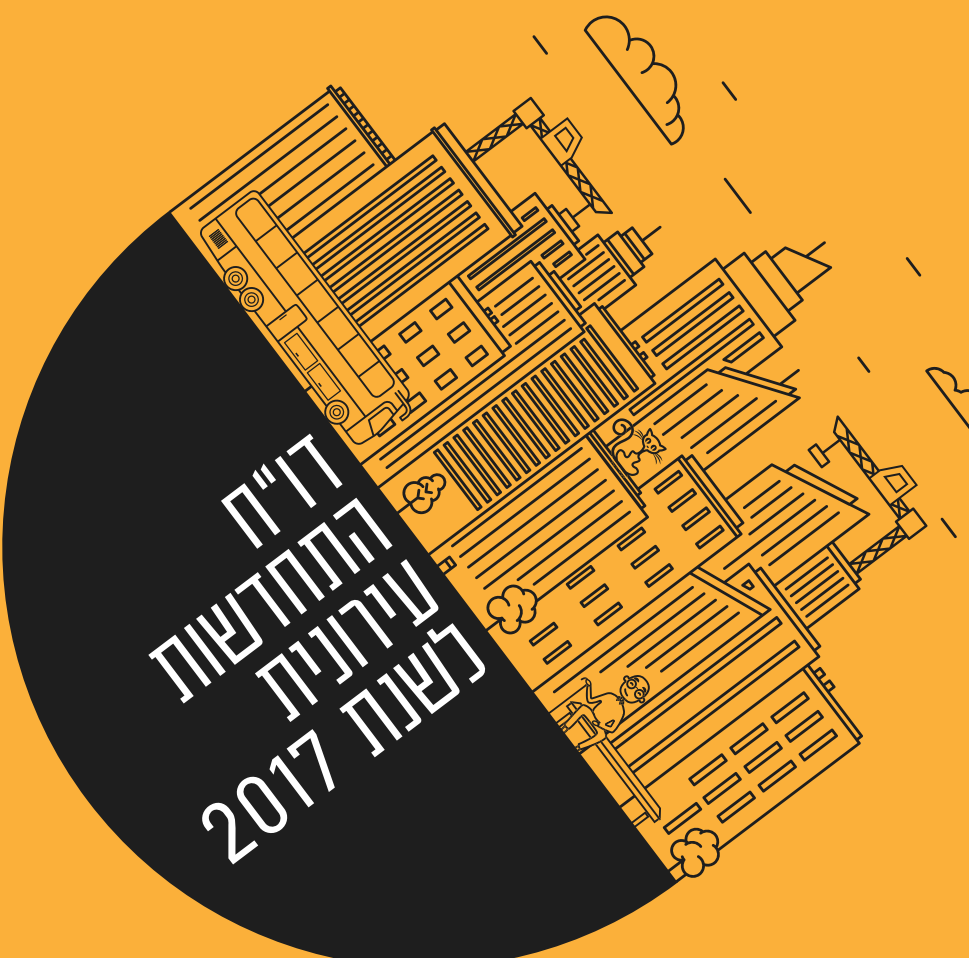




דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2017

אוקטובר

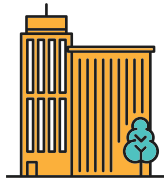
2018



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



דו"ח
התחדשות
עירונית
לשנת 2017



דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2017

תאריך פרסום | אוקטובר 2018



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

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

אלון כהני | מנהל תחום פיתוח ידע וכלכלה

עיצוב גרפי | פרוסט מדיה

דפוס | פרינטיב

עריכת לשון | חנה פורטגנג

תרגום לערבית ותרגום לאנגלית | פרוטוקול

הדו"ח באתר הרשות

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



דברי יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מכובדיי,

אני שמח להציג דו"ח זה, המסכם את הפעילות השנתית של ההתחדשות העירונית בישראל בשנת 2017. הדו"ח מביא לידי ביטוי את עבודתה המקיפה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת פעילותה הראשונה כגוף עצמאי; הוא מציג את הפעילויות המרכזיות בתחומי החקיקה והתכנון, נדרש לעמידה ביעדים הלאומיים וכן מעניק מידע חשוב לכל הגורמים השותפים בהנעת ההתחדשות העירונית בישראל: ראשי הרשויות, היזמים, אנשי המקצוע והדיירים.

ההתחדשות העירונית על מגוון היבטיה היא אחד היעדים הלאומיים והמשמעותיים ביותר שהגדירה ממשלת ישראל, ומטרתה למצוא פתרונות מגורים ולהתאימם לצורכי האוכלוסייה ההולכת וגדלה על אף משאבי הקרקע ההולכים ומצטמצמים. נראה כי שנת השבעים לעצמאות ישראל היא נקודת מפנה על ציר הזמן, המתאימה להחייאה פיזית של הרקמה העירונית הוותיקה בישראל, לפיתוח עירוני ולניצול הקרקע והתשתיות הקיימות למען התושבים. ההחייאה הפיזית מביאה עימה גם החייאה של הרקמה החברתית באמצעות שיפור תנאי המחיה של האוכלוסייה הקיימת והכנסת אוכלוסייה חדשה ומגוונת אל מרכזי הערים והשכונות הוותיקות. חשיבותה של ההתחדשות העירונית גדולה גם במילוי תפקידים לאומיים נוספים, כדוגמת הגברת מוכנותם ועמידותם של מבני המגורים ושל התשתיות העירוניות בישראל לנוכח אסונות טבע ואיומים ביטחוניים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית משתמשת כבר היום בשלל הכלים שברשותה כדי להיות גורם מרכזי בעיצוב נוף הארץ ובהגדלת היצע הדיוור וכן בשיפור איכות החיים לאוכלוסיות המתגוררות בשכונות שיש בהן פוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית.

במהלך השנה פעלנו באפיקים רבים כדי להביא לידי ביטוי ומיצוי את הכלים הכלכליים והתכנוניים; פעלנו רבות להסרת חסמים והיינו עזר לאנשי המקצוע ברשויות המקומיות ולעומדים בראשן. פעולתנו סייעה להאצת מיזמים קיימים של התחדשות עירונית, לקידום מיזמים חדשים ובעיקר להגברת הוודאות בתחום שעד כה חסר אותה.

הדו"ח המוצג כאן לפניכם משקף נאמנה את המאמצים המושקעים בשטח ואת תוצאותיהם. עבודה רבה עוד לפנינו, אך כבר היום אנו חשים בהתעוררות ובשינוי המגמה בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ברחבי הארץ, במרכז ובפריפריה. אנו נמצאים בעיצומו של התהליך, ואני מאמין כי המשך שיתוף הפעולה עם ראשי הרשויות, עם היזמים, עם אנשי המקצוע ועם הדיירים יביא לשינויים ניכרים לעין בתוך שנים אחדות.

בהזדמנות זו אני רוצה להודות לשר הבינוי והשיכון יואב גלנט, אשר מעמיד את ההתחדשות העירונית בראש מעייניו ופועל רבות לקדמה, למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון חגי רזניק ולצוותו על שיתוף הפעולה ולכל עובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על חלקם בהקמתה ובביסוסה של הרשות, על ההתמדה ועל הנחישות. אני סמוך ובטוח שיחד נצליח כולנו לחדש את פניה של ישראל בשנים הקרובות.

בברכה

חיים אביטן

יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



דברי סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בדו"ח נתונים זה אנו סוקרים את הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית לשנת 2017, השנה שבה הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הרשות הוקמה הלכה למעשה רק ברבעון האחרון של השנה, עם מינויו של מנהל הרשות מר חיים אביטן. לפיכך, כל הפעולות שקודמו בשנת 2017 נעשו באמצעות כוח אדם מצומצם מאוד: שבעה עובדים. בד בבד הושקעו בשנה זו תשומות רבות גם בהליכים הבירוקרטיים והטכניים הכרוכים בהקמת גוף סטטוטורי חדש. הקמת הרשות כגוף עצמאי ויעודי מאפשרת להעמיק את המעורבות הממשלתית ואת התרומה הציבורית בקידום ובסיוע לכל העוסקים בתחום, החל מהדיירים, עבור ברשויות המקומיות וכלה במתכננים, ביזמים ובקבלנים.

לצד הפעילות השוטפת וקידום תוכניות פינוי-בינוי ניתן לציין שני מהלכי רוחב משמעותיים אשר הושלמו בשנה זו ויש בהם כדי להסיר חסמים ולסייע בהרחבת היקף הפרויקטים המגיעים לכדי מימוש:

המהלך הראשון היה אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1519 בדבר האפשרות להקצות קרקע משלימה. מהלך זה סלל את הדרך לקידום של פרויקטים לפינוי-בינוי אשר אין בהם כדאיות כלכלית, אם בשל ערכי קרקע נמוכים ואם בשל צפיפות בנייה גבוהה במצב הקיים.

המהלך השני היה אישורו של חוק "המארגנים", ובשמו המלא "חוק התחדשות עירונית – הסכמים לארגון עסקאות". זהו חוק צרכני מובהק שמטרתו להגן על בעלי הדירות מ"קבלני חתימות" שהבטיחו לדיירים הרים וגבעות ללא גיבוי או בדיקות יסודיות והחתימו אותם על מסמכי בלעדיות ללא מגבלת זמן. החוק מעודד את פעולתם של מארגנים מקצועיים התורמים לקידום של עסקאות, קובע מה המשימות המינימליות שעליהם למלא ותוחם את ההחלטות ללוח זמנים מצומצם. מהלך זה מצטרף לשורת פעולות שהובלנו בשנים האחרונות ומטרתן לסייע לבעלי הדירות, לתת להם כלים, להנגיש להם מידע ולחזק את מעמדם בתהליך כולו.

נמשיך ונפעל במסירות ובמרץ לחדש את פניהן של השכונות הוותיקות, לתת מענה לחיזוק ולמיגון של בניינים ולהוסיף יחידות דיור בלב הערים הוותיקות כדי ליצור סביבת מגורים ראויה, חיונית ותוססת.

עינת גנון

סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2017 מסכם את הפעילות השנתית בתחום התחדשות העירונית בישראל.

דו"ח זה יוצא זו השנה השנייה ומתמקד בשרטוט היקפי פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (מתן תוקף לתוכניות 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 2017. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי ההתחדשות העירונית, על החקיקה העדכנית ועוד, כדי להקל על יזמים, על רשויות מקומיות ועל בעלי דירות. הדו"ח מורכב מארבעה פרקים:

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

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

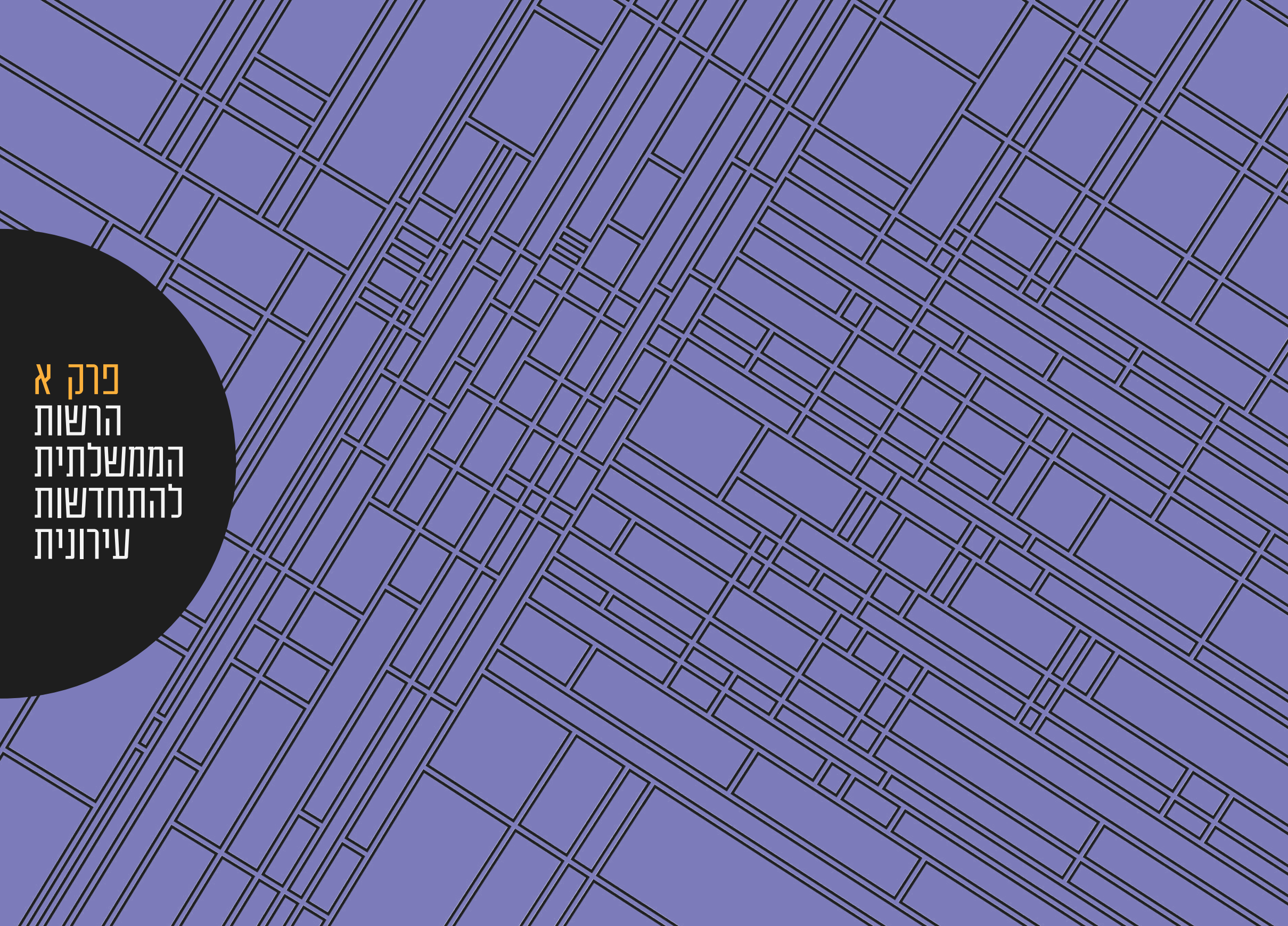
פרק ג - מיקוד מבט - מיזמים מרכזיים נבחרים: מציג פעולות מרכזיות נבחרות (מתחום החקיקה, התכנון, המחקר והידע, המדיניות וכדומה) שעסקה בהן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנה זו.

פרק ד - מסלולי קידום התחדשות עירונית והיקפי פעילות: מרחיב על המסלולים הקיימים לקידום תוכניות פינוי-בינוי, מציג נתונים נוספים של היקפי פעילות מתוך הבחנה בין מסלול הרשויות למסלול היזמים וכן נתונים נוספים שלא הוצגו בפרק ב, כולל תוכניות מתאר.

קריאה מהנה!



בני ברק, 2018



פרק א
הרשות
הממשלתית
להתחדשות
עירונית

התחדשות עירונית בישראל

התחדשות עירונית על מגוון היבטים היא יעד מרכזי של ממשלת ישראל וכן אחד האתגרים המרכזיים במדינה.

על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשים הממשלה, 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 בתוך המרקמים הבנויים.

בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017 הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר הוגדר בהחלטה יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 מיועדים להיווסף בתהליכי התחדשות עירונית כ-20% מסך יחידות הדיור¹, ועד שנת 2030 ייתווספו בתכניות מאושרות כ-35% מסך יחידות הדיור בתוך המרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין.

במסגרת החלטה זו הוטל על משרד הבינוי והשיכון ועל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לגבש תוכנית 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 פיזי וחברתי של רקמה עירונית ותיקה ופיתוח עירוני בגבולות השטח הבנוי.

במישור הפיזי תהליכי התחדשות עירונית במרקם הבנוי הוותיק נעשים בכמה רמות, החל בשדרוג בניינים ותשתיות, דרך פיתוח המרחב הציבורי וכלה בהריסת בניינים ובניית מבנים חדשים במקומם. התחדשות עירונית פיזית מאפשרת חיטון 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 אל מרכזי הערים והשכונות 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 אימים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

כאמור, למונח 'התחדשות עירונית' משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו וכן היבטים חברתיים. בסקירה זו נידרש בעיקר להתחדשות העירונית במונח הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתן לפועל של תוכניות למגורים במרקם העירוני הקיים, ובפרט בתוכניות המרכזיות שבאחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – במסלול הרשויות המקומיות, במסלול המיסוי ובתוכניות המתאר העירוניות. בדו"ח הבא, לשנת 2018, יוצגו בהרחבה גם המהלכים והפעילויות הנעשים בתחום החברתי בריכוז האגף החדש שהוקם לשם כך: האגף הבכיר לקשרי קהילה.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4 באוגוסט 2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המסדיר את הקמתו של גוף ייעודי במשרד הבינוי והשיכון, כדי להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להכין תוכניות 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. בתפקידיה: קידום ותקצוב של תוכניות 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 מייצר מנגנוני סיוע בדמות הממונה על פניות דיירים במיזמים להתחדשות עירונית, וכן הטבות במיסוי, הנחות בארנונה והתייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן החוק מגדיר את ההטבות והכללים בקידום מיזמי התחדשות עירונית.

בשנת 2017 נעשתה סדרת פעולות הכנה להקמתה של הרשות הן בהיבטים תפעוליים ופיזיים הן בהיבטים של כוח אדם ומנהל. הרשות הוקמה בפועל באוקטובר 2017, עם מינויו של מנהל הרשות, ופעולות ההתארגנות והאיוש נמשכו כמובן גם בשנת 2018.

פעילויות הרשות מחולקות בין הפעולות השוטפות המתבצעות בכל שנה ובין מיזמים מיוחדים, פעולות בתחום הרגולציה, ביצוע מחקרים ועוד, הנעשים לפי צורך ובהתאם למדיניות הממשלה.

מבנה הרשות:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מורכבת מהמטה ומהלשכה של מנהל הרשות ומשלושה אגפים:

01

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

תפקידי האגף:

ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית;

גיבוש מתווי עבודה לקידום ההתחדשות העירונית;

זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם;

הפעלת קרן להתחדשות עירונית;

קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק נגד רעידות אדמה במסגרת התחדשות עירונית;

ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה;

קידום מחקרים ופיתוח ידע, אמות מידה ועקרונות מנחים לתהליכי התחדשות עירונית;

גיבוש מודלים ומתווים כלכליים בהתאם לכדאיותם הכלכלית של המיזמים;

1 התחדשות עירונית בהחלטת הממשלה: כל תוכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה פיגוי-בינוי, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים (Infill), תמ"ח 38 וכדומה.

תפקידי האגף:

הקמת המנהלות העירוניות ברחבי הארץ וליווי פעילותן השוטפת;
בקרה ומעקב אחר התקדמותם של מיזמי התחדשות עירונית;
פרסום, הסברה והנגשה של מידע לציבור בנושא התחדשות עירונית באמצעות הכנת 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 מסמכי מדיניות ונהלי עבודה סדורים לקידום תהליכי התחדשות עירונית ברשויות המקומיות השונות

מנהל האגף – חגי טולדנו**הממונה על פניות דיירים:**

ברשות פועלת הממונה על פניות דיירים שתפקידה לברר פניות של דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות ודיירים אחרים ואי-עמידת המארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).

- העמדת מסגרות סיוע רוחביות לרשויות המקומיות, לבעלי מקצוע, ליזמים ולדיירים;
- ניהול מערכות מידע ומעקב אחר עמידה ביעדים ממשלתיים;
- גיבוש ותכלול של תוכנית העבודה של הרשות;
- גיבוש וניהול של תקציב הרשות;
- ניהול הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית.

מנהלת האגף – עינת גנון

02 האגף הבכיר לתכנון עוסק בקידום תהליכי תכנון ובביצועם: זיהוי אזורים אפשריים להתחדשות עירונית, ייזום וליווי של תכנון תוכניות מתאר, תוכניות מדיניות ותוכניות מפורטות להתחדשות עירונית וליווי מהלכי תכנון נוספים.

תפקידי האגף:

- איתור אזורים פוטנציאליים להתחדשות עירונית ומיפונים;
- קידום תהליכי תכנון להתחדשות עירונית ברמה הארצית והמחוזית;
- ייזום ופרסום של הנחיות תכנון בעניין התחדשות עירונית;
- ייזום תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות להתחדשות עירונית וליווי הליכי הביצוע שלהן;
- ליווי תהליכי אישור של תוכניות בוועדות התכנון;
- בקרה על תוכניות במסלולים למיניהם.

מנהל האגף – גורי נדלר

03 האגף הבכיר לקשרי קהילה אמון על הנגשה ועל הפצה של המידע והידע בתחום ועל שיתוף פעולה מיטבי בין הרשות המקומית, היזם ובעלי הדירות, בין היתר באמצעות פרסום מדריכים, הפעלת מוקד מידע טלפוני וכן הקמה וליווי של רשת ארצית של מנהלות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות.

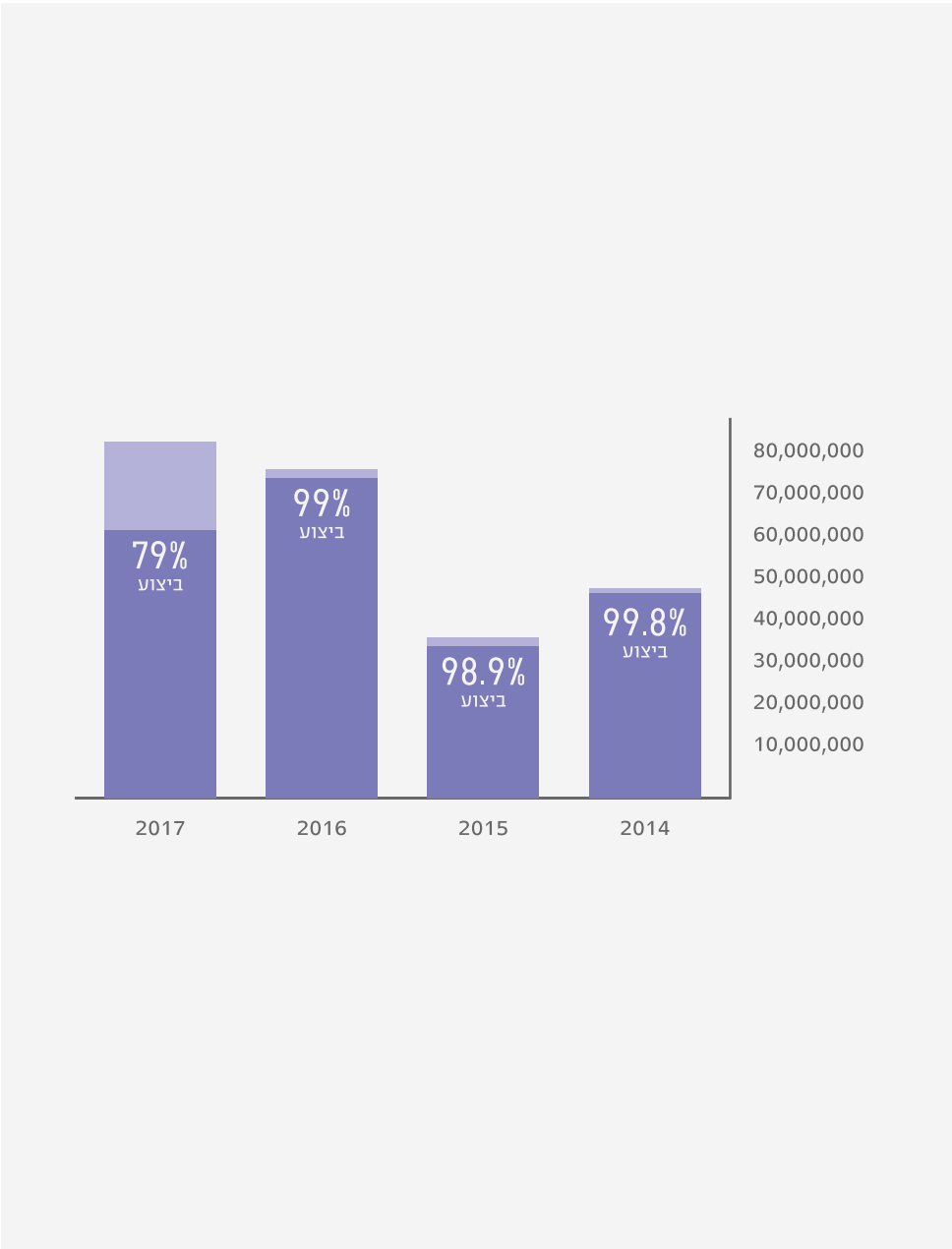
תקציב וביצוע לשנת 2017

תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2017 עמד על 80 מיליון ₪, שהם 6 מיליון ₪ יותר מתקציב השנה הקודמת (שיעור הגידול עומד על 8%). שיעור ניצול התקציב עמד על כ-79%.

