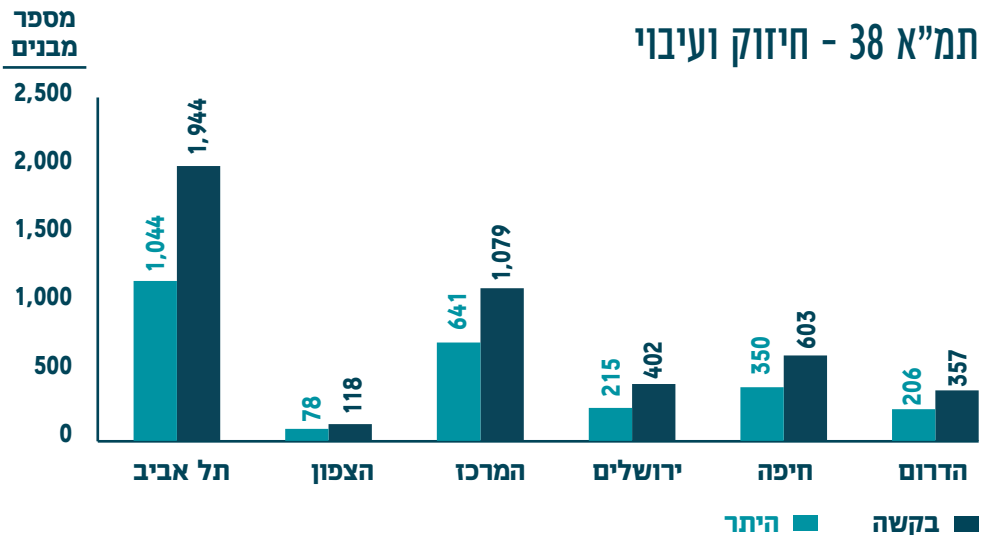
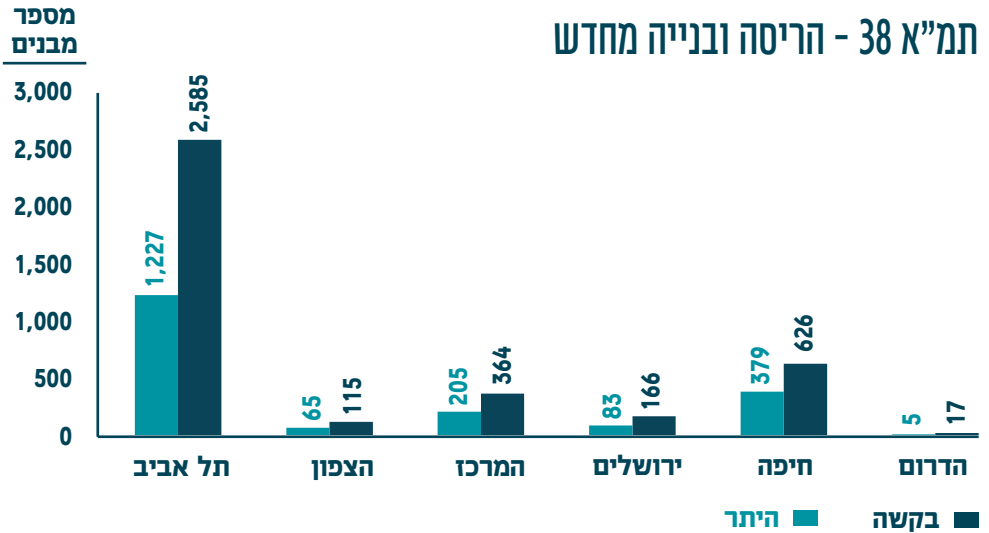


היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - היתרים:



בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2005–2021:



היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005-2021

מספר המבנים שקיבלו היתר בתמ"א 38 ומספר יחידות הדיור המוצעות (במצטבר)

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		המחוז	היישוב
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים		
7,402	192	96	2	7,306	190	דרום	אשדוד
210	5			210	5		דימונה
120	2			120	2		קריית גת
67	3	67	3				באר שבע
29	8			29	8		אילת**
5,258	423	2,587	182	2,671	241	חיפה	חיפה
1,405	104	1,321	93	84	11		קריית אתא
960	76	443	39	517	37		קריית ביאליק
759	40	662	35	97	5		חדרה
634	42	122	11	512	31		קריית מוצקין
431	20	77	8	354	12		קריית ים
167	9	28	4	139	5		זיכרון יעקב
129	6	38	2	91	4		טירת כרמל
61	3			61	3		קריית טבעון
37	5	36	4	1	1		פרדס חנה-כרכור
5,451	298	1,041	83	4,410	215	המרכז	ירושלים
4,429	186	90	7	4,339	179		ראשון לציון
4,351	185	1,606	73	2,745	112		פתח תקווה
3,935	171	508	17	3,427	154		רעננה
2,152	92	1,104	55	1,048	37		נתניה
1,838	68	358	12	1,480	56		כפר סבא
1,172	40	176	4	996	36		הוד השרון
885	48	398	30	487	18		רחובות
533	19	47	4	486	15		נס ציונה
438	14			438	14		יבנה
233	8			233	8		יהוד
104	3			104	3		גני תקווה
85	3			85	3		לוד
52	2			52	2		מזכרת בתיה
48	4	14	2	34	2		רמלה
46	2			46	2		גבעת שמואל

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		היישוב	המחוז
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים		
1,046	75	670	52	376	23	נהרייה	הצפון
488	33	123	7	365	26	טבריה **	
212	11			212	11	בית שאן **	
162	9	26	3	136	6	עכו	
43	12	-	1	43	11	קריית שמונה **	
14	3	14	2	-	1	עפולה	
14,761	777	6,389	368	8,372	409	תל אביב - יפו	תל אביב
14,267	574	11,040	397	3,227	177	רמת גן	
4,721	206	1,820	98	2,901	108	חולון	
3,925	200	1,035	44	2,890	156	הרצלייה	
3,547	116	594	17	2,953	99	בת ים	
2,719	167	2,681	165	38	2	בני ברק	
2,685	122	2,104	88	581	34	גבעתיים	
1,740	41	308	11	1,432	30	קריית אונו	
1,738	66	1,140	39	598	27	רמת השרון	
95,489	4,493	38,763	1,962	56,726	2,531	סכום כולל	

* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם במצטבר היתר אחד או פחות בתמ"א 38.