ביצוע התקציב היה נמוך ביחס לשנת 2016 בשל הקמת הרשות בפועל באוקטובר 2017 והעברת מלוא התקציב לקראת סוף השנה, וקוצר הזמן לא אפשר לממש את התקציב במלואו באותה שנה.

התקציב מתחלק בין מימון תוכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, מימון תכנון מפורט במסלול הרשויות המקומיות, בדיקות היתכנות למתחמים, הפעלת מנהלות עירוניות ותפעולן, תשלום משכורות לעובדים והכשרת מבנה המשרדים לרשות.

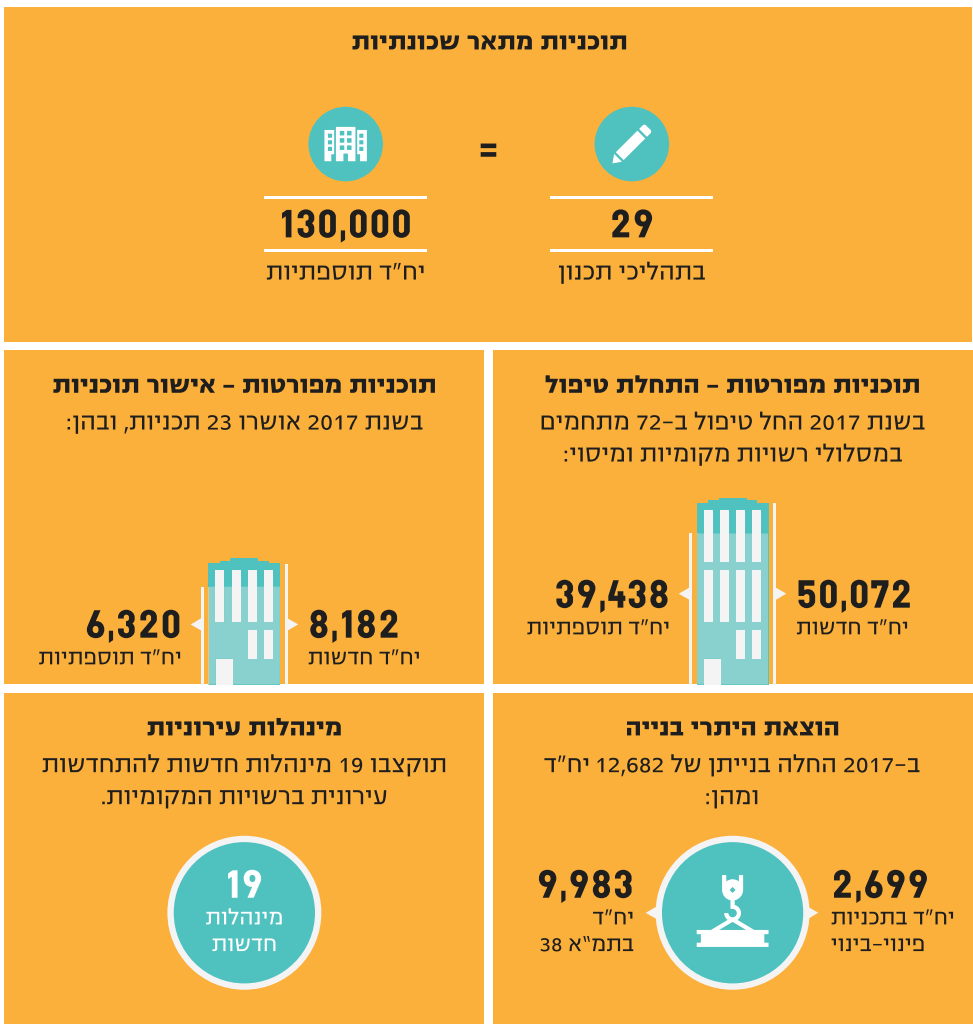
ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2017-2014



פרק 1
התחדשות
עירונית
במספרים

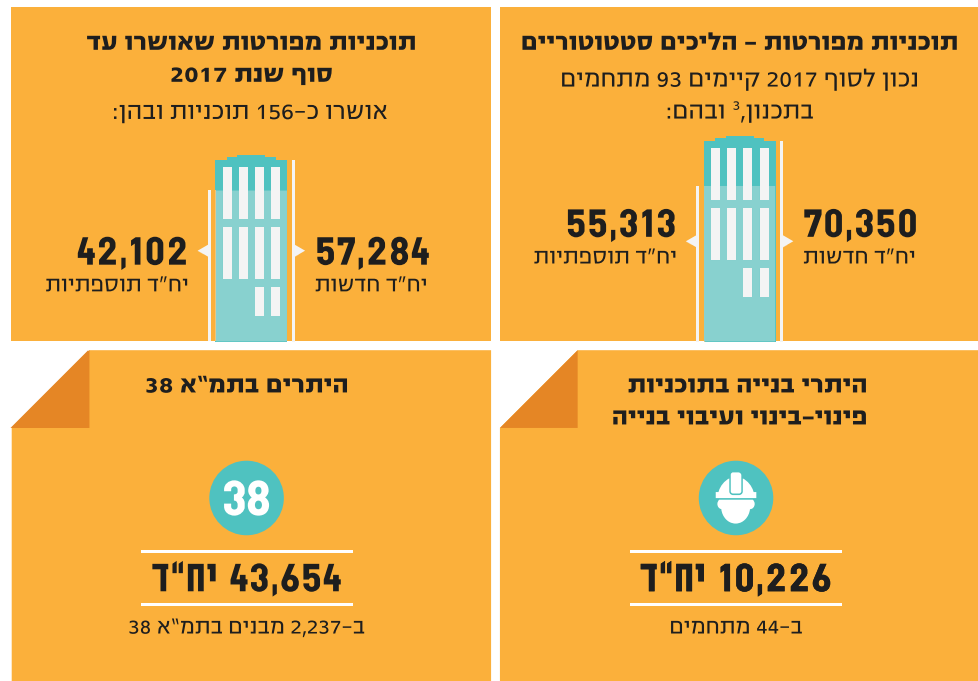
התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2017²



2 הנתונים בדו"ח נוגעים ליחידות דיור חדשות אלא אם צוין אחרת.

ריכוז נתונים כללי עד סוף שנת 2017



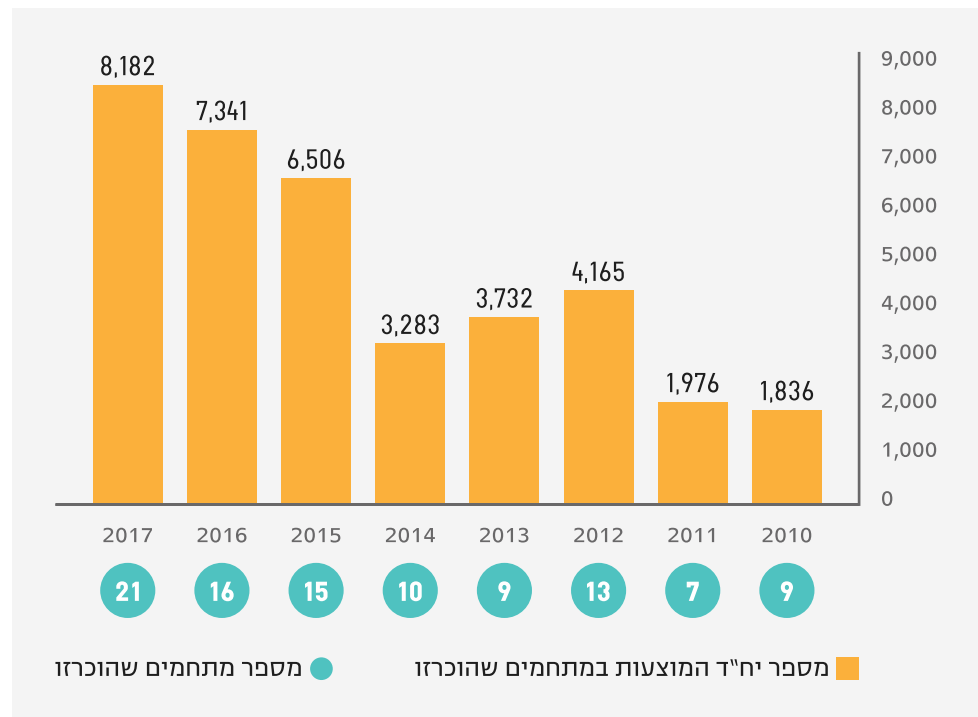
3 מתחמים בתכנון – לשם הזהירות לא נכללו בתכנון מתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית בלבד במסלול מיסוי, והתכנון טרם הגיע לדין בוועדה המקומית.

יעדים לשנת 2017

התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

התחדשות עירונית לפי שנים

היקף יח"ד שאושרו בתוכניות התחדשות עירונית



החל משנת 2014 נרשמת עלייה עקבית וניכרת במספר יחידות הדיור המאושרות בתוכניות פינוי-בינוי.

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 קבעה יעדי התחדשות עירונית לתכנון תוכניות להתחדשות עירונית עד לשנת 2040. במסגרת החלטת הממשלה, עודכנו היעדים הן לאישור תוכניות התחדשות עירונית והן להתחלות בנייה בתוכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38), על פי הטבלה שלהן.

על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 82,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2017-2020. יעד זה כולל מתחמים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2017 אושרו 8,182 יח"ד בתוכניות ההתחדשות העירונית, ללא אינפילים. כלומר, מדובר בפרמטרים שונים למדידה, ולכן לא ניתן לאשש עמידה ביעד שנקבע.⁴

לאור עלייה צפויה באישור תוכניות לשנים 2018-2020 (על בסיס תוכניות שנמצאות בהליכי תכנון), צופה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עמידה ביעד הרב-שנתי לשנים 2017-2020 שהוגדר בהחלטת הממשלה.

היעד למתן היתרים לשנת 2017 הושג במלואו עם הנפקת 12,682 היתרים, שהם 140% מהיעד שהוצב.

יעד פעילות שנתי (ביחידות דיור)	יעד 2017	יישום 2017
היקף יחידות דיור בתוכניות שאושרו על פי לוח 3 שבהחלטת ממשלה מס' 2457	15,000 יח"ד ⁵ כולל "אינפילים"	8,182 יח"ד ⁶ (ללא "אינפילים")
היקף יחידות דיור בהיתרי בנייה שהונפקו מכוח תוכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)	9,000 יח"ד	12,682 יח"ד

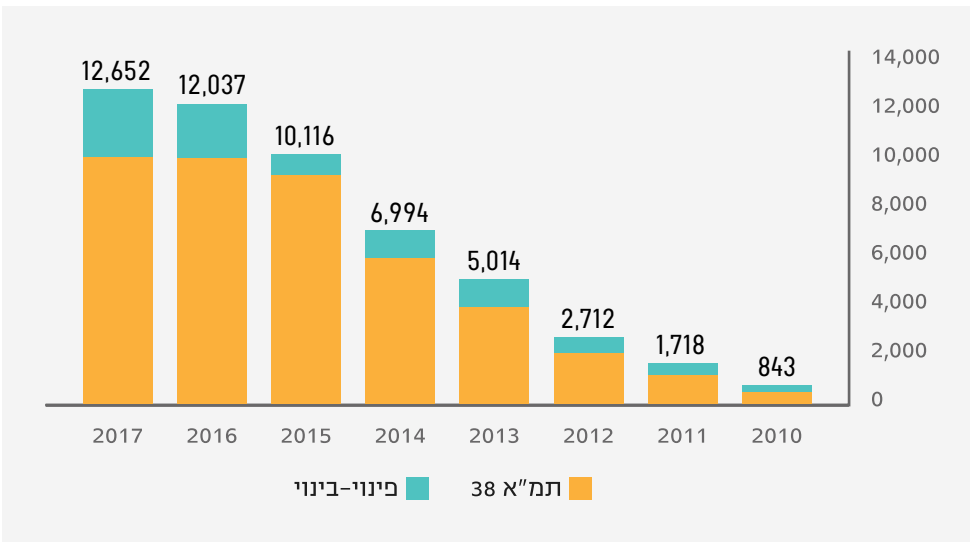
4 בימים אלה פועלים מינהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לסינכרון הנתונים הנ"ל כך שעד 2020 יתאפשר מעקב אחר ביצוע היעדים של התחדשות העירונית עם וללא "אינפילים".

5 על פי יעד רב שנתי לשנים 2017-2020 של 82,000 יח"ד לתקופה כולה, כולל מתחמים פנויים (אינפילים).

6 במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי, לא כולל אינפילים.

התחדשות עירונית לפי שנים

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



החל משנת 2010 נרשמת עלייה עקבית וניכרת במספר ההיתרים שניתנו. משנת 2015 נרשמה התמתנות בעליית מתן ההיתרים במסגרת תמ"א 38 לעומת המשך עלייה של היתרים במיזמי פינוי-בינוי.

דירוג עשר הערים המובילות

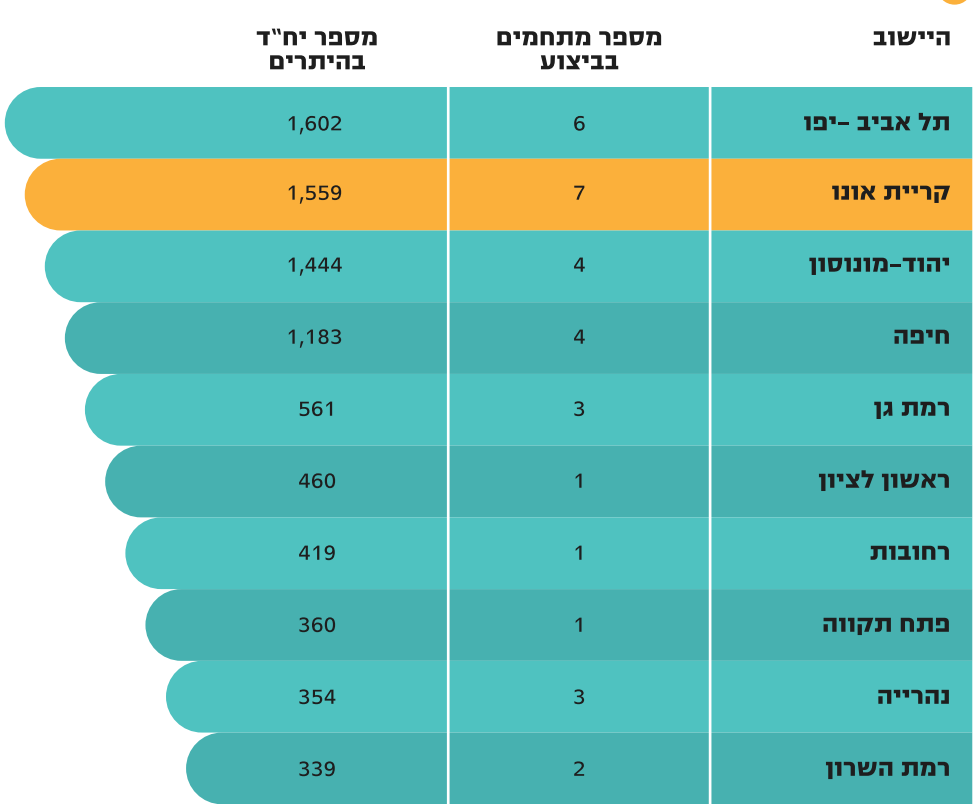
תוכניות פינוי-בינוי שאושרו עד סוף שנת 2017

היישוב	מספר המתחמים	מספר יח"ד הקיימות	מספר יח"ד המוצעות
תל אביב-יפו	20	1,971	5,748
חיפה	10	1,770	4,428
ירושלים	13	1,057	4,085
רמת גן	14	1,047	3,762
בת ים	9	1,127	3,231
יהוד-מונסון	9	5,28	2,984
פתח-תקווה	10	6	2,907
אשדוד	4	518	2,501
קריית אוננו	7	902	2,500
נתניה	8	735	2,403

תל אביב-יפו מובילה עם 5,748 יחידות דיור שאושרו בתוכניות להתחדשות עירונית עד היום. ביחס לגודל האוכלוסייה, המובילה באישור יחידות דיור בתוכניות להתחדשות עירונית עד היום היא קריית אוננו, ואחריה יהוד-מונסון.

דירוג עשר הערים המובילות

הנפקת היתרים (פינוי-בינוי) עד סוף שנת 2017



תל אביב-יפו מובילה גם בהנפקת היתרי בנייה במיזמי פינוי-בינוי (1,602 יחידות דיור). המובילה בהנפקת היתרים ביחס לגודל האוכלוסייה היא קריית אונו, ואחריה יהוד-מונוסון ונהרייה.

נתונים עיקריים – תמ"א 38

פרק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 (על מגוון מסלוליה) משנת אישורה ועד סוף שנת 2017. הפרק מתבסס על נתונים שאספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות, ונערך בשיתוף עם מנהל התכנון במשרד האוצר.

ההבדלים בין הנתונים בפרק זה לנתונים שהוצגו בדו"חות קודמים שהתפרסמו נובעים מהשינויים באופן העברת המידע, שנעשה בעבר בדיווח ידני וכעת מועבר ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות, וכן מאופן ספירת הבקשות וההיתרים. שלא כבדו"חות קודמים אוחדו כלל ההיתרים הנוגעים לאותה בקשה להיתר יחיד.

בהתאם לאמור עודכנו גם נתוני העבר בדו"חות שפרסם מנהל התכנון.

יש לציין כי חלק ניכר מהרשויות המקומיות אינן מזינות היטב את נתוני הפרויקטים בעת מתן היתר הבנייה, ולכן נגרמים עיכובים של ממש באיסוף הנתונים ובניתוחם. חלק מהרשויות המקומיות אף אינן מזינות את נתוני ההיתר למערכות הממוחשבות כלל, ולכן נתונים אלה אינם קיימים ואי אפשר לאתרם.

סה"כ		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2017-2005
מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	
5,553	117,202	2,270	47,422	3,283	69,780	בקשות
2,237	43,654	810	15,600	1,402	28,832	היתרים שהונפקו
	20,874		9,912		10,962	יח"ד שנוספו
641	11,861	181	3,649	460	8,212	יח"ד שאוכלסו

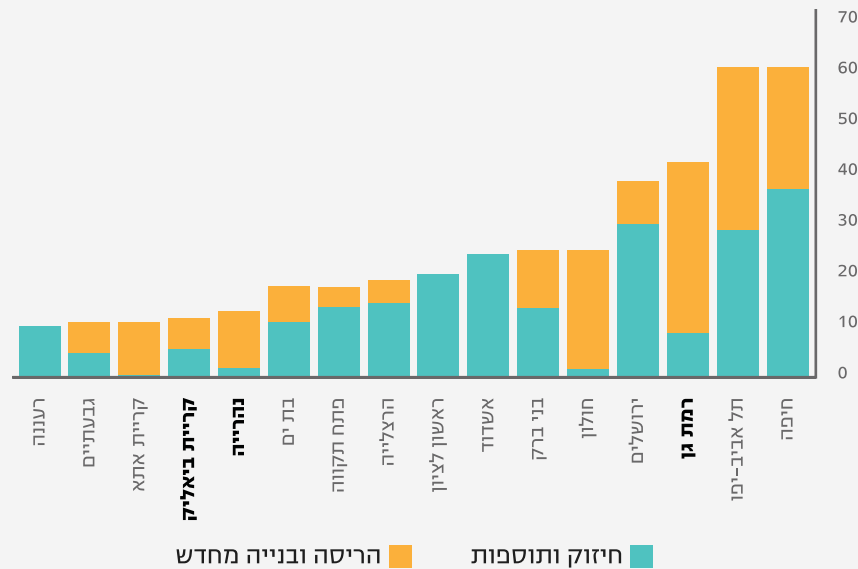
* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות בכ-10% מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, כך שלא ניתן לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לאור זאת ניתן להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל גדול מהנתונים המפורטים לעיל בכ-2,000 יח"ד.

תמ"א 38 בשנת 2017

סה"כ		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		סטטוס 2017
מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	
818	16,661	405	7,600	413	9,061	בקשות
473	9,983	195	3,447	278	6,536	היתרים שהונפקו
	4,402		1,780		2,622	יח"ד שנוספו
195	3,911	80	1,707	115	2,204	יח"ד שאוכלסו

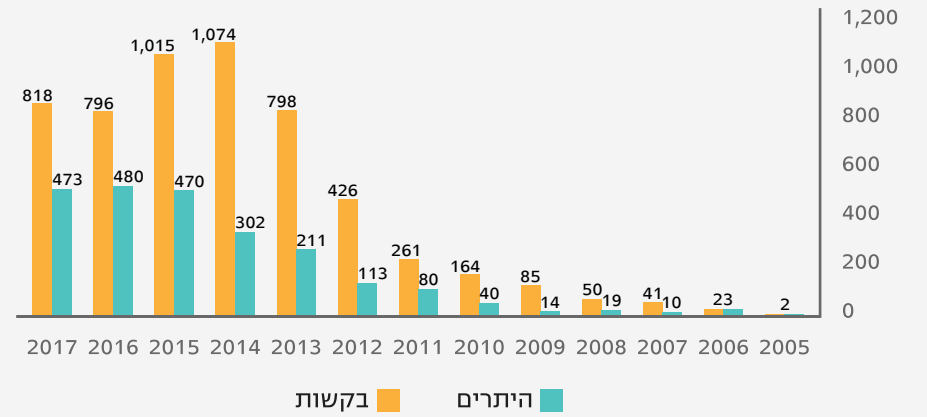
* למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות בכ-10% מההיתרים חסרים נתוני המצב הקיים, כך שלא ניתן לבחון את תוספת יחידות הדירור בהיתרים אלה.

היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי יישוב בשנת 2017

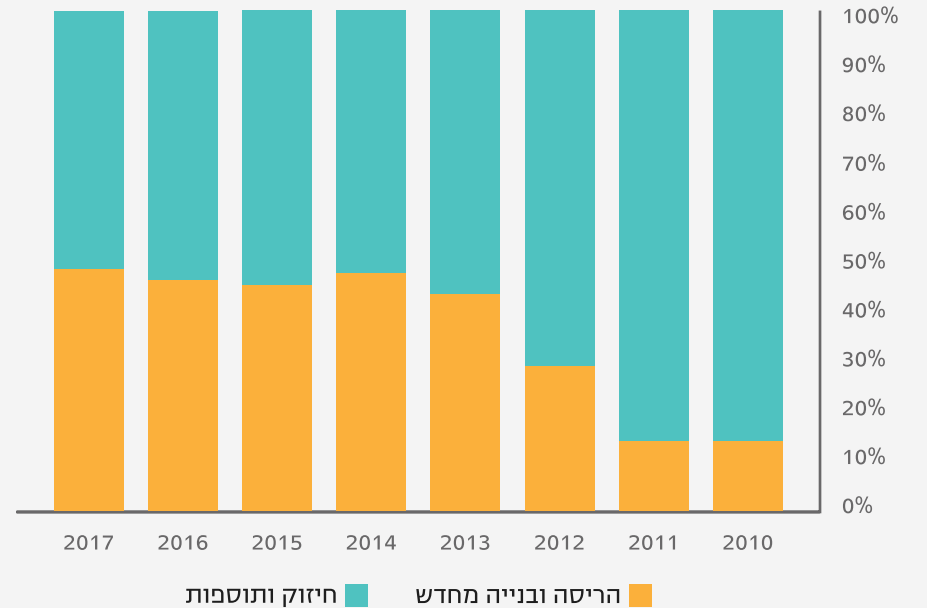


חיפה ותל אביב-יפו מובילות במתן ההיתרים, העומד על 60 מבנים. ביחס לאוכלוסייה מובילות דווקא קריית ביאליק, רמת גן ונהריה.

בקשות והיתרים על פי שנים (מספר מבנים)



היחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיזוק ותוספת בנייה בהנפקת ההיתרים על פי שנים



בשנים האחרונות נרשמת יציבות ביחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיזוק ותוספת בנייה

סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים במסלולי התחדשות עירונית - הרשויות המקומיות והמיסוי. הפרדה ננקטה בין תוכניות שאושרו ובין תוכניות הנמצאות בשלבים השונים של הליכי התכנון ועתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני. הנתונים נוגעים לתוכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך.

מתוך התוכניות המאושרות מפורטים היתרי הבנייה שניתנו בכל אחד מהמסלולים. הטבלה מעודכנת ל-31 בדצמבר 2017.

סטטוס		מסלול הרשויות המקומיות ⁷		מסלול המיסוי ⁸		סה"כ
		יח"ד*	מתחמים	יח"ד*	מתחמים	יח"ד*
		יח"ד*	מתחמים	יח"ד*	מתחמים	יח"ד*
	תכנון תוכניות במהלך התהליך הסטטוטורי על כל שלביו, לאחר שנידונו בוועדה המקומית	סה"כ 26,333	32	סה"כ 44,017	61	סה"כ 70,350
		תוספתי 20,825		תוספתי 34,488		תוספתי 55,313
	תוכניות מאושרות תוכניות שאושרו, כולל תוכניות בשלבי הביצוע שלהן ⁹	סה"כ 33,441	88	סה"כ 23,843	68	סה"כ 57,284
		תוספתי 24,389		תוספתי 17,713		תוספתי 42,102
	היתרים מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה	סה"כ 5,680	23	סה"כ 4,546	21	סה"כ 10,226
	אכלוס⁹ מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שבביצוע	סה"כ 1,736	10	סה"כ 1,300	9	סה"כ 3,036

7 לקריאה נוספת על המסלולים למיניהם ראו פרק ד, עמ' 56.

8 ללא פרויקטים שהוחלט לגרוע מהמלאי התכנוני.

9 נתוני האכלוס נובעים מנתונים המדווחים על ידי הרשויות המקומיות, ועל כן הם חסרים. לקראת דו"ח 2018 ייערכו בחינה פרטנית וטיוב של נתוני האכלוס.

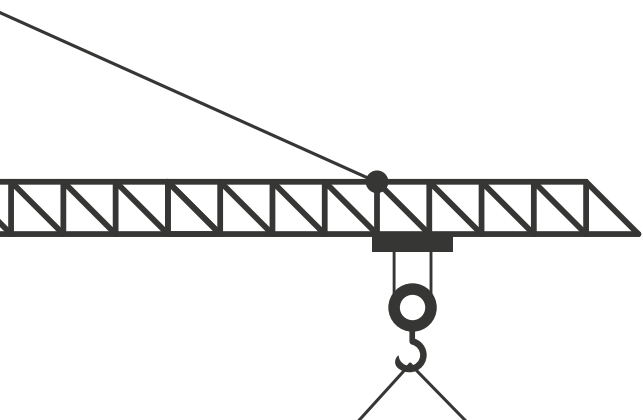
הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

פעילות הוועדה המייעצת

בשנת 2017 קיימה הוועדה ישיבות אחת לחודש וחצי. בין היתר אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות **עשרה מתחמים למיון ראשון** והמליצה להכריז על **תשעה מתחמים מתחמי פינוי-בינוי** ולהאריך את תוקף ההכרזה של חמישה מתחמים נוספים. כמו כן אישרה הוועדה **68 החלטות מקדמיות** במסלול המיסוי והמליצה **לממשלה להכריז על 20 מתחמים חדשים** במסלול זה. ההכרזה במסלול המיסוי נעשית על חלק ממתחם (מקבץ), בהתאם להתקדמות היזם בחתימת הסכמים עם בעלי הדירות.

בשנת 2017 נרשמה עלייה חדה בפעילות היזמים במסלול המיסוי. לשם השוואה, בשנת 2016 התקבלה החלטה מקדמית באשר ל-28 מתחמים בלבד, ושיעור העלייה הוא יותר מ-200%.

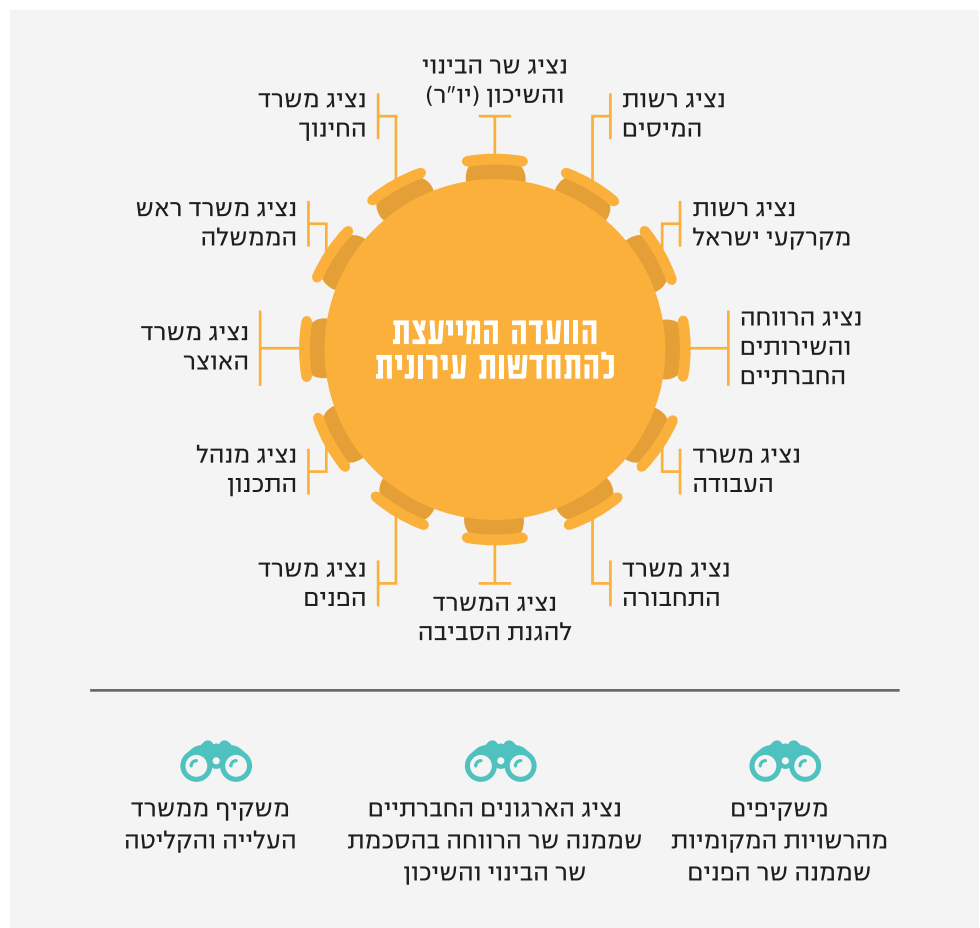
נוסף על עבודתה השוטפת הוועדה דנה ומחליטה בנושאים עקרוניים הקשורים להליך ההכרזה ולאמות המידה להכרזה, וכן מוצגים לפנייה תהליכים המקודמים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומחקרים עדכניים בתחום.

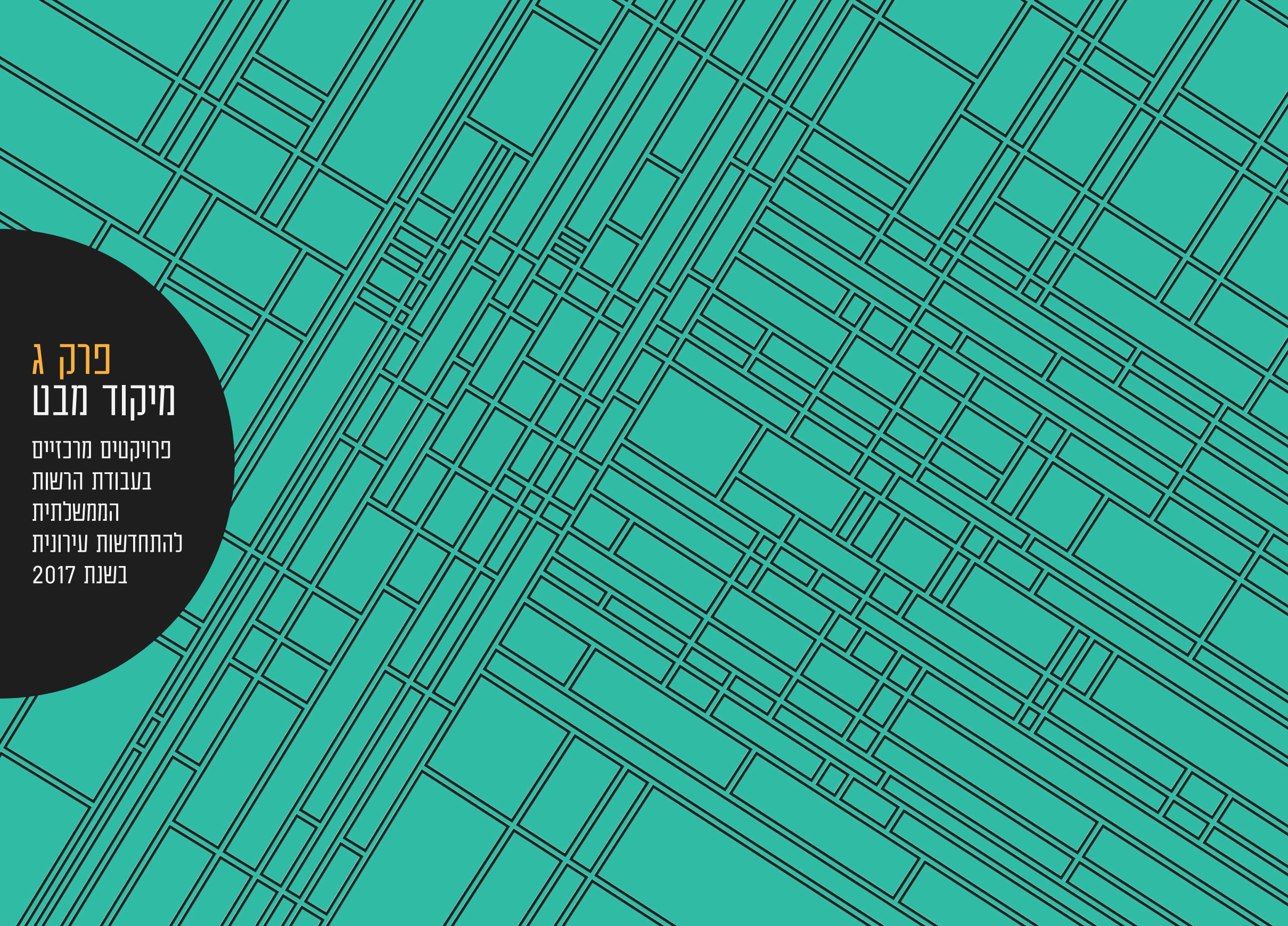


אישור	10	מתחמים למיון ראשון במסלול רשויות מקומיות
המליצה	9	מתחמי פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות
אישור	68	החלטות מקדמיות במסלול מיסוי
המליצה	20	מתחמים חדשים במסלול מיסוי

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית פועלת מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (ולפני אישורו פעלה מתוקף חוק התכנון והבנייה). תפקיד הוועדה להמליץ לממשלה על הכרזת מתחמים להתחדשות עירונית במסלול המיסוי ובמסלול הרשויות המקומיות. כמו כן הוועדה קובעת כללים ונהלי עבודה במסלול הרשויות המקומיות, מעדכנת אותם כפעם בפעם ומגבשת אמות מידה למיון המתחמים ולבחירתם.

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





פרק ג מיקוד מבט

פרויקטים מרכזיים
בעבודת הרשות
המתשלטת
להתחדשות עירונית
בשנת 2017

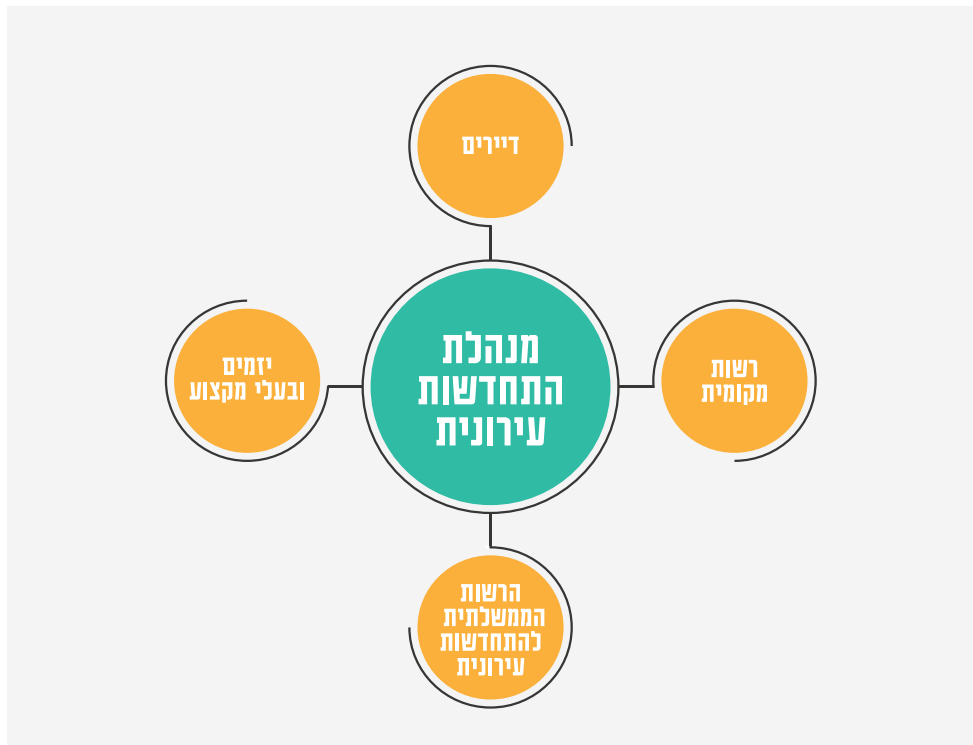
מנהלות להתחדשות עירונית

במהלך 2017 החלה הקמתן של המנהלות העירוניות שזכו בקול הקורא שפורסם בשלהי 2016. היום פועלות ברחבי הארץ **24 מנהלות להתחדשות עירונית**,¹⁰ ובכללן מנהלות שזכו בקול הקורא, מנהלות עירוניות שהוקמו על ידי הרשויות המקומיות באופן עצמאי ומנהלות שכונתיות שהוקמו במסגרת תוכנית 'הדרך החדשה' לקידום אוכלוסיית יוצאי אתיופיה.

המנהלות הן יחידות עירוניות הפועלות כזרוע ביצוע של הרשויות המקומיות לקידום תהליכי ההתחדשות העירונית בתחומן, ותפקידן לתכלל את הפרויקטים בעיר ולקדםם וכן לשמש מוקד מידע לתושבים, ליזמים, לבעלי מקצוע ולגורמים נוספים ברשות המקומית.

בכל מנהלת התחדשות עירונית מועסק צוות עובדים הכולל לכל הפחות מנהל, רכז קהילה ורכז תכנון, והם פועלים בתחומים מגוונים:

- תיאום וסנכרון של פעולות הרשות המקומית במתחמי התחדשות עירונית;
- סיוע בקידום מיזמים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית;
- מיפוי ומעקב אחר המיזמים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית;
- הפקת פעולות הסברה לתושבים, לרבות כנסי תושבים וקבוצות מיקוד;
- סיוע בארגון בעלי דירות בהובלת תהליכי ההתחדשות, ובתוך כך בחירת נציגות, בדיקת היתכנות, התארגנות לפנייה ליזמים ועוד;
- סיוע ליזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית ביישוב;
- קשר הדדי רציף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להצפת נושאים רחביים מהשטח ולקבלת ידע מקצועי ועדכונים שוטפים באשר לרגולציה ולענייני ליבה.



10 לפרטי ההתקשרות של המנהלות, ראו נספח 1.

קרקע משלימה: החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1519

בכל אחד מן המסלולים נקבע כי הנהלת רשות מקרקעי ישראל תוכל לשריין את הקרקע המשלימה למען הפרויקט, כדי לאפשר ליזם ולבעלי הזכויות ודאות במהלך קידום התוכנית, ואילו ההקצאה בפועל תיעשה רק לאחר השלמת הליכי התכנון של המתחם לפינוי-בינוי וההתקשרות עם בעלי הזכויות. עוד נקבע כי מגרש ההשלמה יוקצה בהנחה של עד 80% משווי המלא כדי לאפשר את כדאיותו הכלכלית של המיזם להתחדשות עירונית.

נוסף על כך ההחלטה קובעת מכסות להקצאה בכל יישוב בשיעור שבין 7.5% ל-15% מהיקף השיווק בקרקעות שבבעלות המדינה באותו יישוב. זוהי בשורה של ממש לתושבים רבים בשכונות הוותיקות ברחבי המדינה.

חלק מן המבנים הפוטנציאליים להתחדשות עירונית אינם בעלי היתכנות כלכלית למימושם, בין שבשל שוויי הנמוך של זכויות הבנייה ובין שבשל הצפיפות הקיימת, אשר אינה מאפשרת את תוספת הזכויות הנדרשת כדי להגיע לכדאיות הכלכלית הנדרשת.

מועצת מקרקעי ישראל החליטה בעבר כמה החלטות אשר אפשרו הקצאת קרקע משלימה בהנחה לפרויקטים אשר אינם כדאיים כלכלית, אולם לא נקבעו בהן הכללים לאופן יישום החלטות אלה.

בשנת 2017 פעלה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במרץ רב לקידום עבודת מטה עם רשות מקרקעי ישראל, מטה הדיוור, משרד המשפטים ומשרד האוצר.

החלטת המועצה מספר 1519, שהתקבלה ביום 18 בספטמבר 2017, הגדירה בפעם הראשונה את מגוון המסלולים להקצאת מגרשי השלמה ואת התנאים הנלווים לכל אחד מהם, וכך הרחיבה הרחבה של ממש את ארגז הכלים ליישום תהליכי ההתחדשות העירונית.

להלן מסלולי ההקצאה המרכזיים:

המסלול	תיאור	אופן ההקצאה
 מגרש כלוא או צמוד דופן	קרקע מסוימת ששטחה עד 10 דונם, הצמודה למתחם להתחדשות עירונית או כלואה בו	פטור ממכרז
 מכרז	תחרות בין מספר מתחמים להתחדשות עירונית על מגרש השלמה יחיד: 1. מסוים 2. מתוכנן	פרסום מכרז לגבי מגרש הקרקע המשלימה
 קול קורא	תחרות בין כמה מתחמים להתחדשות עירונית לבחירת המתחם המתחדש הנדרש למגרש השלמה או כמה מגרשים	תחרות בין מתחמי ההתחדשות העירונית לבחירת המתחם לפינוי-בינוי
 מתחם במסלול רשויות מקומיות	מתחם להתחדשות עירונית אשר הוכרז במסלול רשויות מקומיות ונדרש לקרקע משלימה	פטור ממכרז

תוכנית מתאר שכונתית להתחדשות עירונית: קריית נורדאו, נתניה



עיצוב עירוני

(אירית צרף נתניהו, אדריכלות ובינוי ערים)

שטח התוכנית: 1,060 דונם

מספר יחידות הדיור הקיימות: 5,655

מספר יחידות הדיור החדשות: תוספת של 4,444 יחידות דיור במתחמי פינוי-בינוי ועיבוי בנייה, ועוד 800 יחידות דיור מכוח תמ"א 38

סטטוס: התוכנית נידונה בוועדה המקומית ובהליכי הגשת מסמכים לוועדה המחוזית (קליטה)

שכונת קריית נורדאו, שהוקמה בשנות החמישים, היא אחת השכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה יושבת בדרום העיר, והיום נטועה כאי ותיק בין שכונות חדשות המתפתחות סביבה. אוכלוסייתה הטרונגית, וכשליש ממנה הם עולי שנות התשעים מאתיופיה ומחבר העמים. בסוף שנת 2013 נמנו בשכונה כ-19,500 תושבים, המתגוררים ב-5,655 יחידות דיור.

לתוכנית המתאר של שכונת קריית נורדאו ראייה שכונתית כוללת. חזון התוכנית הוא לייצר שכונה מגוונת ורב-תרבותית המציעה איכות חיים לתושביה מתוך שמירה על ערכיה.

תוכנית זו מאפשרת את הגדלת היצע הדיור בשכונה אגב חיזוק הצירים הראשיים והוספת שטח מסחר שכונתי, פארקים, מוסדות ציבור ומרחבים ירוקים. נוסף על שדרוג המרחב הציבורי התוכנית מגדירה מתחמי התערבות לחידוש ולעיבוי של מגורים, המחזקים את שלד השכונה. עם התקדמות העבודה על תוכנית המתאר התעורר השוק הפרטי ונכנסו לשכונה יזמים פרטיים, המסתמכים על הוראותיה ליצירת תוכניות מפורטות שיתכתבו עם רוח התוכנית.

עיקרי התוכנית

מתחמי התערבות: התוכנית מגדירה 13 מתחמים להתחדשות עירונית במגוון אסטרטגיות: פינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38 מתגברת ובינוי חדש. המתחמים נבחרו בשל עמידתם בכמה אמות מידה: חשיבותם לשלד העירוני, מצבם הפיזי והחברתי הנוכחי והיתכנות כלכלית. התוכנית מגדירה הנחיות בינוי ועיצוב לכל מתחם כדי לשמר את מרקמי הבנייה המאפיינים את השכונה היום.

נגישות וקישוריות: התוכנית רואה בשכונה חוליה בשרשרת שכונות העיר. מתוך הסתמכות על עקרונות תוכנית המתאר הכלל-עירונית של נתניה, התוכנית מחזקת את ציר פנחס לבון, שעתידי לעבור בו קו הסעת המונים (BRT), ומציעה חיבור לאזור התעשייה ספיר ולתחנת הרכבת במזרח ולעיר ימים במערב על ידי גשרי הולכי רגל ואופניים. כמו כן התוכנית מציעה חיבורים חדשים לשכונת האירוסים שבצפון-מערב, הן בשבילי הולכי רגל הן בכבישים.

חיזוק שלד השכונה: התוכנית מחזקת את שלד השכונה בכמה כלים: על רחוב פנחס לבון הראשי הוגדרו בעיקר מתחמי פינוי-בינוי כדי לחזקו, להוסיף מסחר לאורכו ולהפכו רחוב נוח ונגיש להולכי רגל שמתנקזת אליו פעילות ענפה. ברחובות הניצבים לו הוצרו מיסעות כדי לאפשר שבילי אופניים ושדרות הליכה מוצלות ונעימות. הציר הירוק החוצה את השכונה חזק גם הוא במתחמי התערבות לאורך, והם מוסיפים מסחר, מבני ציבור ופעילויות פנאי.

שכונה זו כלולה בהחלטת ממשלה מספר 2253 מיום 5 בינואר 2017 לקידום התחדשות עירונית בשכונות ששיעור ניכר של יוצאי אתיופיה חיים בהן (הדרך החדשה). התוכנית מעמידה סל כלים לסיוע תושבי השכונה, החל במנהלת השכונה, דרך תקציבים למיצוי זכויות דיירים וכלה בליווי חברתי.



שדרת דוד פוקס - שלד ירוק וחיבור לעיר גנים
(אירית צרף נתניהו, אדריכלות ובינוי ערים)

מכרז בינוי-פינוי-בינוי ללא מעורבות יזם: רמת אליהו ראשון לציון

בשכונת רמת אליהו בראשון לציון יש כ-2,600 יחידות דיור קיימות המיועדות להליכי פינוי-בינוי נוסף על 17 מבנים המיועדים לתמ"א 38.

לפי בדיקה שעשתה עיריית ראשון לציון, אין להעמיס על השכונה את היקפי הבינוי הנדרשים לצורך יצירת כדאיות כלכלית לפינוי-בינוי של כלל יחידות הדיור המיועדות לכך. במצב נתון זה לא היה אפשר להוציא לפועל תהליכי התחדשות עירונית בגבולות השכונה, ולכן נחתם הסכם בין העירייה למדינה על הקצאת קרקעות משלימות.

בשנת 2014 נחתם הסכם גג ייחודי לראשון לציון, ונקבע בו בין היתר כי קרקעות חקלאיות שיופשרו לבניית כ-2,500 יחידות דיור למגורים בשכונת נחלת יהודה עילית וכן כ-1,000 יחידות דיור נוספות באתרים אחרים בעיר ישמשו לקידום תהליכי התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו.

גם שכונת רמת אליהו כלולה בהחלטת ממשלה מספר 2253 מיום 5 בינואר 2017 לקידום התחדשות עירונית בשכונות ששיעור ניכר של יוצאי אתיופיה חי בהן (הדרך החדשה). במסגרת תוכנית זו הוקמה בשכונת רמת אליהו מינהלת התחדשות עירונית ייעודית לקידום תהליכי התחדשות עירונית בשכונה ועבודה חברתית-קהילתית להעצמת התושבים, וכן ניתנים מענקים לביצוע פרויקטים של תמ"א, למימון עלויות התחזוקה ועוד.

בשנת 2017 פרסמו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ורשות מקרקעי ישראל מכרז ראשון וייחודי במתווה בינוי-פינוי-בינוי ללא מעורבות יזם, שבסיומו יזכו 61 משפחות ברמת אליהו שבראשון לציון, המתגוררות בבתים רעועים שאינם עמידים מפני רעידות אדמה, לעבור ישירות לדירה ולבניין חדשים בשכונת נחלת יהודה שבעיר.

מסלול זה מאפשר הן מעבר של הדיירים ישירות לדירות החדשות ללא צורך במעבר לשכירות לתקופת הבנייה, הן פינוי קרקע לצורך בינוי חדש והתחלת התהליך מראשיתו.

במסלול זה המדינה נכנסת לנעלי היזם: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא שחותמת על ההסכמים עם בעלי הדירות בבניינים המיועדים לפינוי-בינוי, ועל ידי כך מגבירה את הוודאות ואת האמון של בעלי הדירות בתהליך.

בשנים הקרובות יפורסמו מכרזים נוספים במסלול זה, לחידוש שכונת רמת אליהו.

המסלול:

החלטת ממשלה מספר 989 (דר/34) מיום 27 בנובמבר 2013 בעניין עידוד התחדשות עירונית באמצעות פרויקטים לבינוי-פינוי-בינוי ללא מעורבות יזם, הטילה על משרד הבינוי והשיכון לפעול לקידום מסלול ניסיוני שבמסגרתו יעברו הדיירים אל מבנה חדש קודם להריסת המבנה הישן.

על פי מתווה המסלול, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פועלת בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל לשיווק קרקע פנויה במכרז הכולל תחרות על מחיר הקרקע, בקביעה שאחוז מסוים מהדירות יימסרו למדינה או למי מטעמה ללא תמורה.

במקביל לתחילת הבנייה במתחם או קודם לכן מפורסם קול קורא לבעלי דירות בשכונה המיועדת להתחדשות עירונית, והם מתאגדים במקבץ שלם (100% הסכמות) ומוכרים למדינה את מלוא זכויותיהם בדירות.

הדיירים חותמים על חוזה לרכישת הדירה (או לקבלתה) מהזוכה בקרקע הפנויה, ומפרט הדירה יהיה זהה למפרט של יתר הדירות במיזם או למפרט הקבוע במכרז, הגבוה שבהם. לדיירים יש אפשרות לשדרג את המפרט על חשבונם, בתיאום ישיר עם הזוכה בקרקע.

כאמור, בשנת 2017 פורסם המכרז הראשון במתווה בינוי-פינוי-בינוי, ובמסגרתו שווקו כ-200 יחידות דיור בשכונת נחלת יהודה; 61 יחידות דיור מהן מיועדות לתושבי שני המבנים הראשונים ברמת אליהו, שבהם הושגו 100% הסכמות.



שכונת רמת אליהו, ראשון לציון
(הדמיה: נעמה מליס, אדריכלות ובינוי ערים)

דו"ח תחזוקת מבנים גבוהים בישראל

בשנת 2017 פורסם מחקר שערכה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בעניין תחזוקת מבנים גבוהים בישראל."

מטרת המחקר

התאמת עלות תחזוקת בתי המגורים ליכולת התשלום של דייריהם, בדגש על דיירים ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית, למניעת דחיקתם אל מחוץ לשכונות מגורים

02

שיפור תחזוקת בתי מגורים משותפים מתוך מתן דגש על תחזוקה לטווח הבינוני והארוך, למניעת הידרדרות עתידית של מבני המגורים ולשמירה על איכות חיי דייריהם ועל בטיחותם

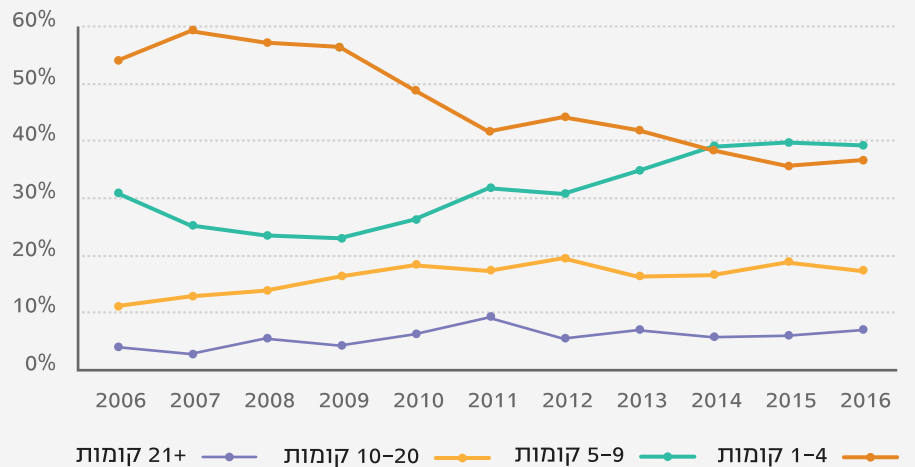
01

רקע: שיעור גידול האוכלוסייה בישראל הוא מהגבוהים בעולם והגבוה ביותר במדינות ה-OECD. בה בעת עתודות הבנייה למגורים בישראל, בדגש על אזורי הביקוש, הולכות וכלות, ומתחדד הצורך בניצול יעיל של משאבי הקרקע.

כתוצאה מכך, וכחלק ממגמת העיור הגוברת בעולם כולו, הופכת הבנייה בישראל עירונית, צפופה וגבוהה יותר, ומגדלים רבי קומות נעשים לתופעה רווחת בכל רחבי הארץ, מצפון ועד דרום.

בנייה גבוהה למגורים בישראל

התחלות בנייה של יחידות דיור לפי מספר קומות בבניין



משמעויות:

המעבר לבנייה גבוהה כרוך בשינוי מהותי של תרבות המגורים בישראל: מבנין שבו מספר דירות מצומצם המנוהל על ידי ועד בית הפועל בהתנדבות וממונה בעיקר על ניקיון חדר המדרגות עוברים הדיירים למבנה גבוה הכולל עשרות ומאות יחידות דיור ודורש ניהול במשרה מלאה ואת אחזקתן התקינה של מערכות מורכבות בעלויות של מאות אלפי שקלים בשנה.

מגמה זו נושאת בחובה השלכות גם על תושבי שכונות העוברות תהליכי התחדשות עירונית שבמסגרתם נהרסים מבני שיכון ישנים ונמוכים ובמקומם נבנים על פי רוב רבי קומות מרובי דיירים. תושבי שכונות אלה, החוזרים להתגורר במבנים החדשים לאחר השלמתם, נהנים אומנם מדירה חדשה ומרווחת, אולם בה בעת נדרשים לשלם מאות שקלים בכל חודש לתחזוקת הבניין.

הסיבות לעלייה בעלויות התחזוקה

גובה המבנים מצריך מערכות רבות ומורכבות שתחזוקתן יקרה.



בעשור האחרון נקבעו דרישות רגולציה ותקנים חדשים, בעיקר בכל הנוגע להוראות מילוט ובטיחות אש. עלויות התחזוקה של מבנה שבו 12 קומות שנבנה בשנת 2006 עומדות על 250 ₪ בחודש, לעומת כ-500 ₪ לחודש במבנה זהה שבנייתו החלה בשנת 2016.



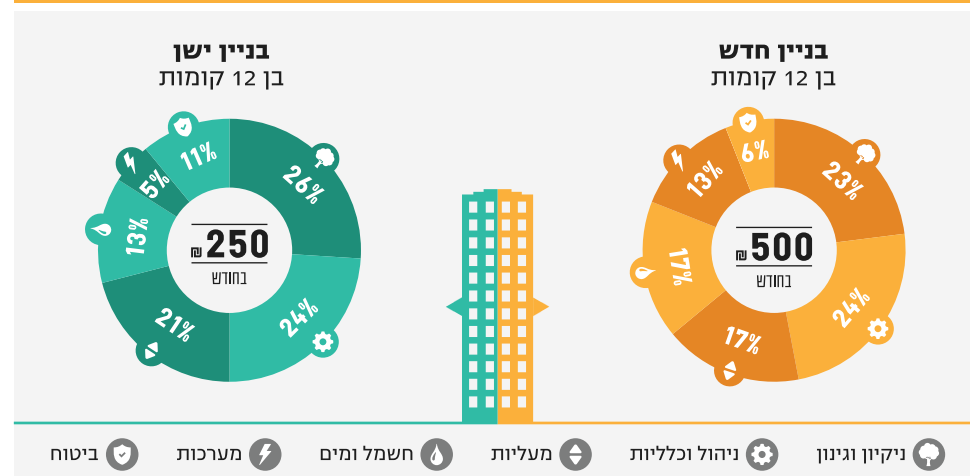
בנייה בתת-הקרקע - מרתפי חנייה מחייבים הפעלה של מערכות אוורור ותאורה יומם ולילה, והפעלת מערכות אלו מייקרת את עלויות התחזוקה השוטפת.



מספר יחידות הדיור במבנה - הגידול במספר יחידות הדיור בכל מבנה מקשה על ניהול שוטף על ידי ועד בית בהתנדבות ומצריך תפעול של חברות ניהול.



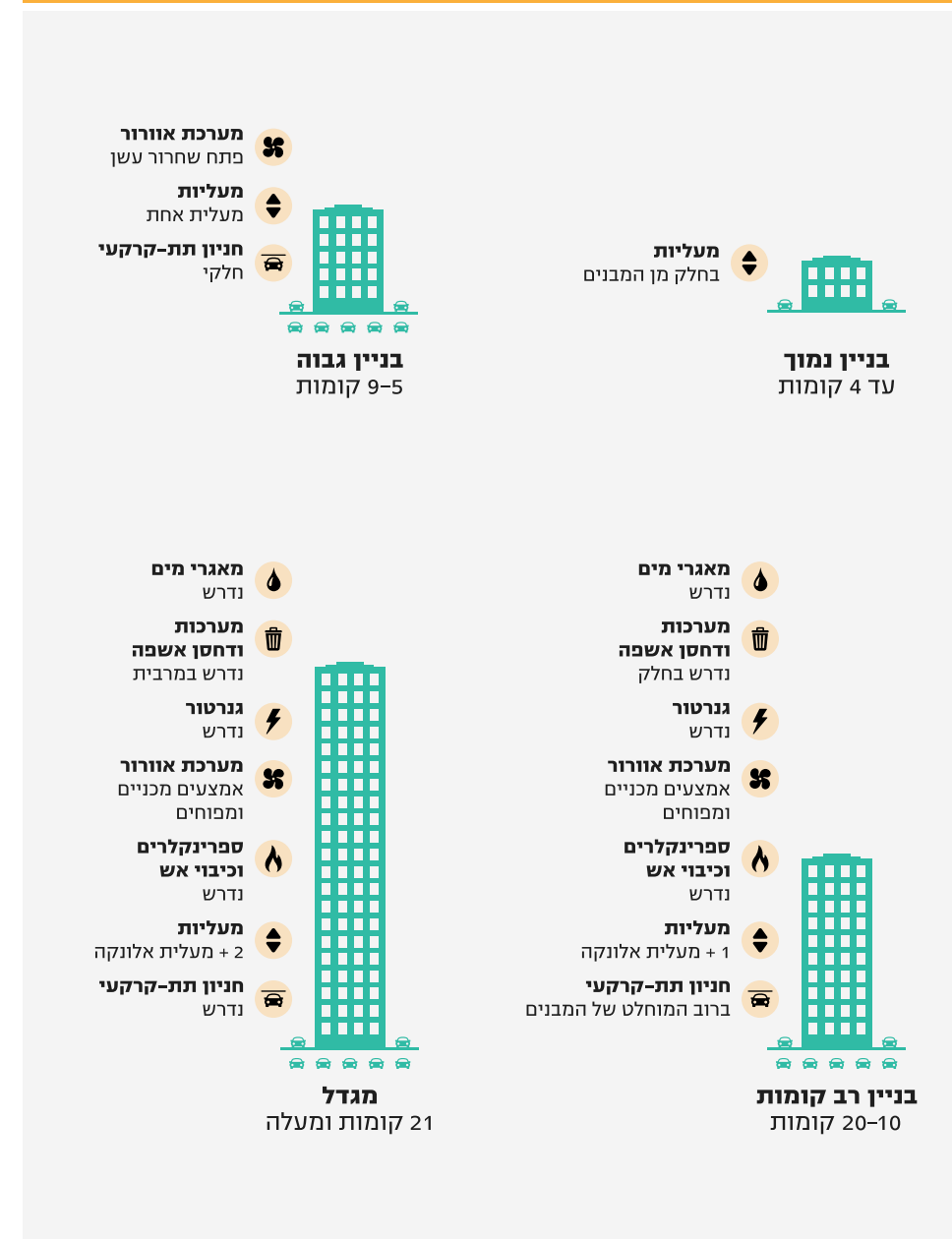
התפלגות עלויות תחזוקה שוטפת - מבנה ישן מול מבנה חדש



עיקרי המלצות העבודה

כלי מימון	חיזוק נציגות הבית המשותף	שיקולים בתכנון ובנייה
מודעות ציבורית	הסכמי שירות כובלים	הנחיות תחזוקות
הקמת גוף ציבורי	בנייה ירוקה	אסדרת תחום תחזוקות

דרישות במבנים בגבהים שונים



חוק המארגנים

באפריל 2017 אושר בכנסת "חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)", המבקש להסדיר את פעילות המארגנים של עסקאות פינוי-בינוי ותמ"א 38. הרשות יזמה את הצעת החוק וקידמה אותו עם משרד המשפטים בעיקר כדי למנוע מצבים שבהם "קבלני חתימות" לא מקצועיים החתימו בעלי דירות על בלעדיות לפרק זמן בלתי מוגבל והבטיחו תמורות ללא בדיקה או גיבוי מקצועי, ולא אחת גרמו לחוסר יכולת לממש פרויקטים בשל הבטחות אלה או בשל דרישה לתגמול כספי מופרז תמורת מכירת ההחלטות שבידיהם. מנגד בא החוק לעודד את פעילותם של מארגנים מקצועיים שתורמתם לעסקאות פינוי-בינוי ותמ"א 38 מבורכת, בכך שהם מגבשים את הדיירים לכדי קבוצה מלוכדת והמסכימה מהם רצונותיה ודרישותיה.

עיקרי החוק:

- חל על פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38;
- מבחין בין הסכם ארגון ובין "עסקה מלאה";
- הסכם לארגון מקנה למארגן בלעדיות לתקופה מוגבלת וקובע את מחויבותו ואת מטלותיו;
- אם המארגן אינו עומד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובמטלות, יפקע תוקף ההסכם;
- תינקט תחולה אקטיבית גם בהסכמים שנחתמו בעבר (בתוספת תקופת הסתגלות ללוחות הזמנים);
- על המארגן חלות חובות נאמנות לדיירים, גילוי עניין אישי ושמירת סודיות;
- החוק נוגע לבניין ולא למתחם.

החוק קובע חובה לערוך כינוס של בעלי הדירות ואת תנאי הכינוס:



החוק מגדיר מה נדרש להציג בכנס התושבים:

- על המארגן להציג את עיקרי הסכם הארגון ואת עיקרי החוק;
- על המארגן מוטלת חובת גילוי אם הוא פועל מטעמו של יזם או אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה;
- על המארגן ליידיע בנוגע לשכר טרחתו, אם הוא ידוע במועד הכינוס;
- על המארגן להציג מידע על הממונה לפניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית ועל דרכי הפנייה אליו;
- על המארגן להציג מידע על מנהלת ההתחדשות העירונית, אם ישנה;
- על המארגן לעדכן את הדיירים בדבר האפשרות לדרוש את תרגום ההסכם אם לפחות 20% מהדיירים מעוניינים בכך.

החוק מגדיר לוחות זמנים שאי-עמידה בהם תביא לפקיעת הסכם הארגון.

לו"ז הסכם ארגון בפינוי-בינוי:

01 בתוך חצי שנה מחתימת הדייר הראשון ("המועד הקובע") על המארגן להחתיים על הסכם הארגון:

- 50% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו עד 16 יחידות דיור;
- 40% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו 17-35 יחידות דיור;
- 35% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו 36 יחידות דיור ויותר.

*דיור ציבורי אינו נספר, ובלבד שיש בבניין עד 40% דירות דיור ציבורי. אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף ל-18 חודשים מחתימת הדייר הראשון.

02 במהלך 18 חודשים מהמועד הקובע:

המארגן התקשר בהסכם ארגון עם **שני שלישים** לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף

יזם שהמארגן התקשר עימו חתם על עסקה מלאה עם:

- 50% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו עד 16 יח"ד;
- 40% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו 17-35 יח"ד;
- 35% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו מעל 36 יח"ד.

אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף לשנתיים ממועד חתימת הדייר הראשון.

03 בתוך שנתיים מהמועד הקובע:

קליטת תוכנית במוסד תכנון שהגיש המארגן או מי מטעמו. אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף לארבע שנים ממועד קליטת התוכנית.

בתוך ארבע שנים מקליטת התוכנית:

הפקדת התוכנית להתנגדויות. אם הופקדה התוכנית בתוך ארבע שנים, יהא הסכם הארגון תקף לשנה נוספת, ובסך הכול לחמש שנים ממועד קליטת התוכנית.

בתוך שנה מהפקדת התוכנית:

יפוג תוקף הסכם הארגון.

תכניות פינוי-בינוי בוותמ"ל

ביום 26 ביולי 2017 אושר בכנסת תיקון החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, כך שמכויות הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) הורחבו לדון גם בתוכניות להתחדשות עירונית.

הדיון בוותמ"ל מאפשר את קיצור הליכי אישור התוכניות הארוכים ומסייע בהפגת תחושת חוסר הוודאות בקרב בעלי הדירות ובהאצת הוצאתם לפועל של פרויקטים. בוותמ"ל אפשר לדון בתוכניות הכוללות לפחות 500 יחידות דיור במצב המוצע המצויות בתחומי יישוב עירוני וחלות על קרקע פרטית או ציבורית. אפשר שהתוכנית תקודם ביוזמה ציבורית או פרטית.

- המתחם הראשון לפינוי-בינוי שהוכרז בהחלטת ממשלה מספר 3235 מיום 7 בדצמבר 2017 הוא מתחם קריית משה ברחובות, שבמסגרתו מתוכננות כ-9,500 יחידות דיור חדשות במקום 1,300 יחידות הדיור הקיימות היום בשכונה בבנייה רוויה. התוכנית (תמ"ל 1086) הופקדה להתנגדויות הציבור בחודש יוני 2018.
- בתחילת 2018 הוכרזו שני מתחמים נוספים 'מתחמים מועדפים לדיור': מתחם לאה גולדברג בלוד, שבו 1,364 יחידות דיור מוצעות (ששטחה הורחב באמצע 2018 ל-3,750 יחידות דיור לערך), ומתחם ש"י עגנון בנתניה, שבו כ-853 יחידות דיור מוצעות.
- מתחם להתחדשות עירונית, ש"י עגנון, נתניה.
- הוכרז במסלול ותמ"ל (תמ"ל 2001) בתחילת שנת 2018. שטח התוכנית כ-28 דונם. התוכנית מציעה למעלה מ-850 יחידות דיור.



רחוב זלמן שניאור, הדמיה

(מתכננים: אלונים גורביץ' אדריכלים; הדמיות: טוטם; ניהול הפרויקט: וקסמן גוברין גבע)

לוי"ז הסכם ארגון בתמ"א 38

01

בתוך חצי שנה מהמועד הקובע:
על המארגן להחתיים על הסכם הארגון.

- 50% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו עד 16 יח"ד
 - 40% לפחות מבעלי הדירות בבניין שבו 17-35 יח"ד
- אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף לשנה ממועד חתימת הדייר הראשון.**

02

בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע:

המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף.

יזם מטעם המארגן חתם על עסקה מלאה עם שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף.
אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף ל-18 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון.