** חלק מההיתרים או כולם כוללים חיזוק בלבד ללא עיבוי.

משך הליך מתן היתר בנייה

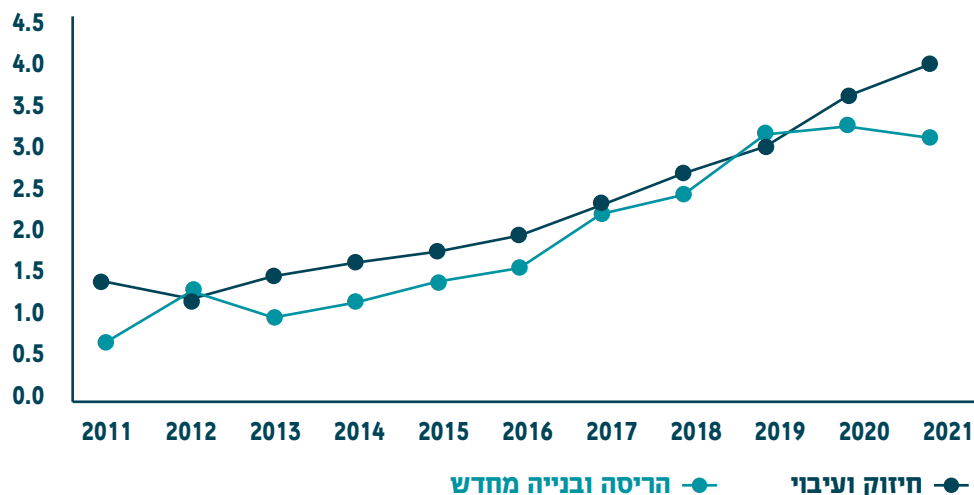
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אוספת נתונים מהבקשה להיתר הבנייה ועד האכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

תמ"א 38 נועדה להיות תהליך מקוצר לקבלת אישור בנייה לצורך חיזוקם של בניינים ישנים מפני רעידות אדמה.

הנתונים שלפנינו מעידים כי תהליך הוצאת ההיתר, שארך בעבר פחות משנה, התארך בעשור האחרון עד ליותר משלוש שנים, והתמשכותו פוגעת ביעילות ההליך. נתון זה תואם את משכי הזמן המאפיינים הוצאת היתרי בנייה בכלל, גם לעומת פרויקטים בבנייה החדשה.

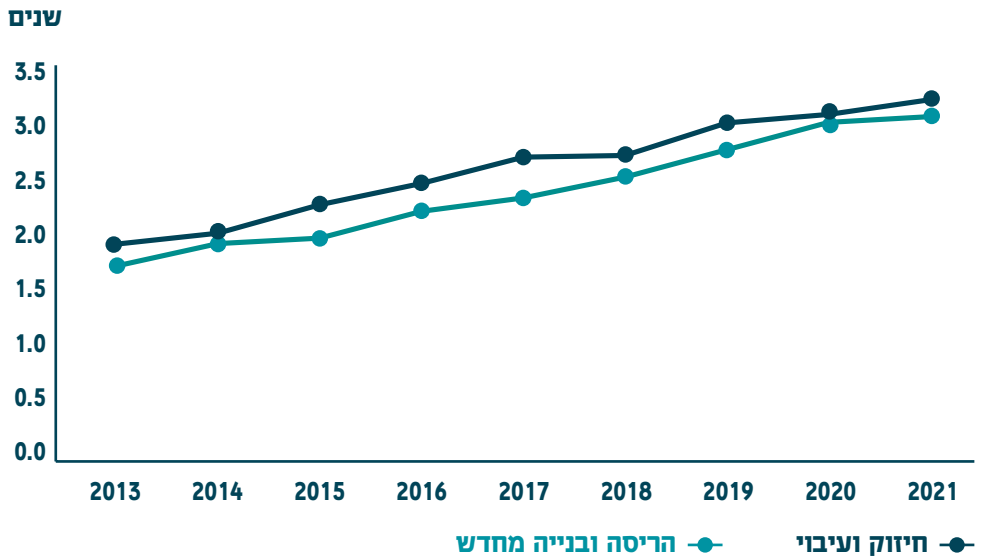
אפשר לראות שבשנת 2021 קוצרו מעט לוחות הזמנים בטיפול בהיתרי הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, וכן כי ישנה עלייה בפרק הזמן במסלול חיזוק ועיבוי למשך של מעל 4 שנים.

משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38²⁵ שנים



25 אם משך הזמן להיתר היה חריג וגבוה משש שנים, הופחת ההיתר מבדיקת המשכים כדי למנוע עיוות של הנתונים.

משך זמן הבנייה מההיתר בפועל ועד לאכלוס הבניין בתמ"א 38:

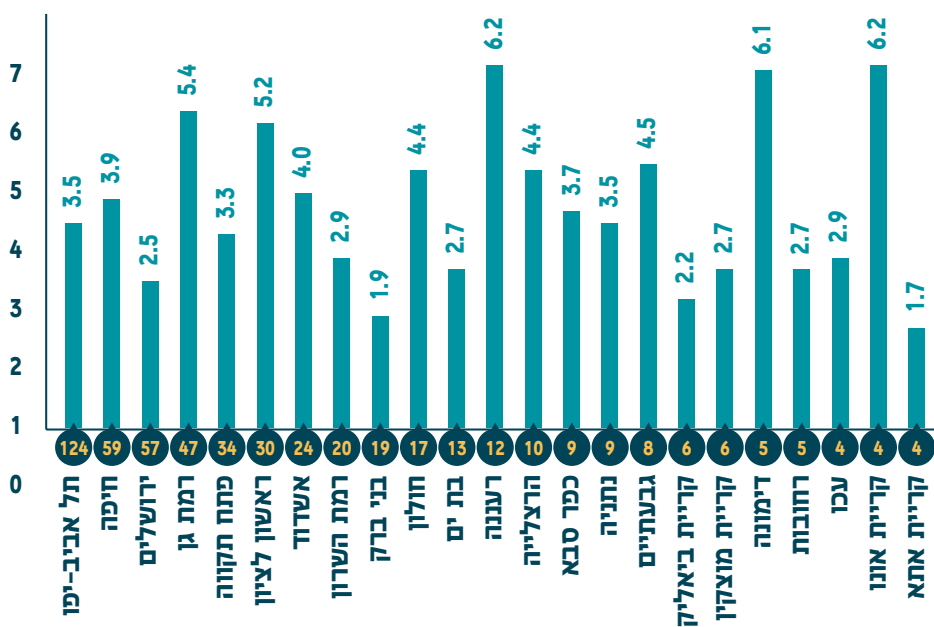


משך הליך מתן היתר בנייה בתמ"א 38 - לפי יישובים

בגוף שלהלן מתואר משך הזמן מהבקשה להיתר ועד מתן ההיתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2021. מתוך הרשויות שהתקבלו בהן מעל 10 היתרים בולטות רעננה, ראשון לציון ורמת גן במשך הזמן הארוך ממועד הגשת הבקשה ועד הוצאת ההיתר, מעל 5 שנים. גם בשנת 2021 בני ברק הצטיינה בפרק זמן קצר של פחות משנתיים למתן היתרי בנייה.

משך הזמן להוצאת היתרי בנייה שניתנו בשנת 2021:

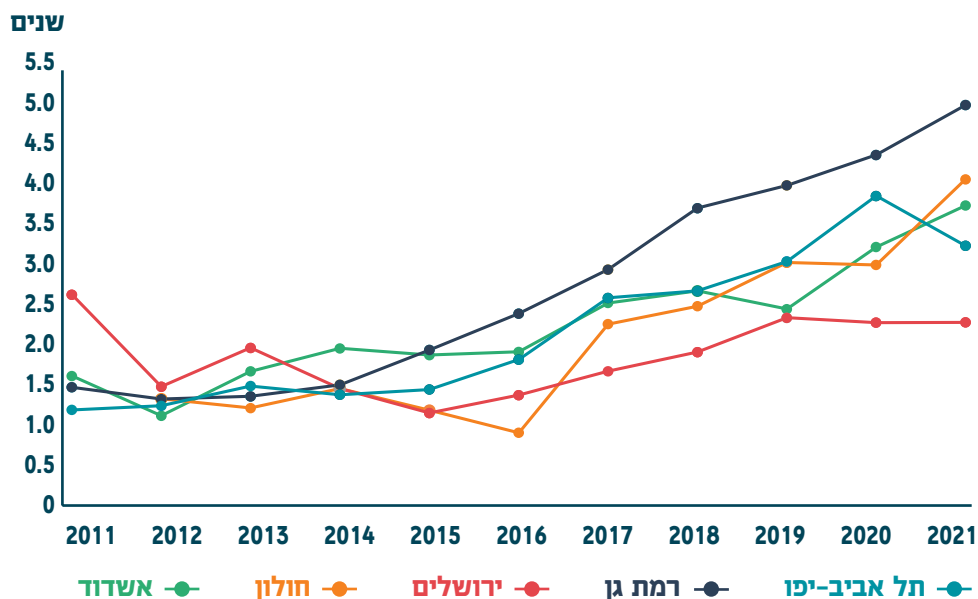
שנים



■ ממוצע של משך הזמן מהבקשה ועד מתן ההיתר

● מספר הפרויקטים שקיבלו היתר

משך הזמן להוצאת היתרי בנייה בישובים נבחרים - לפי שנים:



בגרף זה מוצגות מגמות בפרק הזמן שחלף מהבקשה ועד למתן ההיתר בחמש ערים בולטות במתן היתרים מתוקף תמ"א 38. בכל הערים נראית מגמת עלייה בולטת במשכי הזמן מהבקשה עד להיתר, מלבד ירושלים ותל אביב - יפו אשר מציגה ירידה במשכי הזמן.



נספחים



נספח 1 - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

היישוב	כתובת מנהלת ההתחדשות	טלפון	דוא"ל
אור יהודה	רחוב יוני נתניהו 4, בניין A, קומה 1	073-3388450	natir@or-ye.org.il
אשדוד	האורגים 11, קומה 5	08-9238706	renewinfo@ashdod.muni.il
אשקלון	הגבורה 7, קומה 1, חדר 157	08-6796955/923	minhelet@ashkelon.muni.il
באר שבע	שד' רגר 59, קומת המשרדים	08-6840135	infominhelet@br7.org.il
בית שמש	חיים אלעזרי 3	02-6250464	mbs@bshemesh.co.il
בת ים	ניצנה 21	076-5333880	Batel@bat-yam.muni.il
גבעתיים	שינקין 2	03-5722581/82	Urbanrenewal@givatayim.muni.il
הוד השרון	רחוב בן-גמלא 28	09-8894177	Tama38@hod-hasharon.muni.il
הרצליה	רח' בן-גוריון 22, בנין שער העיר, קומה 3	09-9591548	MaayanB@herzliya.muni.il
חדרה	המסגר 22	04-6211864	SZ@hakal.co.il
חולון	מרכז קהילתי קליין, רחוב פילדלפיה 16	03-7284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	ביאליק 3, מינהל הנדסה	04-8356018 04-8357100	sarat@haifa.muni.il
יבנה	התנאים 1	08-9425662	minhelet@yavne.muni.il
יהוד	מרבד הקסמים 6, בניין העירייה	03-5391298	minheletyahud@ye-mo.org.il
ירושלים	שלומציון 18, קניון האחים ישראל, קומה 1	02-3730667	pniot@jda.gov.il
כפר סבא	יד חרוצים 10, קומה 1	09-7649317	itzikbi@ksaba.co.il

היישוב	כתובת מנהלת ההתחדשות	טלפון	דוא"ל
לוד	חשמונאים 25	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
נס ציונה	אבנר בן נר 18	08-9773321	helena@nzc.org.il
נתניה	הצורן 6, בניין העירייה	09-7731003	office@newnetanya.co.il
נתניה - נאות שקד (איזורים)		050-2832233	Yifat.Tav@netanya.muni.il
פתח תקווה	נורדאו 30, קומה 4	03-5118811	keren@ptcom.co.il
קריית אונו	לוי אשכול 131	03-9349483	erant@vaada-ono.co.il
קריית גת	שדרות לכיש 25	08-9562494	office@iftachgat.com
קריית ים	משה שרת 10	04-8789716	danip@k-yam.co.il
קריית משה (רחובות)	טוכמן 108	08-9571880	or.goldfarb@rehovot.muni.il
ראשון לציון		03-9547597	meravk@rishonlezion.muni.il
רמלה	אברהם הלל 10	073-2409747	haminhelet@ramla.muni.il
רמת גן	ז'בוטינסקי 64	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il
תל אביב	עזרה וביצרון	*2896	efrat@e-b.co.il

التجديد العمراني في اسرائيل

التجدد العمراني بكل نواحيه هو هدف مركزي لحكومة اسرائيل وايضا واحد من التحديات المركزية في البلاد. على خلفية النمو الديموغرافي وهو من العالية في العالم الغربي وتناقص موارد الارض والمناطق المفتوحة، يُطلب من الحكومة، جهاز التخطيط، السلطات المحلية، والشركاء الاخرون ايجاد حلول لاضافة وحدات سكنية الى جانب اضافة بنى تحتية داعمة وتخصيص مناطق لحاجات الجمهور والعمالة، وكل ذلك داخل الانسجة القائمة.

في قرار الحكومة رقم 2457 (131/٦٦) من يوم 13 فبراير 2017 تم تحديد الاهداف لانشاء حلول سكن حتى العام 2040. تم التحديد، بين امور اخرى، في القرار هدف بناء 1.5 مليون وحدة سكنية حتى العام 2040 لتلبية احتياجات السكان. حسب قرار الحكومة، في الاعوام 2017-2020 تم تحديد هدف بحسبه يجب اضافة نحو 20% من الشقق السكنية في عمليات التجديد العمراني وحتى العام 2030 سيتم اضافة نحو 35% من مجمل الشقق السكنية الى النسيج الحالي. بما معناه، ستكون لعمليات التطوير والتجدد العمراني في النسيج القائم اهمية اخذة في التصاعد في المدى المنظور.