או

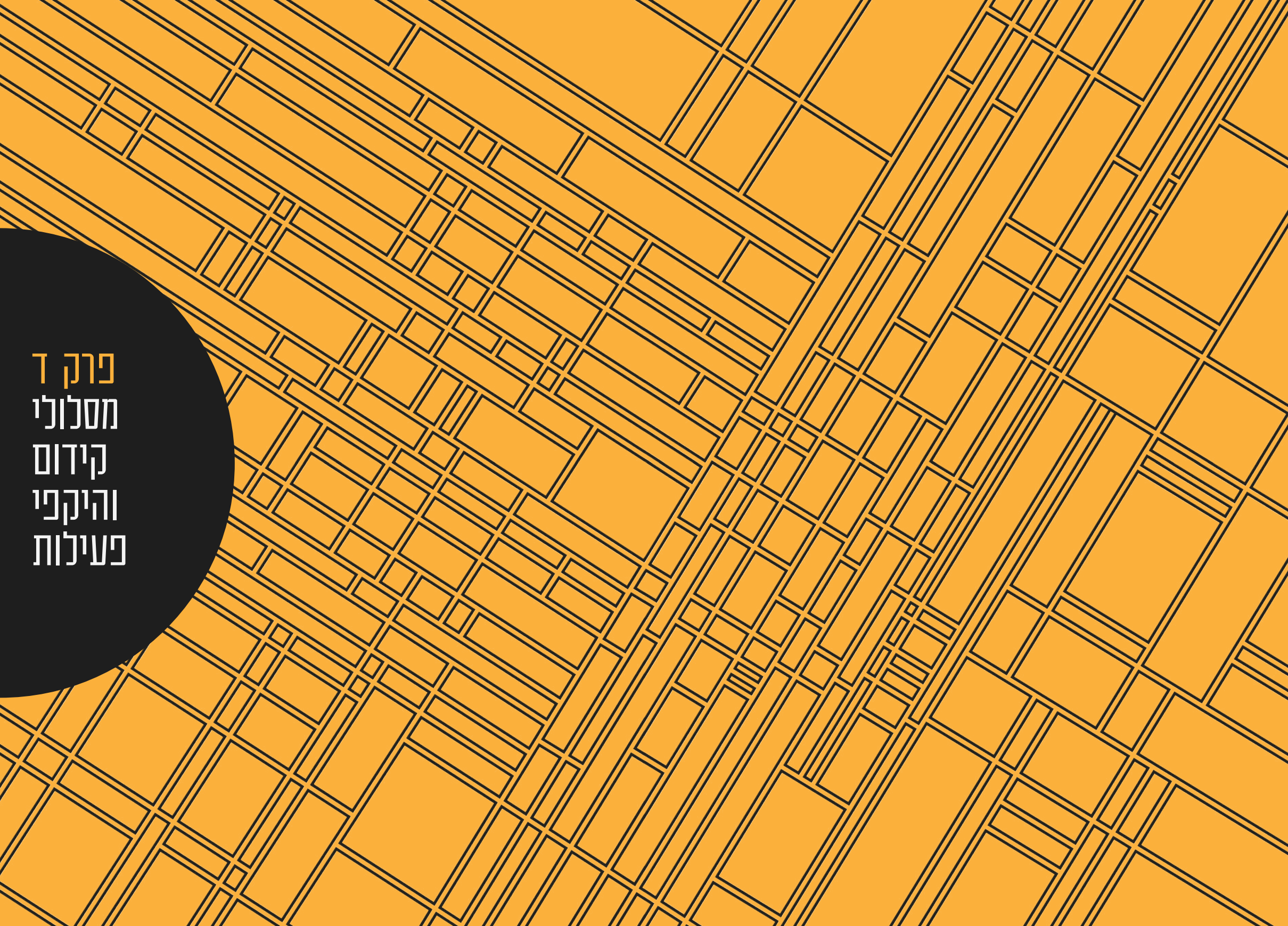
03

בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע:

קליטת בקשה להיתר באמצעות המארגן או מי מטעמו בוועדה המקומית.
אם המארגן עמד בכך, יהא הסכם הארגון תקף לשלוש שנים ממועד חתימת הדייר הראשון.

בתוך שלוש שנים מהמועד הקובע:

יפוג תוקף הסכם הארגון.



פרק ד
מסלולי
קידום
והיקפי
פעילות

מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית:

פרויקט 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, והמסלולים מעוגנים בהחלטות ממשלה, בתוכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות, מסלול היזמים (מיסוי) ותמ"א 38. כמו כן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

מסלול הרשויות המקומיות

במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט ואחראית לקידום היבטי הציבוריים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית, פינוי-בינוי או עיבוי בנייה, וכן פועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסתייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים המקדמים תוכנית מפורטת למתחם וכן מיידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים שיוכלו לפעול, לאחר אישור התוכנית, להוצאתה לפועל. כמו כן שר הבינוי והשיכון מכריז על המתחם 'מתחם פינוי-בינוי' לתקופה של שש שנים (יש אפשרות הארכה לשש שנים נוספות). נוסף על מימון הפעילויות האמורות ההכרזה מקנה גם הטבות מיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, המותנית בהחלטת מועצת העיר ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים.

מסלול המיסוי

מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. גם במסלול זה הכרזת המתחם 'מתחם פינוי-בינוי' או 'עיבוי בנייה' מוגבלת לתקופה של שש שנים (ואפשר להאריכה בשש שנים נוספות). כמו במסלול הרשויות המקומיות ההכרזה מקנה הטבות מס (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות כאמור לעיל לפטור מהיטל השבחה למגורים, ובלבד שאין כדאיות כלכלית ללא הפטור.

תמ"א 38

בשנת 2005 אושרה תוכנית מתאר ארצית מספר 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה. התוכנית מתמרצת את תהליכי החיזוק על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בנייה בלבד. התוכנית חלה על מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. אפשר לממש את התוכנית 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 מחוזק הבניין כולו והדירות

הקיימות מורחבות, כולל תוספת ממ"דים. הדרך האחרת למימוש התוכנית היא הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3) – במסלול זה הורסים את הבניין הריסה מלאה ומקימים במקומו בניין חדש, והיקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הנוכחי אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תוכניות מפורטות מאושרות. הבניין החדש נבנה בהתאם לתקנים העדכניים, לרבות בנושאי בטיחות ועמידות מפני רעידות אדמה.

תוכניות מתאר להתחדשות עירונית

תוכניות מתאר ותוכניות 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 התוכנית מלווה צוות יועצים נרחב, הכולל אנשי מקצוע ממגוון תחומים רלוונטיים. את התוכנית מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית כדי להגיע לתוצר המתאים לצורכי העיר והשכונה. התוכנית יוצרת ודאות הן לתושבים הן ליזמים באשר למסלולי הפיתוח הרלוונטיים בכל אזור. כמו כן התוכנית משמשת כלי עבודה לרשות המקומית, בין היתר כדי לקבוע תוכנית פעולה בנוגע למרכיבים הציבוריים.

כל אחד מהמסלולים, למעט פרויקטים של תמ"א 38, כולל טיפול במרחב הציבורי נוסף על רמת המבנה היחיד. 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 הנוספים בוחנים גם את רמת הרחוב, השכונה והעיר 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.

במהלך השנים נקבעו הסדרים נלווים וחוקים 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

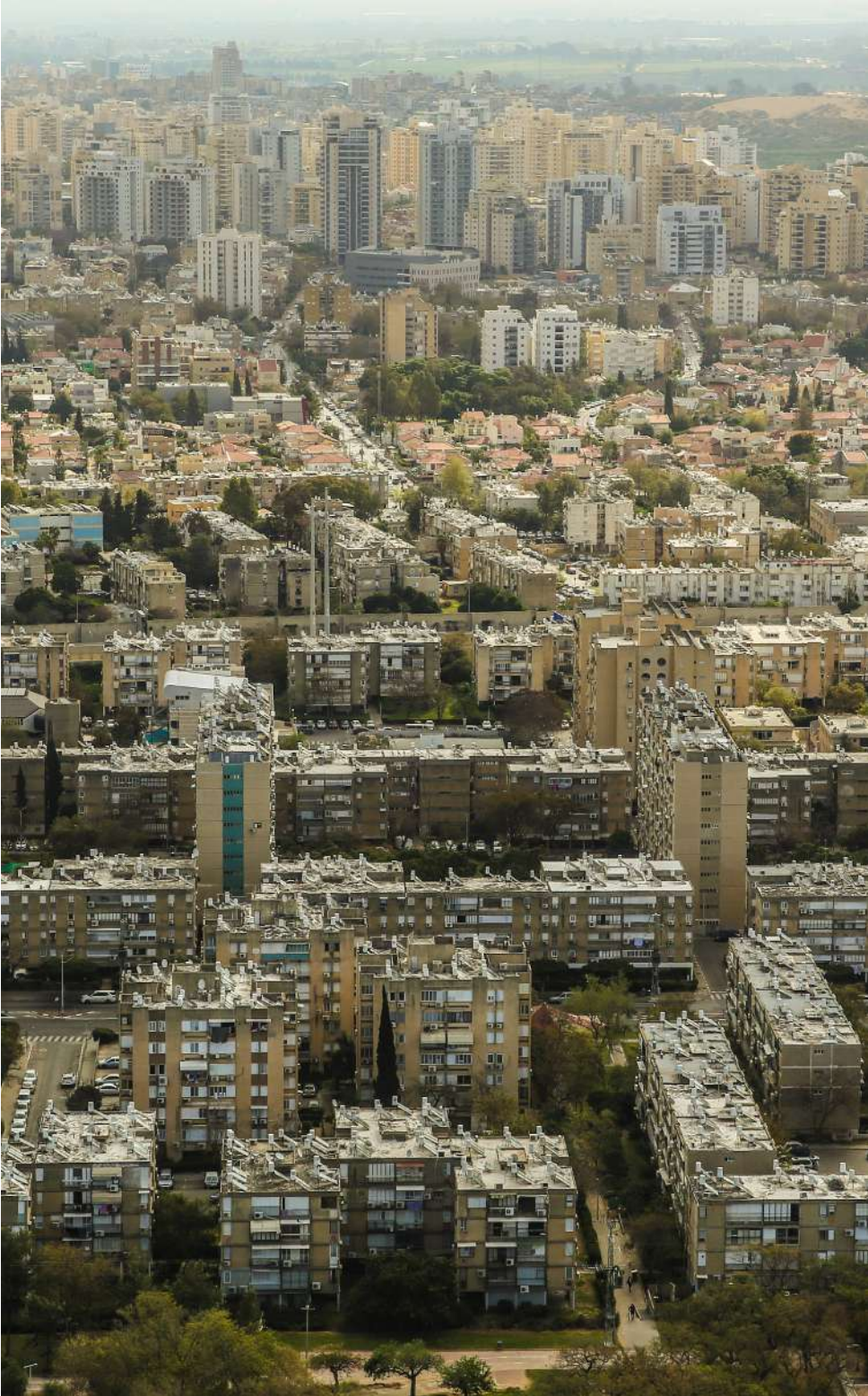
המאפיין	מסלול	
	הרשויות המקומיות והמיסוי	תמ"א 38
אופן הביצוע	1. פינוי-בינוי 2. עיבוי בנייה	הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) עיבוי מבנה קיים או תוספת (תמ"א 38/1)
מאפייני מבנה המגורים	ללא מגבלה	מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980
אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט	תוכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או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

השוואה בין המסלולים - הטבות

ההטבה	מסלול	
	הרשויות המקומיות והמיסוי	תמ"א 38
מימון ממשלתי של הכנת תוכנית מפורטת	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
מימון ממשלתי של עלויות ניהול המיזם והתהליכים החברתיים	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
פטור מהיטל השבחה למגורים	אפשרות לפטור מלא או לתשלום חלקי (25% מההשבחה), מותנה בהחלטה של מועצת הרשות המקומית ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים	פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: גבייה חלקית (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה נוסף על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מתשלום זה או תשלום של שמינית ההשבחה (12.5% במקום 25%) באישור מועצת הרשות המקומית
פטור ממס שבח לדיירים	פטור לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (פינוי ובינוי)	פטור לפי הוראות הפרק החמישי - 5 לחוק מיסוי מקרקעין (פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38). בתוקף עד סוף שנת 2021
פטור ממס רכישה לדיירים	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות הפרק החמישי - 4: פינוי-בינוי	אין חיוב במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות

השוואה בין המסלולים – הטבות

מסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות והמיסוי	
מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה 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	דירה או יחידה אחת במתחם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה
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 לגודל 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 בגודל 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 בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס



התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

מסלול הרשויות המקומיות – הכרזה

בשנת 2017 הוכרזו תשעה מתחמים חדשים לפינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 1,763 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 9,958 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התוכניות מבטיחות תוספת מבני ציבור, שטחי מסחר ומשרדים.

מתחמים שהוכרזו בשנת 2017

היישוב	שם המתחם	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
בית שמש	הגפן	288	1,656	
בת ים	יוספטל	541	2,085	166,000
גבעתיים	ויצמן ז'בוטינסקי שינקין	58	174	10,000
הרצלייה	כדורי	124	650	22,725
הרצלייה	סוקולוב – ירושלים	42	370	3,200
ירושלים	דרך חברון 141-137	72	195	500
ירושלים	טשרניחובסקי	108	230	
כפר יונה	בגין	270	854	
לוד	לאה גולדברג	*260	3,744	

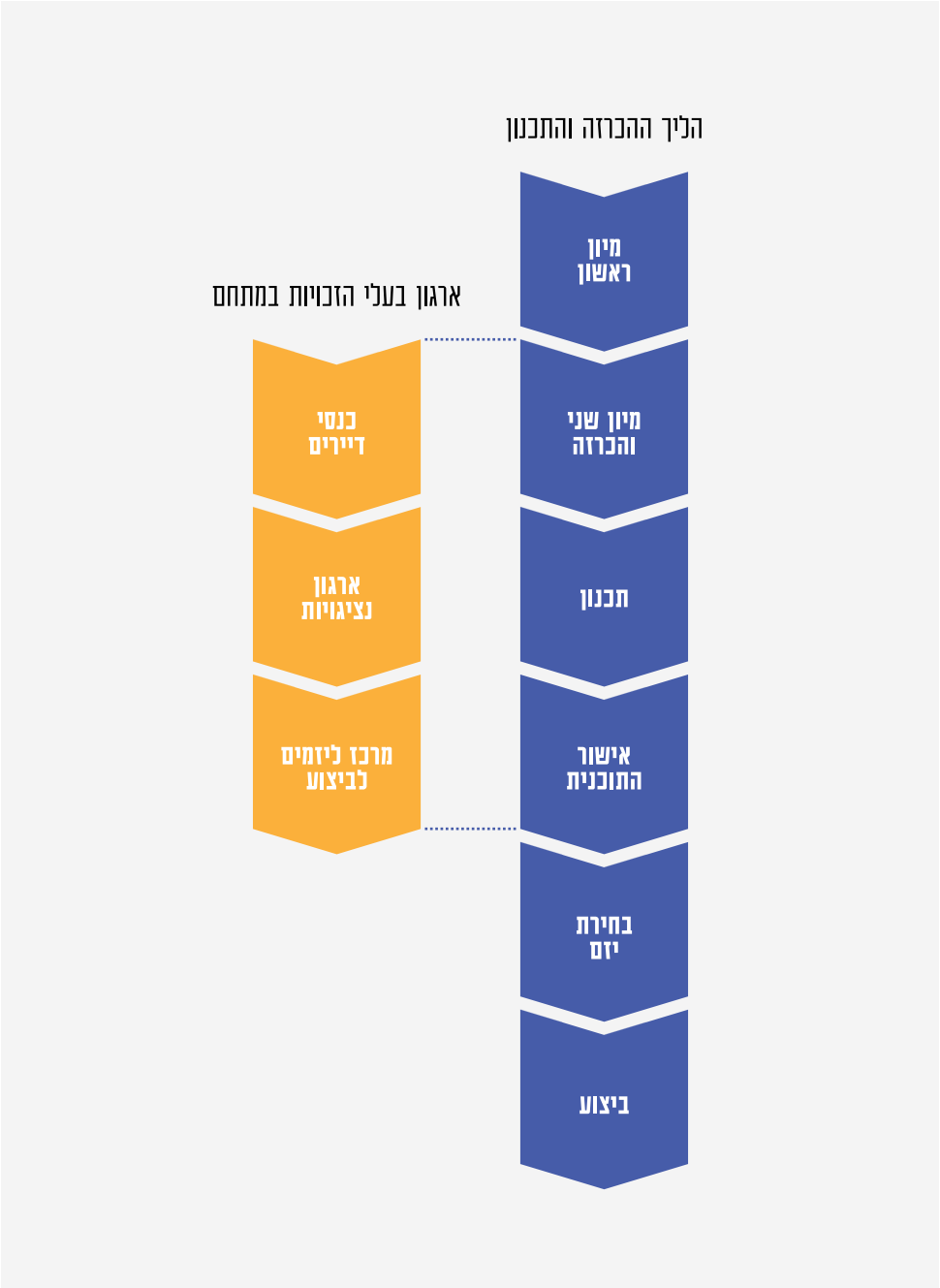
9,958
סה"כ יח"ד
במצב המוצע

1,763
סה"כ יח"ד
במצב הקיים

*במתחם זה כ-60,000 מ"ר תעסוקה במצב הקיים

מסלול הרשויות המקומיות החל לפעול בשנת 2000, ומאז הוכרזו 178 מתחמים. תוכניות מפורטות אושרו ל-88 מתחמים בהם, ו-32 תוכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון ואישור שונים.¹² התוכניות שאושרו משמשות בסיס לתהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל. בשלב מאוחר, בשנת 2004, החל לפעול מסלול המיסוי, ובשנת 2005 אושרה תמ"א 38.

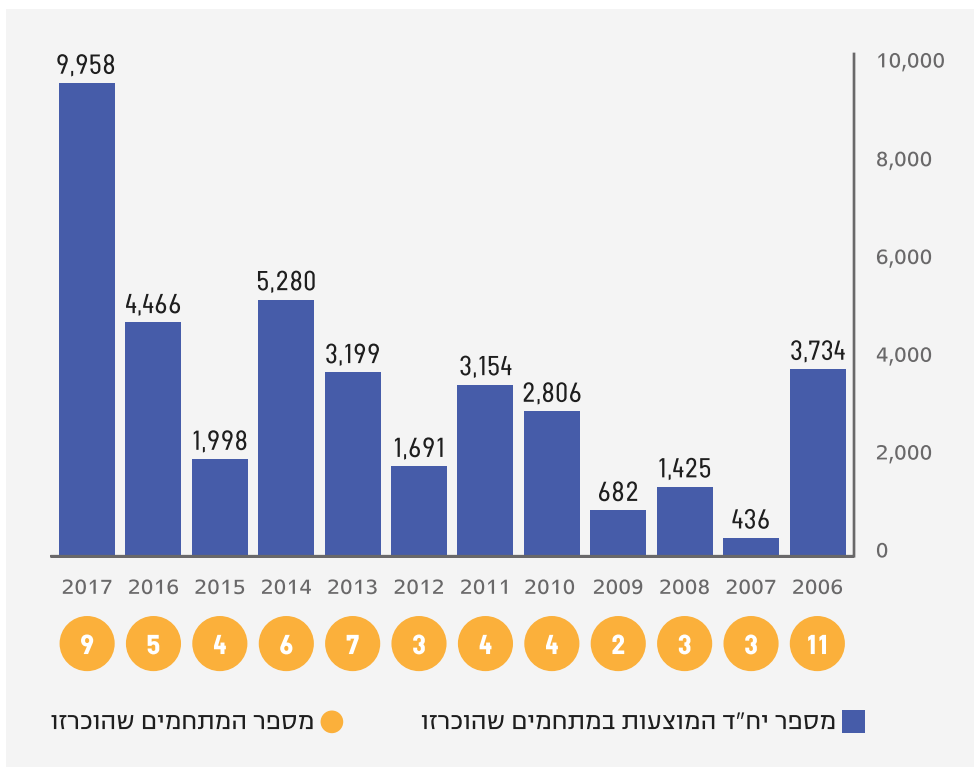
12 נתונים אלה אינם כוללים 58 מתחמים שתוקף הכרזתם פג.



מגמות בעשור האחרון – מספר מתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול רשויות)

השוואת מספרי המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות ומספרי יחידות הדיור במתחמים אלו לפי שנים (החל מ-2006) מראה ירידה בשנים 2007-2009, ולאחר מכן עלייה הן במספר המתחמים המוכרזים בכל שנה הן במספר יחידות הדיור המתוכננות במתחמים.

מגמות בעשור האחרון – הכרזה במסלול רשויות



הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול רשויות בפריסה ארצית

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול רשויות הם במחוזות המרכז (44 מתחמים), חיפה (30 מתחמים) ותל אביב (33 מתחמים). לאור העובדה שמסלול זה מבוסס על כוחות השוק ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי ובינוי הינה דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים ממוקמים באזורי הביקוש.

בשנת 2017 נרשמה עלייה חדה בפעילות במסלול רשויות, והמגמה נמשכת גם בשנת 2018 ונובעת בין היתר מפעילות נמרצת של המנהלות להתחדשות עירונית שפועלות מטעם הרשות המקומית לקידום מתחמים במסלול הרשויות המקומיות.

בשנת 2017 קידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל, מנגנונים לשיפור הכדאיות הכלכלית מחוץ לאזורי ביקוש. בין היתר מקודמת החלטת מועצת מקרקעי ישראל להסדרת מנגנון "קרקע משלימה", המאפשר הקצאת קרקע לבנייה חדשה במקרקעין בבעלות המדינה, שיוצרת כדאיות כלכלית במתחמי התחדשות עירונית. בימים אלה התקבלה החלטה נוספת בעניין במועצת מקרקעי ישראל, אשר צפויה לייעל משמעותית מנגנון זה. כמו כן נחתם הסכם עם חברת עמידר לביצוע פרויקטים במבנים שבהם רוב דיירי דיור ציבורי, והרווח הנוצר מפרויקטים באזורים המתאפיינים בכדאיות כלכלית גבוהה מיועד לקידום פרויקטים בפריפריה, שבה הכדאיות הכלכלית אינה מאפשרת ביצוע על ידי השוק החופשי.

מחוז מנהל התכנון	מתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	יחידות דיור במצב הקיים	יחידות דיור במצב המוצע
המרכז	44	4,068	20,878
תל אביב	30	4,914	15,708
חיפה	23	3,384	11,763
ירושלים	16	1,564	6,837
הצפון	4	92	442
יהודה ושומרון	2	378	3,100
הדרום	1	160	1,046

59,774
סה"כ יח"ד
במצב המוצע

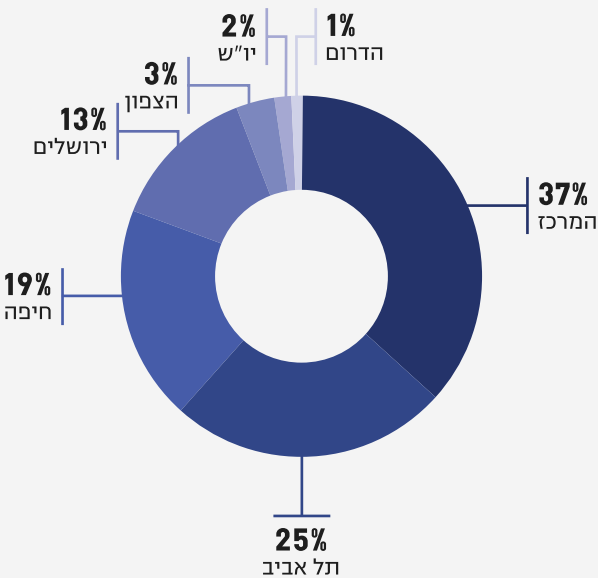
14,560
סה"כ יח"ד
במצב הקיים

120
סה"כ מתחמים
שהוכרזו במסלול רשויות

בטבלה זו מופיעים מתחמים שתוכניתם אושרה או בהליכי תכנון, ונגרעו ממנה מתחמים שאינם בני מימוש.