وتم في إطار هذا القرار تكليف وزارة البناء والإسكان وسلطة التجديد العمراني بوضع عمل للتجديد العمراني تحدد الآليات والعمليات والوسائل اللازمة للتجاوب مع أهداف التجديد العمراني المنصوص عليها.

بالاضافة الى الحاجة للتجديد العمراني، الناتج من التزايد الديموغرافي ومن الطلب المتزايد لوحدة السكن المرافق له، يمثل التجديد العمراني عملية احياء مادي واجتماعي للنسيج العمراني القديم وتطوير عمراني في حدود المنطقة المبنية. في المجال المادي تتم عمليات التجديد العمراني في النسيج المبني القديم في عدة مستويات، بدءً من تحديث العمارات والبنى التحتية، مروراً بتطوير المجال العام وانتهاءً بهدم المباني وبناء مبان جديدة مكانها. يمكن التجديد العمراني المادي من توفير واستغلال اقصى لمورد الارض وللبنى التحتية القائمة لمصلحة سكان الحي القدماء والجدد. في القطاع الاجتماعي والثقافي: تتركز عمليات التجديد العمراني في تحسين الظروف للسكان الموجودين وفي اعادة مجتمع متنوع الى مراكز المدن والاحياء القديمة.

بسبب موقع دولة اسرائيل الجغرافي ووضعها الجيو سياسي، فان لعمليات التجديد العمراني وظائف قومية اخرى، مثل تعزيز صمود المباني السكنية والبنى التحتية البلدية في وجه كوارث طبيعية مثل الهزات الارضية وفي وجه تهديدات امنية التي يجب الدفاع عن الجبهة الداخلية منها، كالصواريخ على سبيل المثال. وينطوي مصطلح "التجديد العمراني" على الكثير من المعاني، ومنها تجديد المجالين العام والخاص على

כל נواحיה ואיضا הנواحى الاجتماعىة. بالرغم من ان السلطة الحكومية للتجديد العمرانى تولى اهمية كبرى للمجال الاجتماعى وتتناوله بكثرة، سنتطرق في هذا التقرير، بصفة خاصة، إلى التجديد العمرانى بمعناه المادى، الى مجال التخطيط وتنفيذ برامج البناء السكنى فى النسيج العمرانى الحالى، وخاصة فى الخرائط المركزية الواقعة تحت مسؤولية السلطة الحكومية للتجديد العمرانى- فى مسار السلطات المحلية، فى المسار الضريبي وفى الخرائط الهيكلية العمرانية.

הسلطة الحكومية للتجديد العمراني

في يوم 4 أغسطس 2016 تم اعتماد قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني، الذي ينظم إقامة جهة تهدف لزيادة حجم تنفيذ المشاريع للتجديد العمراني، لاعداد مخططات لترويج المشاريع ولمساعدة السكان واصحاب الشقق في المناطق البلدية المبنية. حسب القانون، فان السلطة الحكومية للتجديد العمراني الهدف منها ان تكون الجهة المركزية المسؤولة على مجال التجديد العمراني في اسرائيل. من وظائفها: دفع ورصد مبادرات للمخططات الحكومية للتجديد العمراني، مساعدة السلطات المحلية وللمبادرين وايضا توفير خدمات توجيه واستشارة لسكان الاحياء المزمع ان تخضع لعمليات تجديد. بكل ما يتعلق باصحاب الشقق والسكان في المجمعات، ينشئ القانون نظم مساعدة على شكل المسؤول على توجهات السكان في مشاريع التجديد العمراني، وايضا تسهيلات في الضريبة، تخفيضات في الارنونا ومعاملة فردية للمسنين وسكان السكن العام. كما يحدد القانون التسهيلات والقواعد للترويج لمشاريع التجديد العمراني.

تنقسم نشاطات السلطة بين النشاطات الراهنة التي تتم في كل عام وبين مشاريع خاصة، نشاطات في مجال التنظيم، اجراء دراسات واكثر، التي تتم حسب الحاجة وفق سياسة الحكومة.

مبنى الهيئة:

تتألف السلطة للتجديد العمراني من المقر ودائرة السلطة وثلاثة اقسام:

1 القسم الاعلى للسياسة: يتناول جميع مواضيع التجديد العمراني في دولة اسرائيل، يفحص شتى الاجراءات ويضع البات وحلول واسعة لدفع فعال وجيد لاليات التجديد العمراني

وظائف القسم:

- توفير الاستشارة للحكومة في مجال التجديد العمراني
- صياغة خطط عمل لدفع التجديد العمراني،
- تحديد ومسح العوائق الاساسية والترويج لحلول لاز التها،
- تفعيل صندوق التجديد العمراني
- الترويج لحلول لحماية الجبهة الداخلية والتعزيز ضد الهزات الارضية في اطار التجديد العمراني،
- المبادرة الى توصيات لتعديلات التشريع وصياغتها،
- الترويج لدراسات وتطوير المعرفة، المعايير والمبادئ التوجيهية لمسارات التجديد العمراني،
- صياغة نماذج وخطوط اقتصادية عريضة وفقا للجدوى الاقتصادية للمشاريع
- توفير اطر مساعدة واسعة للسلطات المحلية، اصحاب المهن، رجال الاعمال والسكان،
- ادارة انظمة معلومات ومتابعة الامتثال الاهداف الحكومية
- صياغة وتكامل خطة عمل السلطة

- صياغة وإدارة ميزانية السلطة
- إدارة اللجنة الاستشارية للتجديد العمراني

2 مديرية القسم: عينات جانون

قسم التخطيط الأعلى يتناول دفع عمليات التخطيط وتنفيذها، تحديد مناطق ممكنة للتجديد العمراني، المبادرة الى وضع خطط لخرائط هيكلية ومواكبتها، خطط سياسة وخرائط مفصلة للتجديد العمراني ومواكبة عمليات تخطيط اخرى

وظائف القسم:

- تحديد مناطق ممكنة للتجديد العمراني ومسحها،
- دفع عمليات التخطيط للتجديد العمراني بمستوى قطري وإقليمي،
- المبادرة الى توجيهات تخطيطية بشأن التجديد العمراني والإعلان عنها
- المبادرة الى خرائط هيكلية وخرائط مفصلة للتجديد العمراني ومواكبة عمليات تنفيذها
- مواكبة عمليات المصادقة على الخرائط في لجان التخطيط
- رقابة على الخرائط في شتى المسارات