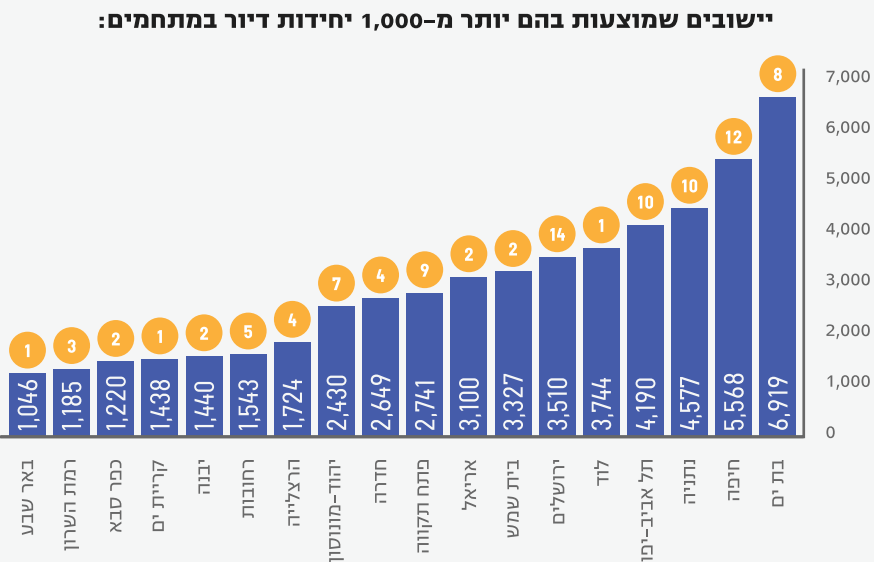
הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול רשויות בפריסה ארצית

הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול רשויות בחלוקה למחוזות

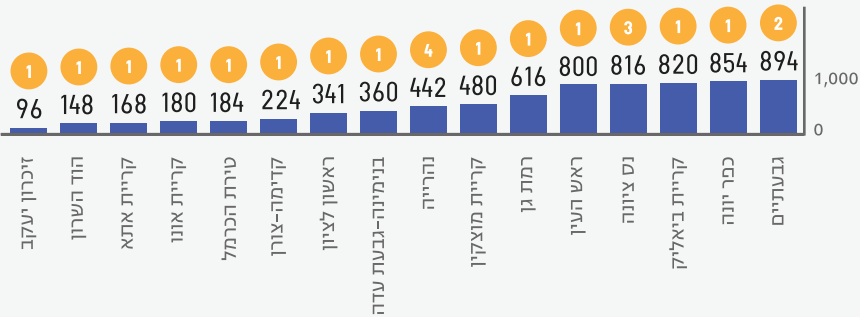


כאמור, קידום מיזם במסלול הרשויות המקומיות הוא יוזמה של הרשות המקומית. ברשויות מסוימות אשר החליטו לעודד התחדשות עירונית ופעלו בתחום, הוכרזו מתחמים רבים, אך מספר המתחמים המוכרזים אינו מעיד על גודל המתחמים. אפשר להכריז על מתחם שבו בין 24 ל-600 יחידות דיור קיימות.

מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמי מסלול הרשויות המקומיות על פי עיר:



יישובים שמוצעות בהם עד 1,000 יחידות דיור במתחמים:



מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו מספר המתחמים שהוכרזו

לאחר שלב ההכרזה מתחיל תכנון המתחם ואיתו העבודה החברתית עם התושבים ובעלי הזכויות, לקראת הגשת התוכנית לאישור במוסדות התכנון.

מסלול הרשויות המקומיות – תכנון

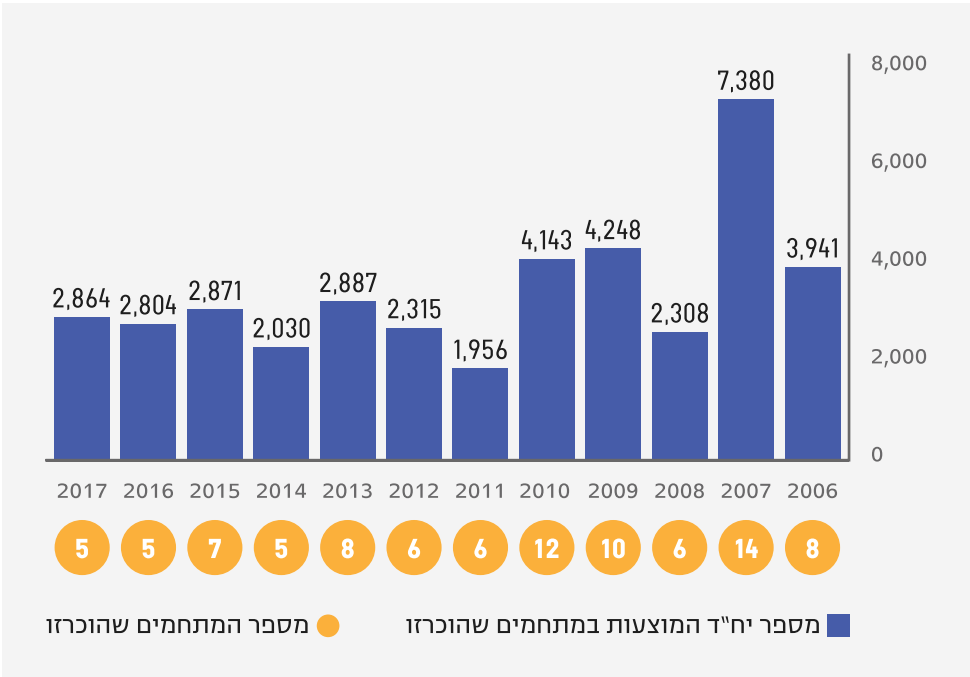
בשנת 2017 אושרו תוכניות בחמישה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות, ובסך הכול אושרו 2,864 יחידות דיור במסלול זה.

היישוב	שם המתחם	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע	תוספת שטחי משרדים במ"ר
נתניה	הרב קוק 2 (ההסתדרות)	56	182	
ירושלים	טהון	113	461	1,300
ירושלים	הארזים	154	401	
גבעתיים	ההסתדרות צפון	168	720	
כפר סבא	תקומה	294	1,100	

2,864
סה"כ יח"ד
במצב המוצע

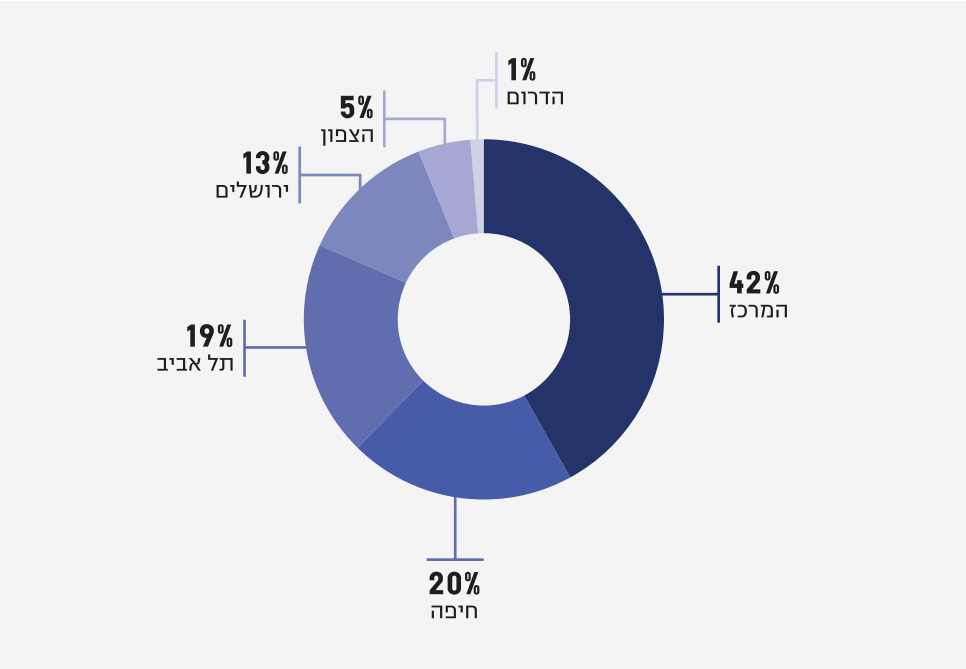
785
סה"כ יח"ד
במצב הקיים

מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר המתחמים שאושרו על פי שנים במתחמי מסלול הרשויות:



משנת 2012 נראית יציבות במספר יחידות הדיור הכלולות בתוכניות ההתחדשות העירונית שאושרו, והוא עומד על כ-2,500 יחידות דיור בשנה. אנו צופים כי העלייה בקצב ההכרזות במסלול הרשויות המקומיות בשנתיים האחרונות תתבטא גם בעלייה בקצב אישור התוכניות בשנים הבאות.

מספר מתחמים במסלול רשויות בחלוקה למחוזות



במסלול הרשויות המקומיות מלאי תכנוני גדול אשר הצטבר לאורך השנים מאז נוסד מסלול זה. בשנים הראשונות לקיומו של המסלול רבו בו חבלי הלידה המאפיינים כל מיזם חדש, לא כל שכן מיזם מורכב עשרות מונים מפרויקט בנייה חדשה, שאורך בממוצע 12 שנים (על פי נתוני בנק ישראל). קשיי מימוש התגלעו בחלק מהמתחמים, והם נבעו ממגוון חסמים, כגון חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות הדיירים מהתהליך. תוכניות ההתחדשות העירונית היו מוצר חדש בעולם התכנון, וכמו כל מיזם חדשני גם בהם נראה גרף למידה. היום הישימות של תוכניות במסלול הרשויות המקומיות גבוהה יותר. נוסף על כך יש כמה מתחמי התחדשות עירונית שאושרה בהם תוכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל בעקבות תיקון תב"ע, עקב עליית מחירי הדיוור, 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 אלה היתרי בנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים. בשנת 2017 ניתנו היתרי בנייה ראשונים בחמישה מתחמים, ולאחר שהבנייה החלה התקבלו היתרים בשלושה מתחמים אחרים.

תוכניות שאושרו בשנים 2000-2017 בחלוקה למחוזות

מחוז מנהל התכנון	תוכניות שאושרו במסלול הרשויות	יחידות הדיור במצב הקיים	יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	37	2,763	12,730
חיפה	18	2,551	7,735
תל אביב	17	2,502	7,370
ירושלים	11	984	4,118
הצפון	4	92	442
הדרום	1	160	1,046

33,441

סה"כ יח"ד במצב המוצע

9,052

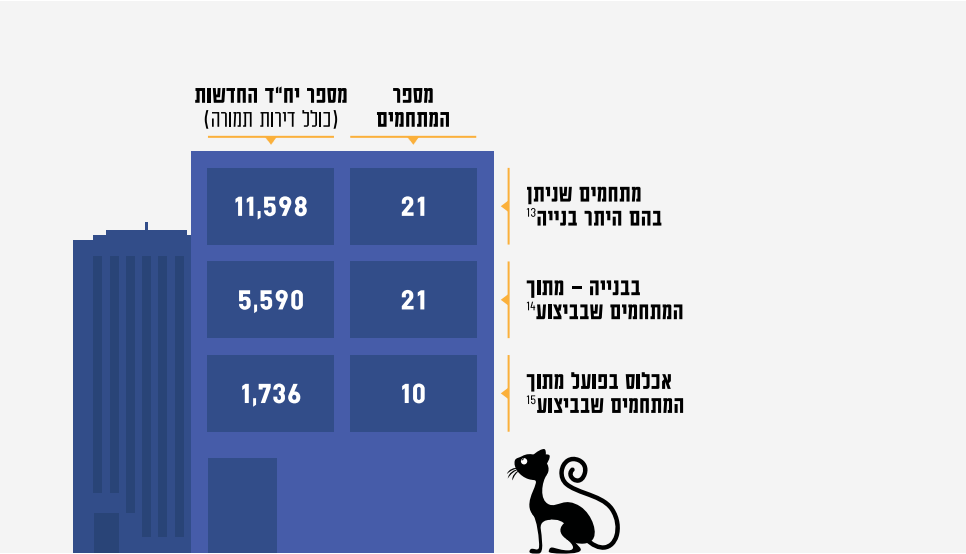
סה"כ יח"ד במצב הקיים

88

סה"כ תוכניות שאושרו במסלול הרשויות

מסלול הרשויות המקומיות - היתר

סך כולל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים:



היישוב	שם המתחם	יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2017	יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2017	סך הכל יח"ד המוצעות במתחם	אחוז ביצוע הפרויקט
בת ים	הנביאים	171	29	875	23%
חיפה	ברל כצנלסון		214	486	44%
חיפה	יציאת אירופה		126	126	100%
חיפה	חביבה רייך	506	283	922	86%
ירושלים	המקשר		126	220	57%
נתניה	אנדריוס		333	388	85%
תל אביב-יפו	החרש והאומן		154	272	57%
תל אביב-יפו	נווה שרת - בית אל	842	207	1,049	100%

13 מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
14 מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.
15 מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שבביצוע.

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

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 תוכנית למתחמי התחדשות עירונית במוסדות התכנון. בשנת 2017 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-63 מתחמים חדשים במסלול המיסוי; מספר זה הוא מספר שיא של החלטות מקדמיות מאז החלה הפעילות במסלול זה, והוא נובע הן מגידול בהיקף הפעילות והן מאישורן של תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), שנקבע בהן בין היתר כי ניתנת הקלה בשיעור בעלי הדירות שהסכמתם נדרשת להגשת תוכנית פינוי-בינוי אם ניתנה החלטה מקדמית הנוגעת למתחם במסלול המיסוי.

עם זאת מדובר בשלב ראשוני מאוד שעדיין לא נדרשים בו תכנון מעמיק וגם לא הסכמות של בעלי הדירות, ולפיכך חלק מהיחזמות שקיבלו אישור מקדמי אינן מבטלות לכדי פרויקט ממשי.

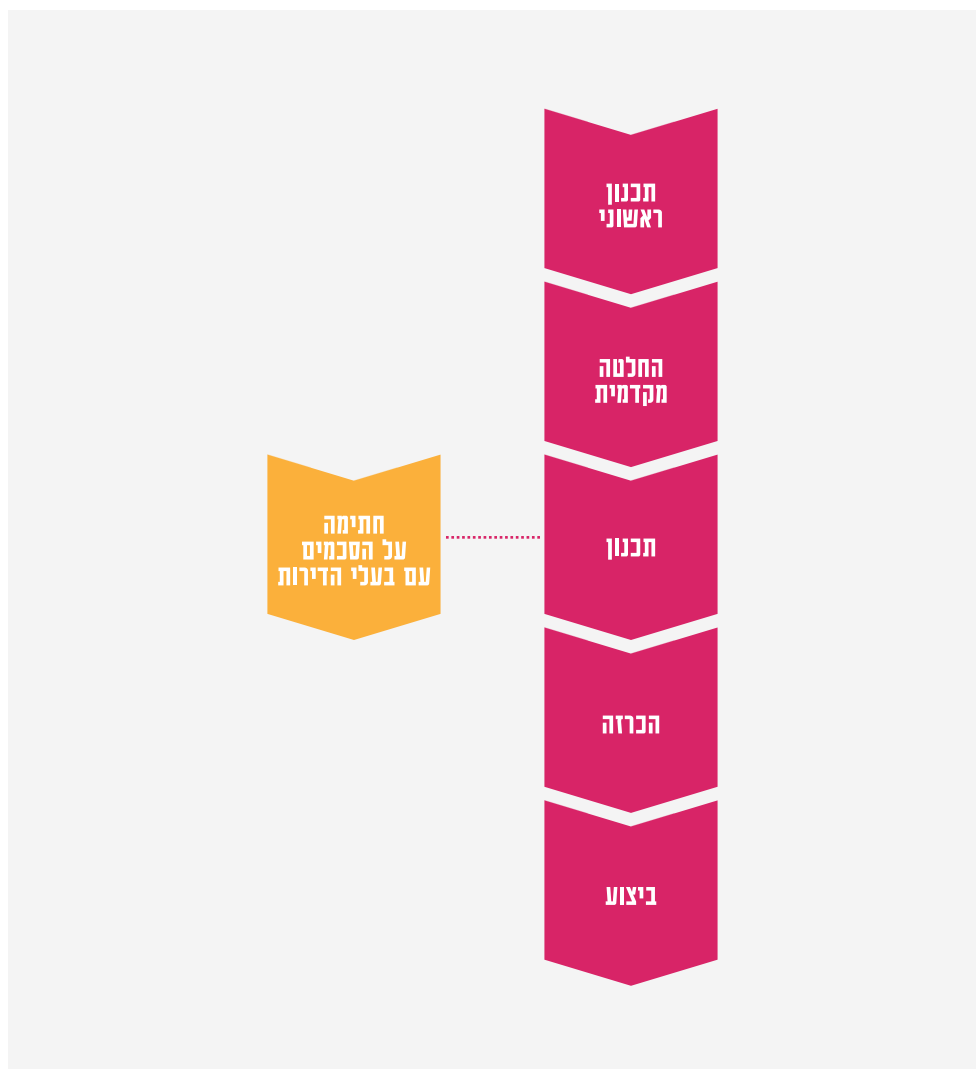
בשנת 2017 ניתנו החלטות מקדמיות למתחמים בכל רחבי הארץ המתרכזים באזורי ביקוש ובעיקר ברשויות מקומיות התומכות בפעילות מסוג זה.

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2017 לפי יישובים

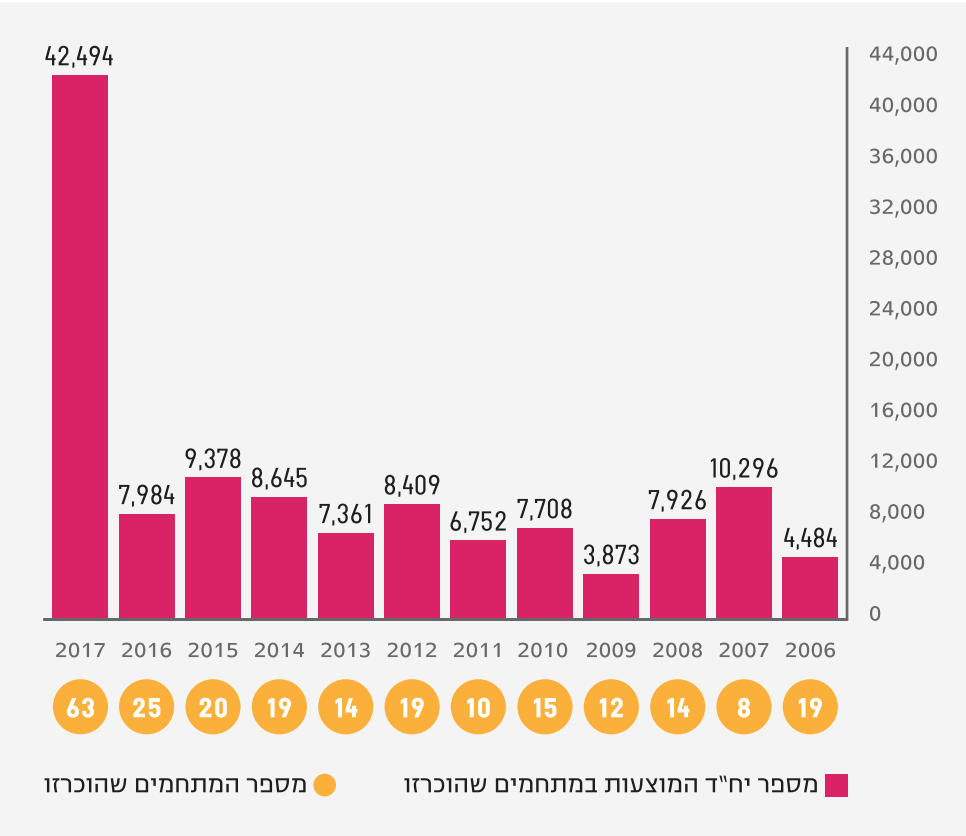
מחוז מנהל התכנון	היישוב	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	סך יחידות הדיור הקיים	סך יחידות הדיור המוצע
הדרום	אשדוד	9	1,576	7,623
	אילת	1	148	1,184
	אשקלון	1	72	432
	באר שבע	1	42	252
חיפה	חיפה	4	446	2,024
	חדרה	2	285	1,800
	קריית מוצקין	2	224	1,280
	טירת הכרמל	1	48	303
	פרדס חנה-כרכור	1	28	114
ירושלים	ירושלים	10	899	2,880
	בית שמש	1	72	430

מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי. במסגרת המסלול יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים למימוש הפרויקטים. גם במסלול זה הכרזת המתחם 'מתחם פינוי-בינוי' או 'עיבוי בנייה' תקפה לשש שנים (ואפשר להאריכה בשש שנים נוספות). כמו במסלול הרשויות המקומיות, ההכרזה מקנה הטבות מס על העסקאות במתחם: מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה לבעלי הדירות המקוריים, וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.

שלבי הפעילות העיקריים:



מגמות בעשור האחרון - החלטה מקדמית (מסלול מיסוי)



בגרף מופיעות החלטות מקדמיות שהתקבלו במסלול מיסוי על פי מספר יחידות הדיור במצב המוצע ומספר המתחמים זאת לאורך העשור האחרון.

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2017 לפי יישובים

מחוז מנהל התכנון	היישוב	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	סך יחידות הדיור הקיים	סך יחידות הדיור המוצע
המרכז	רחובות	1	1,356	9,500
	באר יעקב	1	446	2,122
	נתניה	3	335	1,388
	יבנה	2	232	1,121
	אור יהודה	2	144	792
	לוד	1	124	750
	תל מונד	1	102	450
	גבעתיים	1	914	3,108
תל אביב	תל אביב - יפו	8	459	1,782
	קריית אוננו	4	446	1,402
	הרצלייה	2	282	864
	בת ים	2	137	641
	רמת גן	2	78	251

42,494
סה"כ יח"ד
במצב מוצע

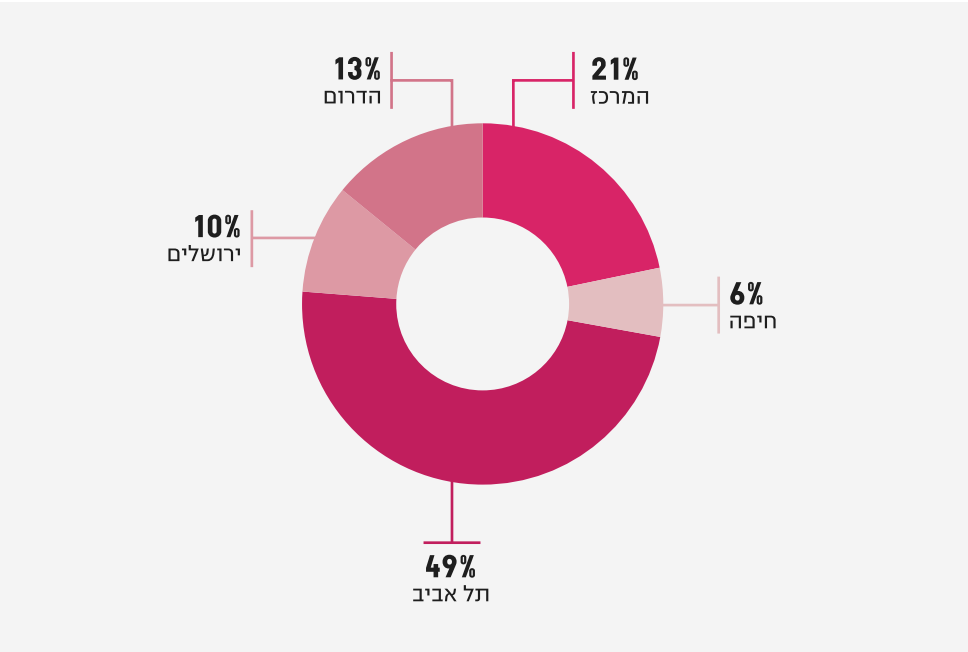
8,895
סה"כ יח"ד
במצב קיים

63
מספר מתחמים -
החלטה מקדמית

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 בשנת 2004 ועד סוף 2017 ניתנו החלטות מקדמיות ל-205 מתחמים.