3 مدير القسم: جوري نادر

القسم الأعلى لعلاقات المجتمع مسؤول على إتاحة ونشر المعلومات والمعرفة في المجال وعلى الاتعامن الأمثل بين السلطة المحلية، رجل الأعمال وأصحاب الشقق، بين أمور أخرى، من خلال نشر مرشدين، تفعيل مركز معلومات هاتفي وإيضاً إنشاء ومواكبة شبكة قطرية لمديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية

وظائف القسم:

- إقامة المديريات العمرانية في أرجاء الدولة ومواكبة نشاطاتها الحالية،
- رقابة ومتابعة تقدم مشاريع التجديد العمراني،
- النشر، شرح وإتاحة المعلومات للجمهور في موضوع التجديد العمراني من خلال أعداد مرشدين لأصحاب الشقق، لرجال الأعمال وللسلطات المحلية
- إجراء إرشادات مهنية،
- إجراء تواصل مستمر مع السلطات المحلية،
- إجراء تواصل مستمر مع الأطراف الاجتماعية والمجتمعية الناشطة في مجال التجديد العمراني،
- نشر توجيهات اجتماعية وتوفير تدريبات للعاملين في الترويج للتجديد العمراني

4 مدير القسم: حوجي توليدانو

מقدمة وشروحات حول مسارات التجديد العمراني

مشروع التجديد العمراني هو مشروع مشترك للقطاع العام (مكاتب الحكومة والسلطات المحلية) وللقطاع الخاص (أصحاب الحقوق في العقارات ورجال أعمال خاصين) بمعرفة الفوائد المنطوية في مسارات التجديد العمراني، أنشأت حكومات إسرائيل في العقدين الأخيرين عدة مسارات لتشجيع وتحقيق تلك المشاريع، والمسارات مثبتة في قرارات حكومة، في خرائط هيكلية قطرية وفي التشريع. المسارات الأساسية هي مسار السلطات المحلية، مسار رجال الأعمال (الضريبة) وتاما 38. وأيضا تروج السلطة الحكومية للتجديد العمراني لخرائط هيكلية للتجديد العمراني للاحياء والضواحي، الهدف منها هو زيادة اليقين التخطيطي المستقبلي لمسارات التجديد العمراني ومعالجة المجال العام.

مسار السلطات المحلية

في هذا المسار السلطة المحلية هي المبادرة الى المشروع ومسؤولة عن الترويج لجوانبه العامه. السلطة الحكومية للتجديد العمراني تعمل تخطيطا مفصلا لمجمع التجديد العمراني، اخلاء-انشاء او تكثيف البناء، وأيضا تعمل على تنظيم السكان في المجمع واشراكهم في العملية. تستعين السلطة المحلية بمدير المشروع، بمستشار اجتماعي وبفريق مخططين الذين يدفعون تخطيطا مفصلا للمجمع وأيضا يُشعرون السكان وأصحاب الحقوق في المجمع، يشركونهم في العمل ويساعدون في اقامة ممثلات سكان التي بوسعها العمل، بعد التصديق على الخطة، على اخراجها الى حيز التنفيذ. وأيضا، يعلن وزير البناء والاسكان على المجمع "مجمع اخلاء-انشاء" لفترة ست سنوات (هناك امكانية تمديد لست سنوات اضافية). بالإضافة الى تمويل النشاطات المذكورة يمنح الاعلان أيضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن أيضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وأيضا هناك امكانية الاعفاء من ضريبة التحسين على السكن، المشروط بقرار مجلس المدينة ومصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية.

مسار الضريبة

هذا المسار ينشط عمليات التجديد العمراني بمبادرة السوق الخاص: رجال الأعمال وأصحاب العقارات يتعاقدون فيما بينهم ويروجون الخطط والعمليات اللازمة لتنفيذ المشاريع. في هذا المسار أيضا الاعلان عن مجمع "اخلاء-انشاء" او "تكثيف البناء" محدود لست سنوات (وبالامكان تمديد الفترة لست سنوات اضافية) كما هو الحال في مسار السلطات المحلية يمنح الاعلان أيضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن أيضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وأيضا كما هو مذكور هناك امكانية الاعفاء من ضريبة التحسين للسكن، بشرط انه لا توجد جدوى اقتصادية بدون اعفاء.

خارطة هيكلية قطرية 38/1

الخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 لتقوية المباني الحالية فو وجه الهزرات الارضية (تاما 38) تعزز عمليات التقوية من خلال منح اضافة حقوق للبناء في عملية اصدار ترخيص بناء فقط. تسري الخارطة على البنایات التي صدر بحقها ترخيص بناء حتى العام 1980 ولا تقي بمعیار الهزات الارضية. من الممكن تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الاولى هي من خلال تقوية وتكثيف (التي تسمى تاما 38/1). في هذا المسار يضاف الى البناء القائم او الى جانبه حتى طابقين ونصف واغلاق طابق مفتوح اذا وجد، وبالمقابل يتم تقوية البناء بكامله وتوسيع الوحدات السكنية القائمة، بما في ذلك اضافة المساحات المحمية. الطريقة الثانية لتنفيذ الخارطة هي هدم وبناء من جديد (تسمى تاما 38/2 او تاما 38/13). في هذا المسار يتم هدم البناء واقامة بناء جديد مكانه، وحجم اضافة حقوق البناء يتم تحديده وفقا لعدد الطوابق الحالي، على ضوء امكانية ممارسة الحقوق ليست من ضمن الخرائط المفصلة المصادق عليها. يقام البناء وفق المعايير المحتلنه، بما في ذلك مواضع الامان والصمود في وجه الهزات الارضية.

خرائط هيكلية رئيسية للتجديد العمراني

الخرائط الهيكلية وخرائط سياسة التجديد العمراني معده لانشاء بنية تحتية لتخطيط نظامي واستراتيجي لسلطة محلية ولدفع سريع لمشاريع مستقبلية للتجديد العمراني في مجالها من خلال رؤية شاملة لحاجات الحي من نواحي مناطق عامة، مواصلات، مناطق مفتوحة، المجتمع والسكان، مؤسسات جمهور وغيره. يواكب الخطة فريق مستشارين موسع، الذي يشمل محترفين في مختلف المواضيع ذات الصلة. هذه الخطط تدفعها السلطة الحكومية للتجديد العمراني بتعاون وثيق مع السلطة المحلية للوصول الى منتج ملائم لاحتياجات المدينة والحي. تنتج الخرائط يقينا سواء للسكان او لرجال الاعمال بالنسبة لمسارات التطوير ذات الصلة في كل منطقة. وايضا الخطط هي بمثابة اليات عمل للسلطة المحلية، بين امور اخرى لتحديد خطة عمل بالنسبة للعناصر الجماهيرية.