החלטות מקדמיות בחלוקה לפי מחוזות



מחוז מנהל התכנון	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	קיימות יחידות דיור	יחידות דיור מוצעות
תל אביב	100	11,394	42,138
המרכז	44	5,972	32,042
הדרום	27	3,633	17,876
ירושלים	20	1,885	6,634
חיפה	13	1,908	9,339
י"ש	1	135	600



מסלול המיסוי – הכרזה:

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

- התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או לאחר שלב זה.
 - נחתמו הסכמים לפינוי-בינוי בין היזם ובין לפחות 80% מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי-בינוי לפי תוכנית מפורטת) ולפחות 66% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.
- בשנת 2017 הוכרזו 20 מתחמים חדשים במסלול מיסוי, ומוצע לבנות בהם כ-7,300 יחידות דיור חדשות.

מחוז מנהל התכנון	היישוב	מספר המתחמים	סך יחידות דיור קיים	סך יחידות דיור מוצע
תל אביב	בת ים	6	548	2,539
	רמת השרון	1	180	687
	רמת גן	3	152	608
	הרצלייה	1	84	278
	גבעתיים	1	24	83
המרכז	יבנה	1	92	486
	ראשון לציון	1	58	290
	פתח תקווה	1	24	166
	רעננה	1	54	120
הדרום	אשדוד	2	296	1,332
	באר שבע	1	40	292
ירושלים	ירושלים	1	67	450

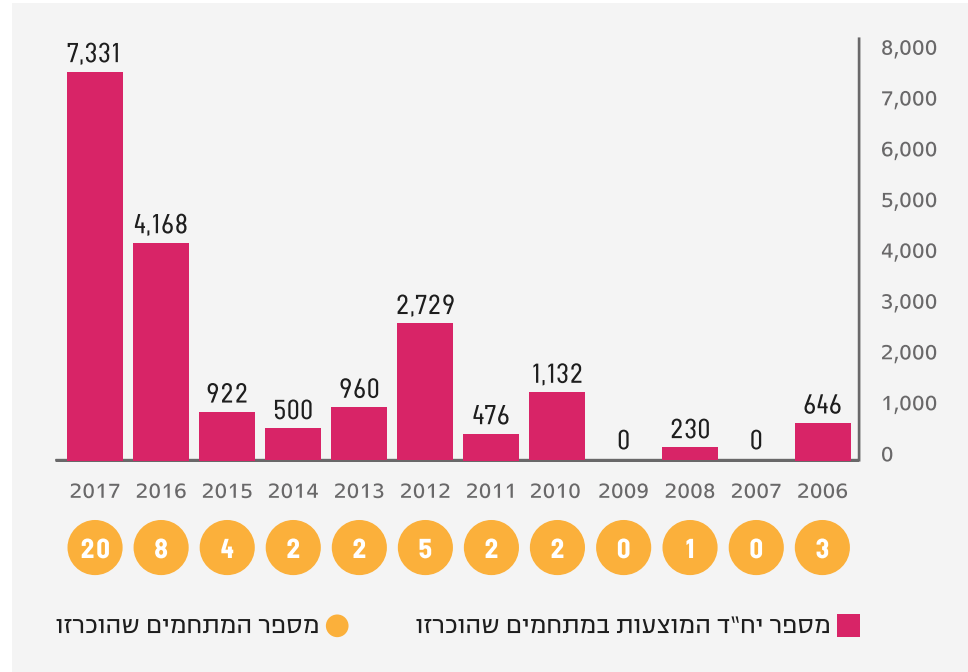

7,331
סה"כ יח"ד
במצב מוצע


1,619
סה"כ יח"ד
במצב קיים


20
סה"כ
מתחמים

בדומה לעלייה במספר ההחלטות המקדמיות, גם בהכרזות יש עלייה חדה בשלוש השנים האחרונות, והיא מבטאת עלייה בהיקפי הפעילות במסלול המיסוי גם בשלבים המתקדמים למימוש. בשנת 2017 נרשמה עלייה של כ-75% במספר יחידות הדיור במתחמים מוכרזים לעומת שנת 2016.

מגמות על פני עשור – הכרזה (מסלול מיסוי)

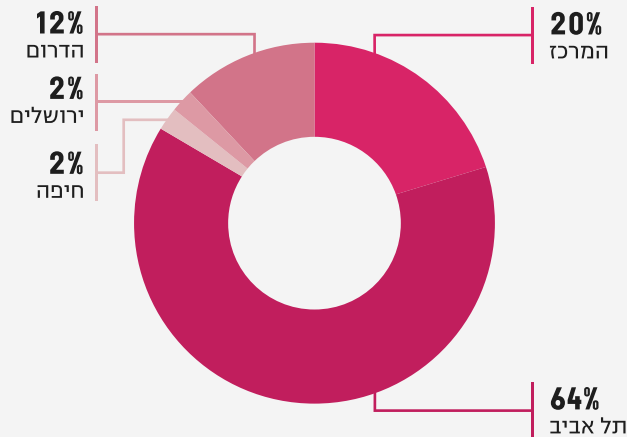


סך ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות עד סוף 2017

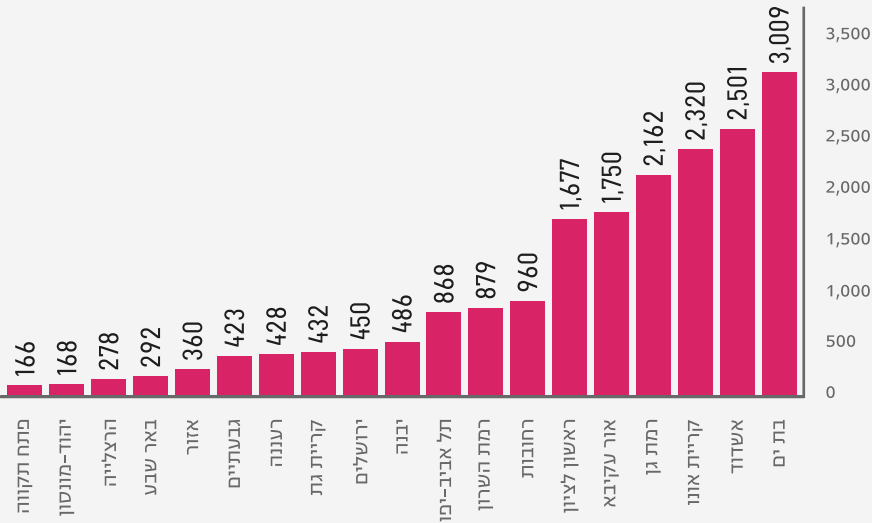
מחוז מנהל התכנון	מספר המתחמים	יחידות דיור קיימות	יחידות דיור מוצעות
תל אביב	32	2,884	9,939
המרכז	10	874	4,245
הדרום	6	606	3,225
חיפה	1	352	1,750
ירושלים	1	67	450



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



יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי עיר - מסלול מיסוי



בת ים בולטת כעיר המובילה במספר המתחמים המוכרזים ובהיקף יחידות הדיור המתוכננות בהם במסלול המיסוי. הדבר מבטא הבשלת מספר רב של מתחמים שהגיעו לשלב תכנוני מתקדם ולהסכמה עם בעלי הדירות.

מסלול מיסוי - תכנון

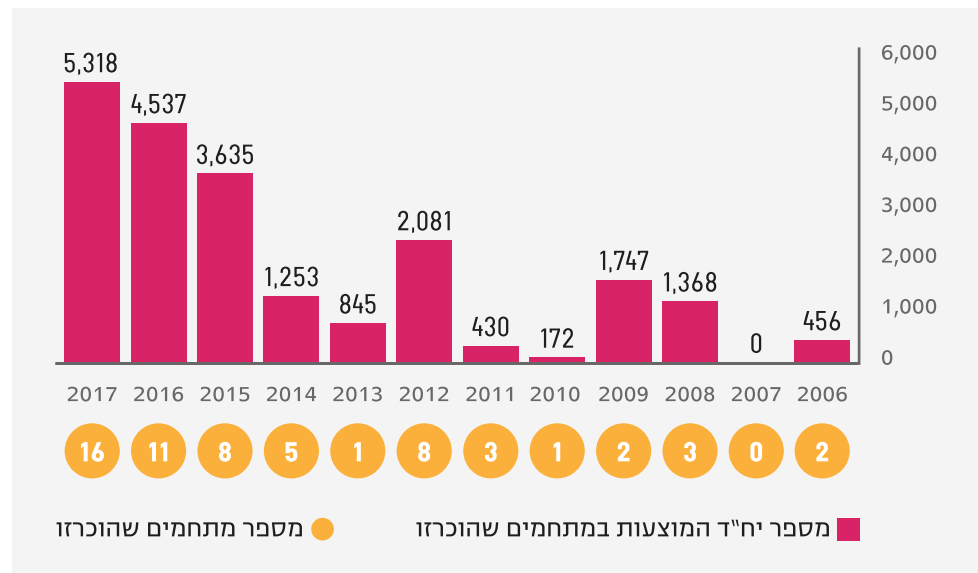
במסלול המיסוי עבודת התכנון וקידומם הסטטוטורי של המתחמים נעשית על ידי היזמים, ועם זאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר התקדמות התכנון במתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית כדי לעמוד ביעדי ההתחדשות העירונית הארציים שהוגדרו בתוכנית האסטרטגית לדיור 2040.

בשנת 2017 אושרו 16 תוכניות מפורטות אשר קודמו במסלול המיסוי.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור קיים	מספר יחידות דיור מוצע	תוספת שטחי ומשרדים במ"ר
אשדוד	אבן עזרא	144	648	
אשדוד	הרב שאולי	152	684	1,000
בת ים	סוקולוב - ירושלים	52	220	300
בת ים	הרב קוקיס	24	137	440
גבעתיים	בראשית 7-3	24	83	
גבעתיים	ילדי טהרן	48	103	
הרצלייה	מנדלבלט	84	278	
יבנה	החרמון	92	486	
ירושלים	שטרן 33, 31, 29	102	240	
ירושלים	שטרן 42-34	67	450	
רמת גן	הרוא"ה 102-90	92	240	
רמת גן	המבדיל	50	200	1,100
רמת גן	מתחם שלם	144	540	1,400
רמת גן	עוזיאל	42	168	
רמת השרון	אילת	180	687	
רעננה	כנרת	52	154	

 4,240 תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר	 5,318 סה"כ יח"ד במצב מוצע	 1,349 סה"כ יח"ד במצב קיים	 16 מתחמים
---	--	--	--

יחידות דיור במתחמים שאושרה בהם תוכנית



החל משנת 2014 נרשמת עלייה יציבה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות.

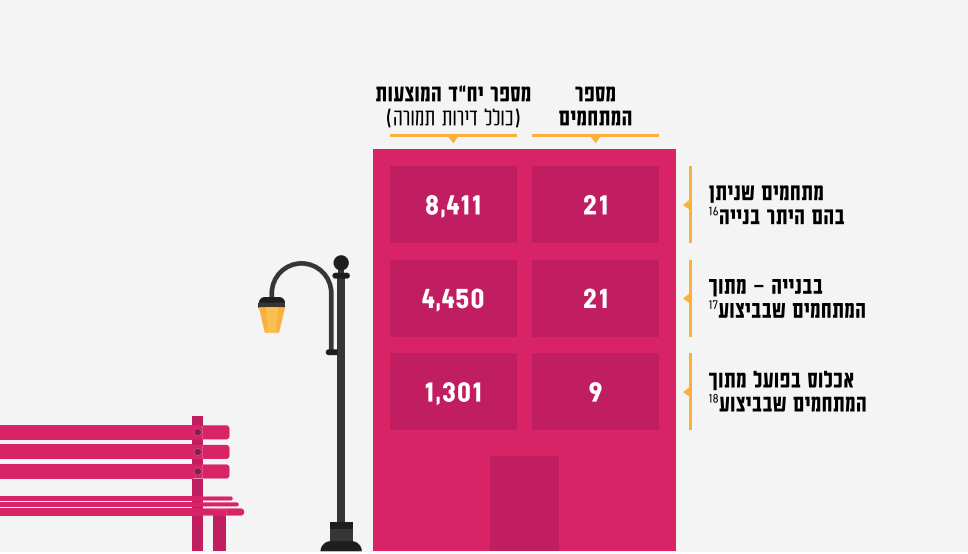
מסלול המיסוי – הוצאת היתרי בנייה

מתחמי פינוי-בינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בפרויקטים אלה היתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים, בהתאם להתקדמות ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות.

בשנת 2017 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה בשישה מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, ולאחר שהבנייה החלה התקבל היתר בנייה נוסף במתחם אחד.

היישוב	שם המתחם	סך יח"ד שקיבלו היתר לפני 2017	סך יח"ד שקיבלו היתר בשנת 2017	סך כל יח"ד המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
רעננה	ויצמן		154	154	100%
פתח תקווה	וולפסון		152	152	100%
קריית גת	היסמין		233	432	54%
רמת גן	עלית-המתמיד/ארלזרוב		163	330	50%
רמת גן	החולה	167	83	250	100%
תל אביב-יפו	יפתח		275	275	100%
תל אביב-יפו	קהילת ורשה 15-41 (3)		19	152	12.5%

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים:



16 מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
17 מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.
18 מספר יחידות הדיור אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שבביצוע.

משכי התכנון

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 משך הזמן להוצאת היתרי בנייה ועל משך הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

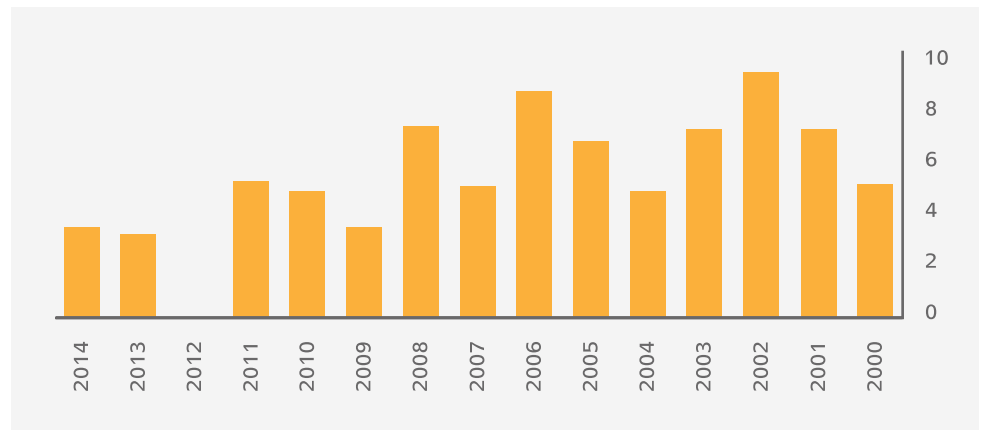
משך הזמן שנדרש לאישור התוכנית על פי מועד ההכרזה

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

פרק הזמן להליך אישור תוכניות במסלול הרשויות המקומיות כולל את הליך התכנון טרם ההגשה למסדות התכנון וקליטת התוכניות במערכת המבא"ת (בגרף מופיעות תוכניות שאושרו ופרק הזמן שנדרש לאישורן על פי מועד ההכרזה, שבו החל תכנון המתחם).

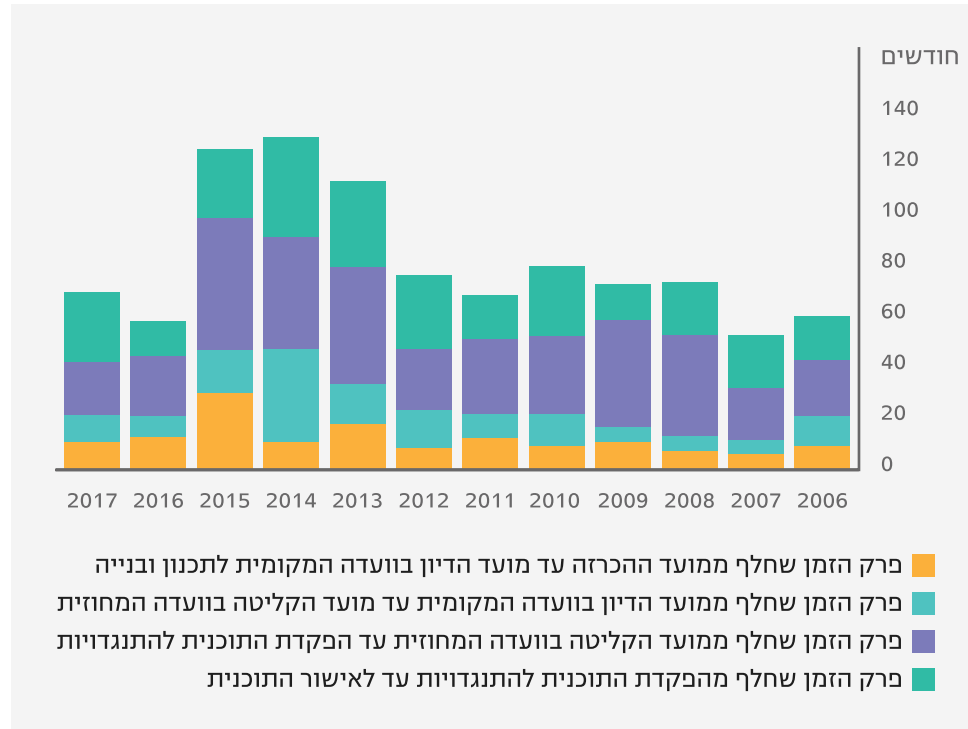
הגרף שלהלן עוסק במשך הזמן שנדרש לתכנון על פי השנים שבהן הוכרז המתחם, ומופיעים בו מתחמים שאושרו עד שנת 2014, מכיוון שתוכניות במתחמים שהוכרזו לאחר מכן טרם אושרו.

מספר השנים שחלפו ממועד ההכרזה ועד אישור התוכנית



*מתחמים שהוכרזו בשנת 2012 טרם אושרו (מרביתם בתביעות משפטיות)

פרק הזמן שנדרש מהכרזת מתחם במסלול הרשויות המקומיות ועד לאישור התוכנית, בחלוקה לשלבים ועל פי שנת אישור התוכנית.



תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

במסגרת פעילות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פורסמו בשנים האחרונות קולות קוראים לרשויות המקומיות להגשת בקשה לתקצוב ולקידום של תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים בתחומן. בכל שנה נבחרו כמה שכונות ברשויות שונות, בהתאם לתקציב המאושר. תוכניות המתאר הן חלק מהמאמץ שמשקיעה הרשות בהקטנת האי-ודאות התכנונית מחד גיסא ובהגדלת הסיכוי למימוש תוכניות מפורטות בעתיד מאידך גיסא. התוכנית שמה דגש על צורכי הציבור בשכונה ובוחנת אותם בראייה כוללת, מתוך התייחסות לדרישות העתידיות בהתאם להיקף תוספת האוכלוסייה הצפוי.

מרבית התוכניות הן תוכניות מתאר שעל פיהן אפשר לקדם ולאשר תוכניות מפורטות במהירות ובקלות יחסית, שכן הן תואמות את מדיניות הרשות המקומית וכן מוסכמות ומאשרות בוועדות התכנון המחוזיות. תוכניות אלו בוחנות תחומים רבים, בין היתר אדריכלות, נוף וסביבה, צורכי ציבור, תנועה ותחבורה, מים וביוב ועוד. נוסף על כך נערכים במסגרת תכנון מפגשי שיתוף ציבור מקיפים, ובאשר לאזורים מסוימים נקבע כי הן משמשות תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שמכוחה אפשר להוציא היתרים.

בחלק מצומצם מהתוכניות הרשות מקדמת תוכניות מפורטות אשר מכוחן אפשר להוציא היתרי בנייה ללא צורך בתוכנית נוספת, ותוכניות אלו מגדילות אף יותר את הסיכוי למימוש יחידות דיוור בהתחדשות עירונית. חלק אחר מהתוכניות מקודם כתוכניות אב, הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון.

שלבי התוכנית

תכנון התוכנית מתחיל בשלב ניתוח המצב הקיים, שבו נבחנים היבטי החברה והאוכלוסייה הקיימת, הנוף והסביבה, הכלכלה, שמאות, מצב המבנים, טיפוס הבנייה, תנועה ותחבורה ועוד. לאחר סיום שלב זה צוות התכנון פועל לגיבוש חלופות ולזיקוק חלופה מועדפת לתוכנית, והיא שתוגש לאישור ועדות התכנון הסטטוטוריות. כל שלבי הפרויקט מקודמים בהתאם להנחיות ועדת היגוי הכוללת נציגים מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ממחוז משרד השיכון הרלוונטי, ממחוז מנהל התכנון ומהרשות המקומית.

שיתוף הציבור בתוכנית

הרשות להתחדשות עירונית מייחסת חשיבות גבוהה להליכי שיתוף הציבור בקידום תוכניות להתחדשות עירונית. במסגרת תוכניות המתאר שהרשות מקדמת פועל יועץ שיתוף הציבור, הנמצא בקשר תמידי עם תושבי השכונות, בוחן את צורכיהם ושומע את חששותיהם ואת רצונותיהם. כחבר בצוות התכנון יועץ שיתוף הציבור פועל להטמיע את קולות התושבים בתוכנית ומסייע לה לענות על צורכי התושבים.