كل واحد من المسارات، باستثناء مشاريع تاما 38، يشمل معالجة مجال جماهيري اضافي على مستوى المبنى الوحيد. بحسب ذلك، الفائدة من هذه المسارات هو اعطاء حلول لحاجات مثل مشاكل المواصلات، نقص قائم او مستقبلي بمؤسسات الجمهور وبمناطق خضراء واكثر. تساعد تاما 38 في تقوية المباني في وجه الهزات الارضية فقط بعد ترميم الوحدات السكنية القائمة، في حين ان المسارات الاخرى تفحص ايضا مستوى الشارع، الحي والمدينة وتعمل على توفير الاحتياجات لعامة السكان برؤية واسعة للمستقبل. بالمقابل، المشاريع في تاما 38 تمكن من دفع سريع وبسيط للغاية للتجديد العمراني على مستوى المبنى.

على مر الاعوام تم تحديد ترتيبات مرافقة وقوانين هدفها تشجيع تنفيذ المشاريع، مثلا في النواحي الخاصة بالملكية (معدل الموافقات اللازمة لتنفيذ العمليات، تسهيلات الضريبة، التطرق الى فئات سكانية خاصة مثل المسنين وسكان السكن العام واكثر).

מقارنة بين المسارات

المسار		الميزة
38 تاما	السلطات المحلية والضريبة	
• هدم وبناء من جديد (تاما 38/2) • تكثيف بناء قائم او اضافة (تاما 38/1)	• اخلاء-انشاء • تكثيف البناء	شكل التنفيذ
مבאני اعطي ترخيص بنائها قبل 1 يناير 1980	بدون قيود	مميزات البناء السكني
ترخيص بناء بموجب تاما- اللجنة المحلية	خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)- لجنة لوائية او محلية مستقلة خاصة او اللجنة القطرية لبناء مجمعات ذات افضلية، واطافة الى ذلك ترخيص بناء- لجنة محلية	شكل الدفع التنظيمي للمشروع
لا يوجد	يوجد	الاعلان عن مجمع
لا يوجد	يوجد	يجب تحضير خارطة مفصلة (خطة بناء بلدة)
3	اخلاء-انشاء امتثال كامل للمعيار، تكثيف-ملاءمة قصوى لمعيار 413 القسم 3	مدى الامتثال لمعيار الهزات الارضية 413
	الحكومة، السلطات المحلية، رجل الاعمال واصحاب الحقوق	الاطراف الضالعة في المشروع
مبنى واحد	مجمع الذي يشمل على الاقل 24 وحدة سكن قائمة، عادة عدة مباني متجاورة	حجم المشروع
حقوق مشروطة-يتم تحديدها وفقا لتقدير اللجنة المحلية، ويحدد حجمها الاقصى في تعليمات تاما.	حقوق ممنوحة-يحدد حجمها حسب الخارطة المفصلة	حقوق البناء

مقارنة بين المسارات – فوائد

المسار		الفائدة
38 תאמא	مسار السلطات ومساار الضرائب	
لا يوجد	في مسار السلطات المحلية فقط	تمويل حكومي لاعداد خرائط مفصلة
لا يوجد	في مسار السلطات المحلية فقط	تمويل حكومي لتكاليف ادارة المشروع والاجراءات الاجتماعية
اعفاء كامل مثبت في قانون التخطيط والبناء لحقوق البناء المنصوص عليها في تاما، بهدم وبناء من جديد: جباية جزئية (25%) من ضريبة التحسين على حقوق بناء اضافي على 2.5 طوابق نموذجية موسعة. يحق لمجلس السلطة المحلية ان يحدد اعفاءً من هذا الدفع او دفع ثمن التحسين (12.5% بدلا من 25%) بمصادقة مجلس السلطة المحلية	امكانية لااعفاء كامل او دفع جزئي (25% من التحسين)، مشروط بقرار مجلس السلطة المحلية وبمصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية	اعفاء من ضريبة التحسين للسكن
اعفاء حسب الفصل الخامس-5- لقانون ضريبة الاراضي (اعفاء من بيع حقوق في الارضي التي يتاثر ثمنها من حقوق البناء حسب تاما 38) سارية المفعول حتى نهاية 2021	اعفاء حسب تعليمات الفصل الخامس-4- لقانون ضريبة الاراضي (اخلاء-انشاء)	اعفاء من ضريبة التحسين للقاطنين
لا الزام بضريبة الشراء لاصحاب الشقق القائمة	اعفاء لاصحاب الشقق القائمة حسب الفصل الخامس - 4، اخلاء- انشاء	اعفاء من ضريبة الشراء للقاطنين
ضريبة بمعدل صفر بموجب الفصل 31ب من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي	ضريبة القيمة المضافة بمعدل صفر بموجب المادة 31أ من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي	ضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء
في تاما 38/2: وحدة او شقة واحدة في مبنى، في تاما 38/1: بدون قيود	شقة او وحدة واحدة في المجمع	عدد الشقق او الوحدات التي منحت اعفاءً من ضريبة التحسين والشراء

הפאנדה	המסר
ספק הן הן המנהח חק ההפעה מן השריבה	האעל מן האמאניהא האלה: • שקה בחמ 120 מטר מריח • שקה בקימה 150% מן קימה השקה הקائمة بحصم קימה חقوق البناء, المحولة الى رجل الاعمال. • שקה اكبر ب 50% מן مساحة الشقه القائمة، وحتى 120 متر مربع باضافة دفع على رسوم الاستجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام
اعفاء من رسوم ترخيص لسلطة اراضي اسرائيل	في تاما 38/1: اضافة حتى 25 متر مربع الى مساحة الشقه القائمة، في تاما 38/2: ااعل مן الامكانياا האלה: • اضافة حتى 25 متر مربع الى حجم الشقه القائمة • كيمه شقه المقابل لا يزيه عن 1,770,000 شاكل جيهه باضافة دفع على رسوم الاستجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام موجود في البناء المشيع بموجب القرار رقم 1519 لمجلس اراضي اسرائيل



רמת השרון, 2021

The benefit	Course	
	The route of the authorities and the tax track	N.M.P. 38
Exemption from purchase tax for tenants	Exemption for existing apartment owners pursuant to the provisions of Chapter V - 4: Evacuation - Construction	There is no purchase tax charge for the existing housing owners
VAT on construction services	VAT at zero rate pursuant to section 31A of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law	VAT at zero rate pursuant to Section 318 of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law
The number of dwellings or units for which an exemption from betterment and purchase tax was granted	Apartment or a single unit in the compound	In NMP 38/2: An apartment or one unit in a building; In N.M.P. 38/1: Unlimited
Maximum value of the substitute entitling to a tax exemption	The highest of these options: • 120 sq.m. apartment • An apartment of 150% of the value of the existing apartment less the value of the building rights, which are transferred to the developer • An apartment that is 50% larger than the size of the existing apartment and up to 200 sq.m. With the addition of payment for rental fees for the interim period and coverage of the expenses involved therein, as determined by the Administration	In N.M.P. 38/1: An addition of up to 25 square meters to the existing apartment area; In N.M.P. 38/2: The higher of the following options: • Addition of up to 25 sq.m. to the size of the existing apartment • The value of the substitute apartment does not exceed NIS 1,770,000 with the addition of payment for rent for the interim period and the coverage of expenses involved therein, as determined by the Director
Exemption from the permit fees for the ILA	Exists in saturated construction by virtue of Resolution 1,519 of the Israel Lands Council	

COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

The benefit	Course	
	The route of the authorities and the tax track	N.M.P. 38
Government funding of the preparation of a detailed plan	On the track of local authorities only	No
Government funding of project management costs and social processes	On the track of local authorities only	No
Exemption from housing improvement levy	The possibility of full exemption or partial payment (25% of the betterment) is contingent upon a decision of the local authority council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior	A full exemption, which is anchored in the Planning and Building Law for the building rights stipulated in the N.M.P.; Demolition and Reconstruction: Partial collection (25%) of betterment levies on building rights in addition to 2.5 typical, extended floors. The Council of the Local Authority may determine an exemption from this payment or payment of the eighth of the improvement (12.5% instead of 25%) with the approval of the Council of the Local Authority
Exemption from land betterment tax for tenants	Exemption under the provisions of Chapter 5 of the Land Taxation Law (Evacuation and Construction)	Exemption under the provisions of Chapter 5 - 5 of the Real Estate Taxation Law (exemption from the sale of a right in real estate for which it is affected by building rights according to National Master Plan 38). Valid until the end of 2021

COMPARISON BETWEEN TRACKS

The feature	Course	
	LOCAL AUTHORITIES AND TAXATION	N.M.P. 38
Mode of Execution	• Evacuation - Construction • Building Thickening	Demolition and reconstruction (National Master Plan 38/2) thickening of existing structure or addition (N.M.P. 38/1)
Characteristics of the residential structure	Unlimited	Buildings whose construction permit was given prior to January 1, 1980
The nature of the statutory promotion of the project	Detailed Plan (TPS) - a special district or local special committee or plan, and in addition a building permit- a local committee	Building permit under the N.M.P. - a local committee
Announcement of a compound	Yes	No
The obligation to prepare a detailed plan (Urban Building Plan)	Yes	No
Degree of compliance with earthquakes 413	Evacuation - construction - full compliance with the standard; Thickening - maximum fit with Amendment 413 Part 3	
The parties involved in the project	Government, local authorities, entrepreneur and rights holders	
Scope of the Project	A compound that includes at least 24 existing housing units, usually a few adjacent buildings	A single building
Building rights	Granted rights - their scope is determined according to a detailed plan	Contingent rights - are determined at the discretion of the local committee, and their maximum scope is determined in the N.M.P. directives



MASTER PLANS FOR URBAN RENEWAL

Urban plans and plans for urban renewal are intended to create a statutory and strategic planning infrastructure for the local authority and to promote rapid future projects for municipal renewal within its boundaries. The program is accompanied by an extensive team of consultants, which includes professionals from a variety of relevant fields. The plans are being promoted by the Government Authority for Urban Renewal in close cooperation with the local authority in order to reach the product suitable for the needs of the city and the neighborhood. The plans create certainty for both the residents and the entrepreneurs regarding the relevant development tracks in each area. In addition, the programs serve as tools for the local authorities, among other things, to determine a plan of action regarding the public components.

Each of the tracks, except for the N.M.P. 38 projects, includes treatment in the public space in addition to the level of the single building. Therefore, the advantage in these tracks is to provide solutions to needs such as transport problems, existing or future shortage in public institutions and green areas, and more. N.M.P. 38 helps to strengthen the buildings against earthquakes only, while renovating the existing apartments, while the additional tracks also examine the level of street, neighborhood and city and are working to meet the needs of all residents with a broad view of the future. On the other hand, projects in N.M.P. 38 enable rapid and fairly rapid urban renewal at the building level.

Over the years, accompanying arrangements and laws were set up to encourage the realization of the projects, for example, in proprietary aspects (the rate of consent required to implement the processes, tax benefits, special populations such as the elderly and public housing tenants, an more).



TAXING TRACK

This route stimulates urban renewal processes initiated by the private market: Entrepreneurs and property owners communicate and promote the plans and moves needed to implement the projects. In this route, too, the area declared 'evacuation-construction' or 'building thickening' is limited to a period of six years (and may be extended by another six years). As in the Local Authorities track, the declaration grants tax benefits (betterment tax, purchase tax, and VAT on construction services), and enables postponement of the date of the tax liability to the actual stage of implementation. In addition, there is a possibility as aforesaid to exempt from the residential improvement levy, provided that there is no economic feasibility without exemption.



N.M.P 38

National Master Plan No. 38 was approved to strengthen existing buildings against earthquakes. The plan stimulates the reinforcement process by providing additional building rights in the process of issuing a building permit only. The plan applies to structures whose construction permits were granted until 1980 and do not meet the criteria of earthquakes. The program can be realized in two ways: One way is reinforcement and thickening (N.M.P. 38/1). This route adds to the existing building or side up to two and a half stories and closes an open floor if there is an old one. In return, the entire building is reinforced and the existing apartments are expanded, including the addition of Apartmental Protected Spaces/Reinforced Security Rooms ("Mamad"). The other way of implementing the plan is demolition and reconstruction (referred to as National Master Plan 38/2 or N.M.P. 38 / 3A) - in this track, the building is completely demolished and a new building is erected, and the scope of the additional building rights is determined according to the number of floors, are not built by virtue of approved detailed plans. The new building was built according to the latest standards, including safety and earthquake resistance.

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL TRACKS

The Urban Renewal Project is a joint project for the public sector (government ministries and local authorities) and for the private sector (owners of rights in private assets and entrepreneurs). Recognizing the benefits of urban renewal processes, the Israeli governments have created a number of tracks in the past two decades to encourage and implement these projects, and the tracks are anchored in government decisions, National Master Plans and legislation. The main routes are the Local Authorities track, the entrepreneurs track (taxation) and N.M.P. 38. In addition, the Government Authority for Urban Renewal promotes urban master plans for urban renewal, which aim to increase future planning certainty for urban renewal processes and handling of public sector.



LOCAL AUTHORITIES TRACK

In this track, the local authority initiates the project and is responsible for promoting its public aspects. The Government Authority for Urban Renewal finances detailed planning for the urban renewal, evacuation, construction or building thickening, and works to organize the tenants in the complex and to participate in the process. The local authority is assisted by a project manager, a social consultant and a planning team that promote a detailed plan for the compound, and inform residents and owners of the rights in the compound, cooperate with them and assist in the establishment of resident representative bodies who will be able to work towards implementing the plan once it is approved. In addition, the Minister of Construction and Housing announces the compound as an 'evacuation-construction compound' for a period of six years (there is an option to extend for another six years). In addition to financing the said activities, the declaration also grants tax benefits (betterment tax, purchase tax and VAT on construction services), and enables the postponement of the date of tax liability to the actual stage of implementation. In addition, there is a possibility of exemption from the residential improvement levy, which is contingent upon the decision of the city council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior.

3 The Senior Division for Community Affairs is responsible for the accessibility and distribution of information and knowledge in the field and for optimal cooperation between the local authority, the entrepreneur and the apartment owners, inter alia, through the publication of guides, the operation of a telephone information center and the establishment of a national network of municipal renewal authorities

Section Roles:

- The establishment of municipal administrations throughout the country and the accompaniment of their ongoing activities
- Monitoring and monitoring the progress of urban renewal projects
- Publication, public information and accessibility of public information on urban renewal by preparing guides for apartment owners, entrepreneurs and local authorities
- Conducting professional training
- Maintaining regular contact with the local authorities
- Maintaining ongoing contact with social and community actors working in the field of urban renewal
- Publication of social guidelines and training for those involved in promoting urban renewal processes

 **Division Manager: Haggai Toledano**

The Director for Residents' inquiries:

Responsible for inquiries from residents regarding matters relating to urban renewal projects, such as abusive behavior by entrepreneurs, organizers, municipal managers and other tenants, and the organizer's failure to comply with the provisions of the Urban Renewal Law.

The director: Adv. Tamar Adiel Zakai

earthquakes as part of urban renewal

- Initiating and formulating recommendations for legislative changes
- Promotion of research and knowledge development, standards and guiding principles for urban renewal processes
- Formulating economic models and patterns according to the economic viability of the projects
- The provision of lateral assistance frameworks to local authorities, professionals, entrepreneurs and tenants
- Managing information systems and monitoring compliance with government goals
- Formulation and integration of the Authority's work plan
- Formulation and management of the Authority's budget
- Management Advisory Committee for Urban Renewal

Department Manager: Eynat Ganon

2 The Senior Planning Division deals with the promotion and implementation of planning processes: Identifying possible areas for urban renewal, initiating and accompanying planning of Master plans, policy plans and detailed plans for urban renewal and accompanying additional planning processes

Division Roles:

- Locating and mapping potential areas for urban renewal
- Promoting planning processes for urban renewal at the national and regional levels
- Initiating and publishing planning guidelines regarding urban renewal
- Initiating Master plans and detailed plans for urban renewal and accompanying their implementation procedures
- Accompany the approval processes of plans in the planning committees
- Control of programs in various tracks

Division Manager: Guri Nadler

GOVERNMENT AUTHORITY FOR URBAN RENEWAL

On August 4th, 2016, the Government Renewal Authority Law was passed, which regulates the establishment of a designated body to deal with the matter, in order to increase the scope of realization of urban renewal projects, to prepare plans for the promotion of projects and to assist tenants and apartment owners in built urban areas. According to the law, the Government Authority for Urban Renewal will serve as the central body in charge of urban renewal in Israel. Among its duties: Promotion and budgeting of government programs for urban renewal, assistance to local authorities and entrepreneurs, and provision of guidance and counseling services to residents of neighborhoods planned for renewal. With regard to apartment owners and tenants in the compounds, the law creates assistance mechanisms in the form of the director of tenant applications for urban renewal projects, as well as tax benefits, discounts on municipal taxes and individual attention to the elderly and public housing tenants. The law also defines benefits and rules for promoting urban renewal projects.

The ISRAC's activities are divided among the current activities carried out each year and between special projects, regulatory activities, research and more, which are done according to need and in accordance with a specific decision.

Structure of the Authority:

The Government Authority for Urban Renewal consists of the headquarters and the bureau of the director of the Authority and of three divisions:

- 1 The Senior Policy Division deals with all aspects of urban renewal in the State of Israel, examines the variety of processes and builds extensive tools and solutions for efficient and quality promotion of urban renewal processes

Division Roles:

- Advising the government on Urban Renewal matters
- Formulating work plans for promoting urban renewal
- Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them
- Operating a fund for urban renewal
- Promoting solutions for the protection of the home front and strengthening against

urban infrastructure to natural disasters such as earthquakes and security threats which the home front must be protected from, such as a missile barrage.

As stated, the term 'urban renewal' has many meanings, including the renewal of public and private space in all its aspects, as well as social aspects. Although the Government Authority for Urban Renewal ascribes great importance to the social sphere and deals with it, this review requires mainly urban renewal in the physical sense, planning and execution of residential plans in the existing urban fabric, especially the central programs under the responsibility of the Government Authority for Urban Renewal - in the track of local authorities, in the track of taxation and in the urban master plans.

URBAN RENEWAL IN ISRAEL

Urban renewal in all its aspects is a central goal of the Israeli government and one of the main challenges in the country.

Against the backdrop of the highest demographic growth in the western world and the reduction of land resources and open spaces, the government, the planning system, the local authorities and other partners are required to find solutions for adding housing units simultaneously with the addition of supportive infrastructure and allocation of land for public and employment purposes, and all this within the built-up fabrics.

In Government Decision No. 2457 (D / 131) of February 13, 2017, the goals for the creation of housing solutions were defined until 2040. Among other things, the decision defined a target of 1.5 million housing units by 2040 to meet the needs of the population. According to the government's decision, although 20% of all residential units are to be added to urban renewal in 2017-2020, and by the target year, 35% of all housing units will be built within the existing fabric. In other words, development processes and urban renewal in existing fabric will be of increasing importance in the foreseeable future.

Within the framework of this decision, the Ministry of Construction and Housing and the Government Authority for Urban Renewal were required to formulate a plan of action that would define the tools, actions and means required to meet the urban renewal targets as determined.

In addition to the need for urban renewal, which stems from the demographic growth and the resulting growing demand for the next apartments, urban renewal serves as a process of social and cultural revival of old urban fabric and urban development within the boundaries of the built-up area. On the physical sphere, urban renewal processes in the old built-up fabric are done on several levels, from upgrading buildings and infrastructure, through the development of public space, to the demolition of buildings and the construction of new buildings in their place. Urban physical renewal enables the maximum savings and exploitation of the land resource and existing infrastructure for the residents of the neighborhood, old and new. On the social and cultural sphere, urban renewal processes focus on improving the conditions for the existing population and restoring a diverse population to the centers of the old cities and neighborhoods.

Due to the geographic location of the State of Israel and its geopolitical situation, urban renewal processes are intended to increase the resilience of residential buildings and

**URBAN
RENEWAL
REPORT
FOR THE YEAR
2021**

تقرير التجديد
العمراني
للعام 2021

March آذار
2022



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR 2021

تقرير التجديد الحضري

لعام 2021

March آذار
2022