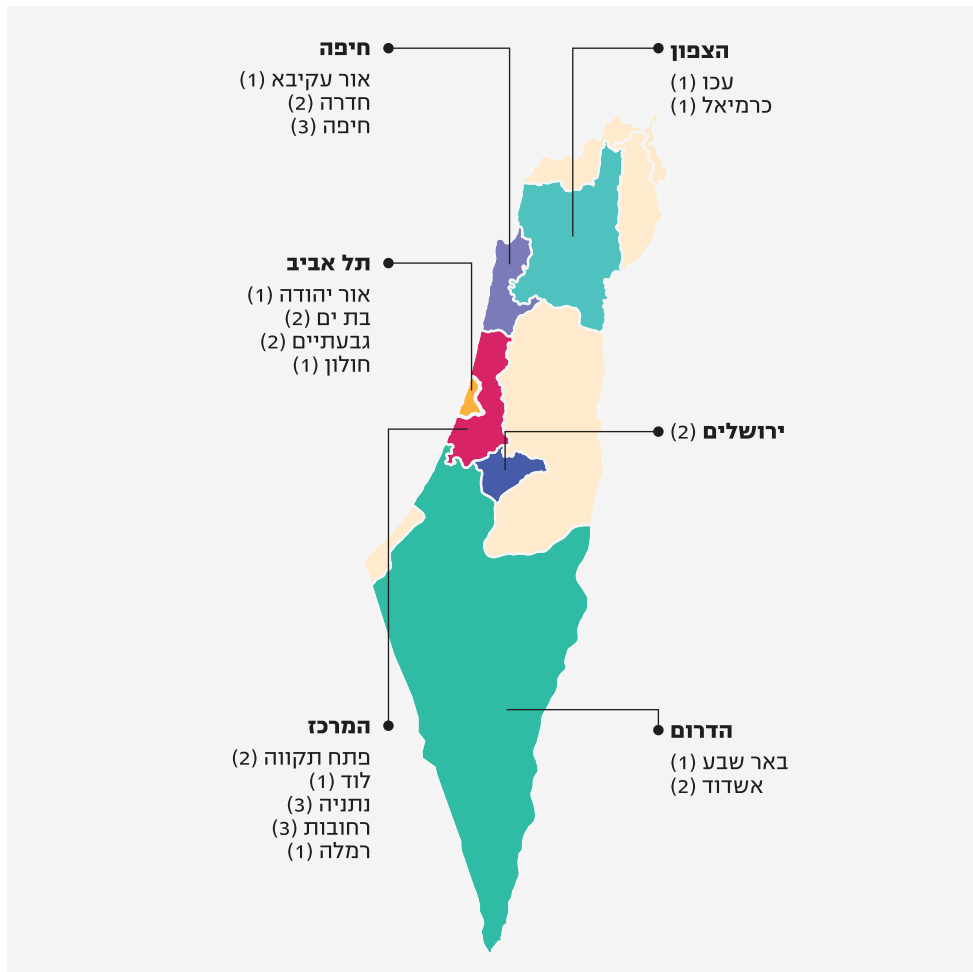
במסגרת עבודתו פועל היועץ ברציפות לאסוף מהתושבים מידע, רעיונות ומחשבות באמצעות קבוצות מיקוד, פורומי תושבים ופעילות ברשתות החברתיות. נוסף על כך מתקיימים כמה מפגשי שיתוף ציבור כלליים ורשמיים להצגת סקר המצב הקיים, להצגת החלופות התכנוניות ולהצגת החלופה הנבחרת. בכל שלב מובאים בחשבון בקשות התושבים ורצונותיהם הנוגעים לתהליך ולתוצר התכנוני, והם מוטמעים ככל האפשר.

נתונים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת, נכון לסוף שנת 2017, 29 תוכניות שכונתיות להתחדשות עירונית. תוכניות אלה נפרסות על פני שישה מחוזות, ועיקרן מתרכז במחוזות המרכז, תל אביב וחיפה.

מספר תוכניות מתאר מקודמות לפי מחוז

אפשר לראות את החלוקה של תוכניות המתאר לפי יישובים, בהקשר מחוזי. בחלק מהרשויות מקודמות כמה תוכניות מתאר לשכונות שונות בעיר.

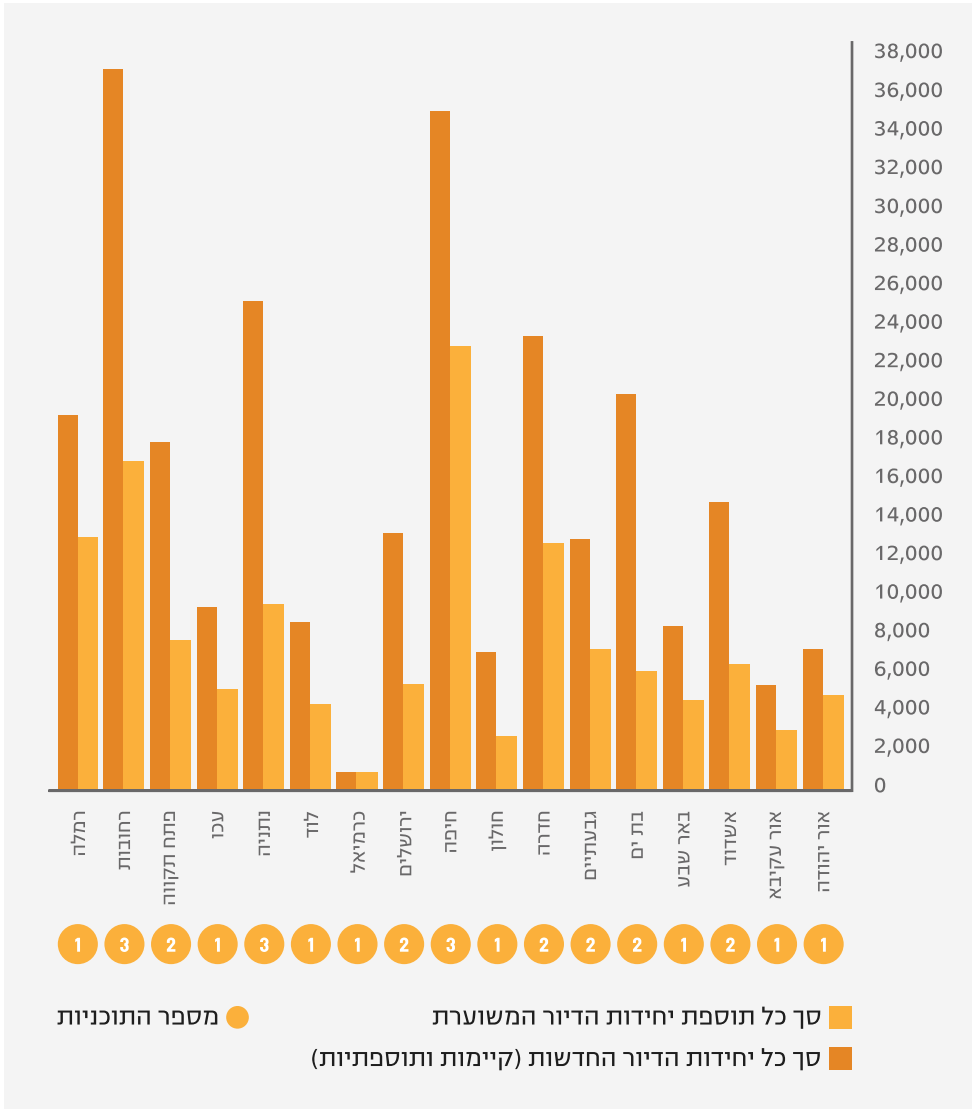


בשנים 2013-2017 החל התכנון ל-29 תוכניות מתאר.

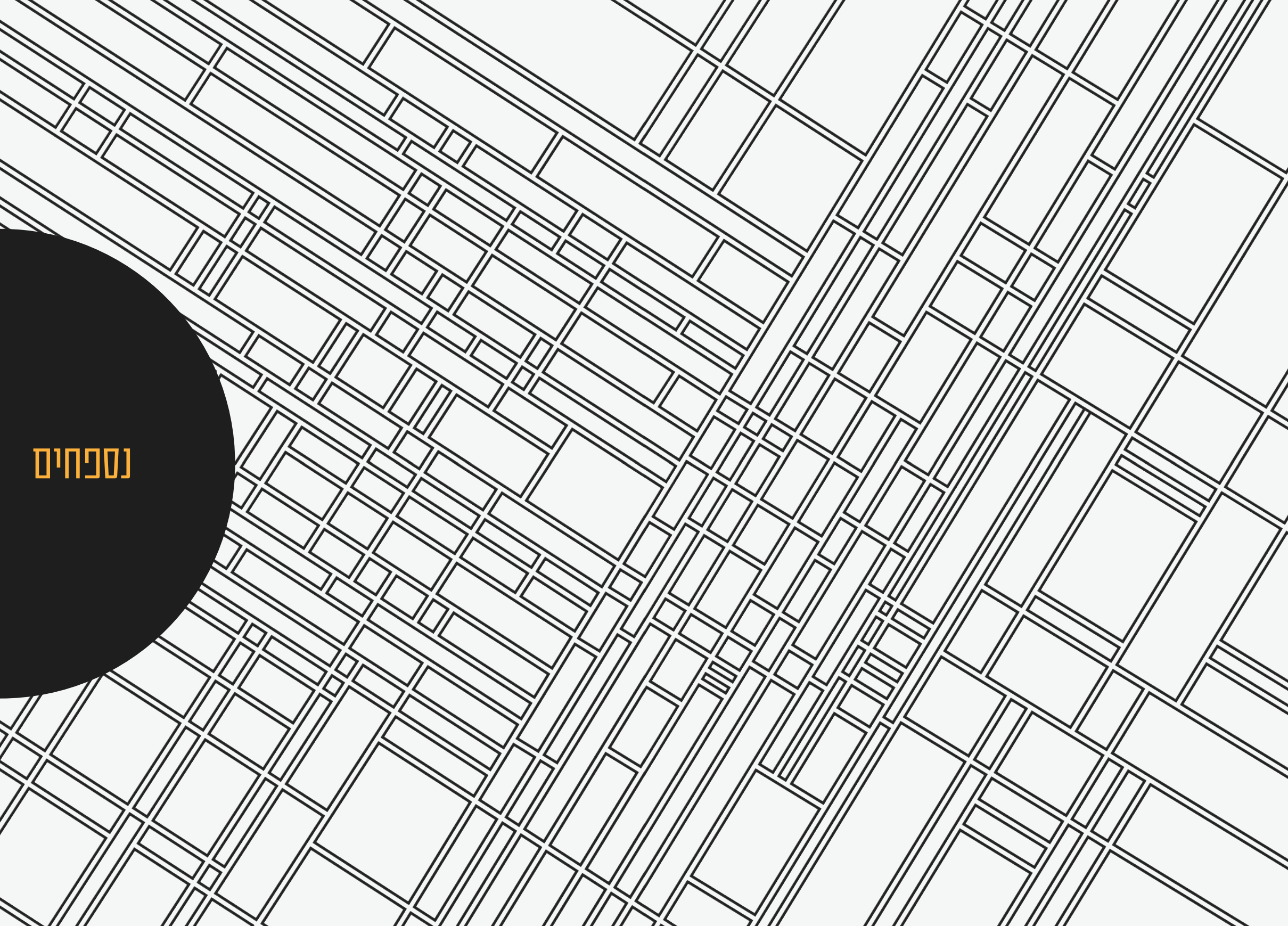
תוכניות המתאר מאפשרות תוספת של כ-130,000 יחידות דיור על כ-130,000 יחידות הדיור הקיימות.



יחידות דיור קיימות ומתוספות בתוכניות מתאר 2013-2017



בבחינה לפי יישוב, התוכניות ברחובות, בחיפה, ברמלה ובחדרה מספקות את מספר יחידות הדיור הרב ביותר, אולם בחיפה, ברחובות ובחדרה מקודמות במקביל כמה תוכניות מתאר. כל התוכניות כוללות נוסף על יחידות הדיור גם שטחים למסחר ולתעסוקה וכן שטחים ציבוריים. בחלוקה לאבני דרך ולשלבי קידום התוכנית, כ-75% מהתוכניות נמצאות בשלבים מתקדמים של עבודה לגיבוש חלופה, בהגשה לוועדות התכנון או בשלבים סטטוטוריים שונים במסד התכנון. כמעט 40% מהתוכניות הוגשו לוועדות המקומיות או המחוזיות, ומרבית התוכניות הנמצאות בשלבים הראשוניים הן תוכניות שהעבודה עליהן החלה ב-2016 ואילך.



נספחים

נספח 1 - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

1.א. מנהלות עירוניות בתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עיר	הגוף המקומי	טלפון	דוא"ל
אשדוד	מנהלת התחדשות עירונית אשדוד	08-9238701	liorlev@ashdod.muni.il
אשקלון	מנהלת התחדשות עירונית אשקלון	08-6755543 08-6796938	Gideon-k@ashkelon.muni.il
באר שבע	מנהלת התחדשות עירונית באר שבע	08-6840135	yaelbu@br7.org.il
בת ים	מנהלת התחדשות עירונית בת ים	076-5333880	kfir@calcalit-batyam.co.il
גבעתיים	מנהלת התחדשות עירונית גבעתיים	03-5722555	RakefetPK@Givatayim.muni.il
הוד השרון	מחלקת התחדשות עירונית עיריית הוד השרון	09-7759770 09-7759641	karmitk@hod-hasharon.muni.il tama38@hod-hasharon.muni.il
חדרה	מנהלת התחדשות עירונית חדרה	04-6211864	sz@haka.co.il
חיפה	המחלקה להתחדשות עירונית האגף לתכנון עיר עיריית חיפה	04-8356351 04-8356018 04-8356600	sara@haifa.muni.il ornam@haifa.muni.il muchaelMa@haifa.muni.il
יהוד-נווה מונוסון	מנהלת התחדשות עירונית עיריית יהוד-מונוסון	03-5391298	Annatl@ye-mo.org.il
ירושלים	מוריה, מנהלת ההתחדשות העירונית בירושלים	02-6295597	pniot@moriah.co.il
כפר סבא	מנהלת התחדשות עירונית כפר סבא	09-7649334	itzikbi@ksaba.co.il
לוד	המבואה, מנהלת התחדשות עירונית	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
קריית אוננו	מנהלת התחדשות עירונית קריית אוננו	03-9349483 03-7397206	kiryatono.eran@gmail.com kiryatono.tzach@gmail.com

1.ב. מנהלות עירוניות נוספות

עיר	הגוף המקומי	טלפון	דוא"ל
תל אביב-יפו	עזרה ובצרון - הבית להתחדשות עירונית	3886*	tali@e-b.co.il
אור יהודה	מנהלת התחדשות עירונית אור יהודה	054-6522192 073-3388450	minhelet@or-ye.org.il
הרצלייה	המחלקה להתחדשות עירונית מנהל ההנדסה - עיריית הרצלייה	09-9591548	tamarf@herzliya.muni.il

1.ג. מנהלות שכונתיות הפועלות בתוכנית 'הדרך החדשה' (לקידום ולשילוב של אוכלוסיית יוצאי אתיופיה)

שכונה ועיר	טלפון	דוא"ל
רמת אליהו, ראשון לציון	03-9547830	oriak@rishonleziun.muni.il
קריית משה, רחובות	08-9571880/1/2	or.goldfarb@rehovot.muni.il
נתניה	09-8652911	Yifat.Tav@netanya.muni.il



التجديد العمراني في اسرائيل

السلطة الحكومية للتجديد العمراني

في يوم 4 اغسطس 2016 تمت المصادقة على قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني، الذي ينظم استحداث سلطة خاصة لمعالجة هذه القضية، لزيادة حجم تنفيذ مشاريع التجديد العمراني، لإعداد مخططات لدفع المشاريع واعانة السكان واصحاب الشقق في المناطق البلدية المبنية. حسب القانون، فان السلطة الحكومية للتجديد العمراني الهدف منها ان تكون الجهة المركزية المسؤولة عن مجال التجديد العمراني في اسرائيل. من وظائفها: دفع ورصد ميزانيات للمخططات الحكومية للتجديد العمراني، مساعدة السلطات المحلية ورجال الاعمال وايضا توفير خدمات توجيه واستشارة لسكان الاحياء المزمع ان تخضع لعمليات تجديد. بكل ما يتعلق بأصحاب الشقق والسكان في المناطق، القانون ينشئ نظم مساعدة تحت سلطة المسؤول على توجهات السكان في مشاريع التجديد العمراني، وايضا تسهيلات في الضريبة، تخفيضات في الارنونا ومعاملة فردية للمسنين وسكان السكنية العام. كما يحدد القانون التسهيلات والقواعد لدفع مشاريع التجديد العمراني.

تمت في العام 2017 سلسلة من النشاطات الجدية لإقامة السلطة سواء كان في النواحي التشغيلية والمادية وايضا في نواحي القوى العاملة والادارة. لقد تم اقامة السلطة بالفعل في اكتوبر 2017، مع تعيين مدير السلطة، واستمرت نشاطات التنظيم والتوظيف طبعاً في العام 2018.

تنقسم نشاطات السلطة بين النشاطات الراهنة التي تتم في كل عام وبين مشاريع خاصة، نشاطات في مجال التنظيم، اجراء دراسات وأكثر، التي تتم حسب الحاجة وفق قرار معين.

مبنى السلطة:

تتألف السلطة للتجديد العمراني من المقر ودائرة السلطة وثلاثة اقسام:

01

القسم الاعلى للسياسة: يتناول جميع مواضيع التجديد العمراني في دولة اسرائيل، يفحص شتى الاجراءات ويضع اليات وحلول واسعة لدفع فعال وجيد لآليات التجديد العمراني.

وظائف القسم:

- توفير الاستشارة للحكومة في مجال التجديد العمراني،
- صياغة خطط عمل لدفع التجديد العمراني،
- تحديد ومسح العوائق الاساسية امام الحلول ودفع إزالتها،
- تفعيل صندوق التجديد العمراني،
- دفع حلول لحماية الجبهة الداخلية والتعزيز ضد الهزات الارضية في إطار التجديد العمراني،
- المبادرة الى توصيات لتعديلات التشريع وصياغتها،
- دفع الدراسات وتطوير المعرفة، المعايير والمبادئ التوجيهية لمسارات التجديد العمراني،
- صياغة نماذج وانماط اقتصادية وفقاً للجدوى الاقتصادية للمشاريع؛
- توفير اطر مساعدة واسعة للسلطات المحلية للحرفيين، رجال الاعمال والسكان،

التجديد 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 لإضافة 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 لإنشاء حلول سكنية حتى العام 2040. تم التحديد، بين امور أخرى، في هذا القرار هدف بناء 1.5 مليون وحدة سكنية حتى العام 2040 لتلبية احتياجات السكان. بحسب قرار الحكومة، على الرغم انه في الاعوام 2017-2020 تم الاعداد لإضافة نحو 20% من مجمل الوحدات السكنية في عمليات التجديد العمراني حتى العام الهدف سيتم بناء نحو 35% من مجمل الوحدات السكنية داخل النسيج القائم، بما معناه، ستكون لعمليات التطوير والتجديد العمراني في النسيج القائم اهمية اخذة في التزايد في المدى المنظور.

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

بالإضافة الى الحاجة للتجديد العمراني، النابع من التزايد الديموغرافي ومن الطلب المتزايد لوحدات السكنية المصاحب له، يمثل التجديد العمراني عملية احياء مادي واجتماعي للنسيج العمراني القديم وتطوير عمراني في حدود المنطقة المبنية. في المستوى المادي تتم عمليات التجديد العمراني في النسيج المبني القديم في عدة مستويات، بدءاً من تحديث العمارات والبنى التحتية، مروراً بتطوير المجال العام وانتهاءً بهدم المباني وبناء مباني جديدة مكانها. يمكن التجديد العمراني المادي من توفير واستغلال أقصى لمورد الارض وللبنى التحتية القائمة لمصلحة سكان الحي القدماء والجدد. في المجال الاجتماعي والثقافي: تتركز عمليات التجديد العمراني في تحسين الظروف للسكان الحاليين وفي إعادة مجتمع متنوع الى مراكز المدن والاحياء القديمة.

بسبب موقع دولة اسرائيل الجغرافي ووضعها الجيوسياسي، فان لعمليات التجديد العمراني وظائف قومية أخرى، 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 كل نواحيه وايضا النواحي الاجتماعية. وسنتطرق في هذا التقرير، بصفة خاصة، إلى التجديد العمراني بمعناه المادي الى مجال التخطيط وتنفيذ مخططات البناء السكني في النسيج العمراني الحالي، وخاصة في الخرائط المركزية الواقعة تحت مسؤولية السلطة الحكومية للتجديد العمراني-في مسار السلطات المحلية، في المسار الضريبي وفي الخرائط الهيكلية العمرانية. في التقرير التالي، للعام 2018، سيتم، بشكل موسع أيضاً، عرض اجراءات ونشاطات تم تنفيذها في المجال الاجتماعي بتركيز القسم الجديد الذي انشئ لهذا الغرض: القسم الاعلى لعلاقات المجتمع.

1 التجديد العمراني بقرار الحكومة: كل خطة التي تزيد من وحدات السكنية في النسيج القائم، بما في ذلك اخلاء-انشاء، تكثيف وتعبئة بنين في المناطق الفارغة (Infill) تاماً 38 وما شابه.

وظائف القسم:

- ▶ إقامة المديرية العمرانية في أرجاء الدولة ومواكبة نشاطاتها الحالية،
- ▶ رقابة ومتابعة تقدم مشاريع التجديد العمراني،
- ▶ الاعلان، الشرح وإتاحة المعلومات للجمهور في موضوع التجديد العمراني من خلال اعداد مرشدين لأصحاب الشقق، لرجال الاعمال والسلطات المحلية.
- ▶ اجراء ارشادات مهنية،
- ▶ اجراء تواصل مستمر مع السلطات المحلية،
- ▶ اجراء تواصل مستمر مع الاطراف الاجتماعية والمجتمعية الناشطة في مجال التجديد العمراني،
- ▶ معالجة توجهات الجمهور.

▶ إدارة أنظمة معلومات ومتابعة الامتثال الاهداف الحكومية،

▶ صياغة وتكامل خطة عمل السلطة،

▶ صياغة وإدارة ميزانية السلطة،

▶ إدارة اللجنة الاستشارية للتجديد العمراني

02

قسم التخطيط الاعلى 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 واقليمي،

▶ المبادرة الى توجيهات تخطيطية بشأن التجديد العمراني والاعلان 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.

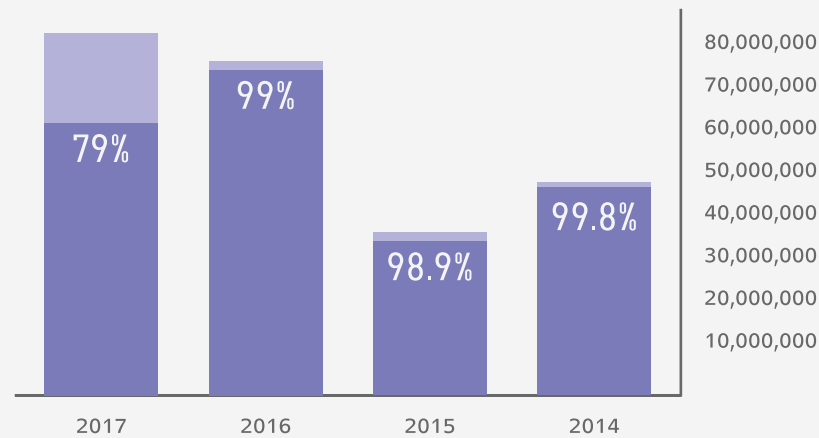
03

القسم الاعلى لعلاقات المجتمع: مسؤول على إتاحة ونشر المعلومات والمعرفة في المجال وعلى تعاون جيد بين السلطة المحلية، رجال الاعمال واصحاب الشقق، بين امور اخرى، من خلال نشر مرشدين، تفعيل مركز معلومات هاتفي وايضا انشاء ومواكبة شبكة قطرية لمديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية.

تعمل في القسم المسؤولة على توجهات السكان، ووظيفتها استيضاح توجهات السكان في الشؤون المتعلقة بمشاريع التجديد العمراني، مثل تصرف مسيء من قبل رجال الاعمال، المنظمين، المديريات العمرانية وسكان آخرين وعدم امتثال المنظم لتعليمات قانون التجديد العمراني (اتفاقيات لتنظيم المعاملات).

الميزانية والتنفيذ لعام 2017

📊 تنفيذ ميزانية تفويض للالتزام ونسب الأداء 2017-2014



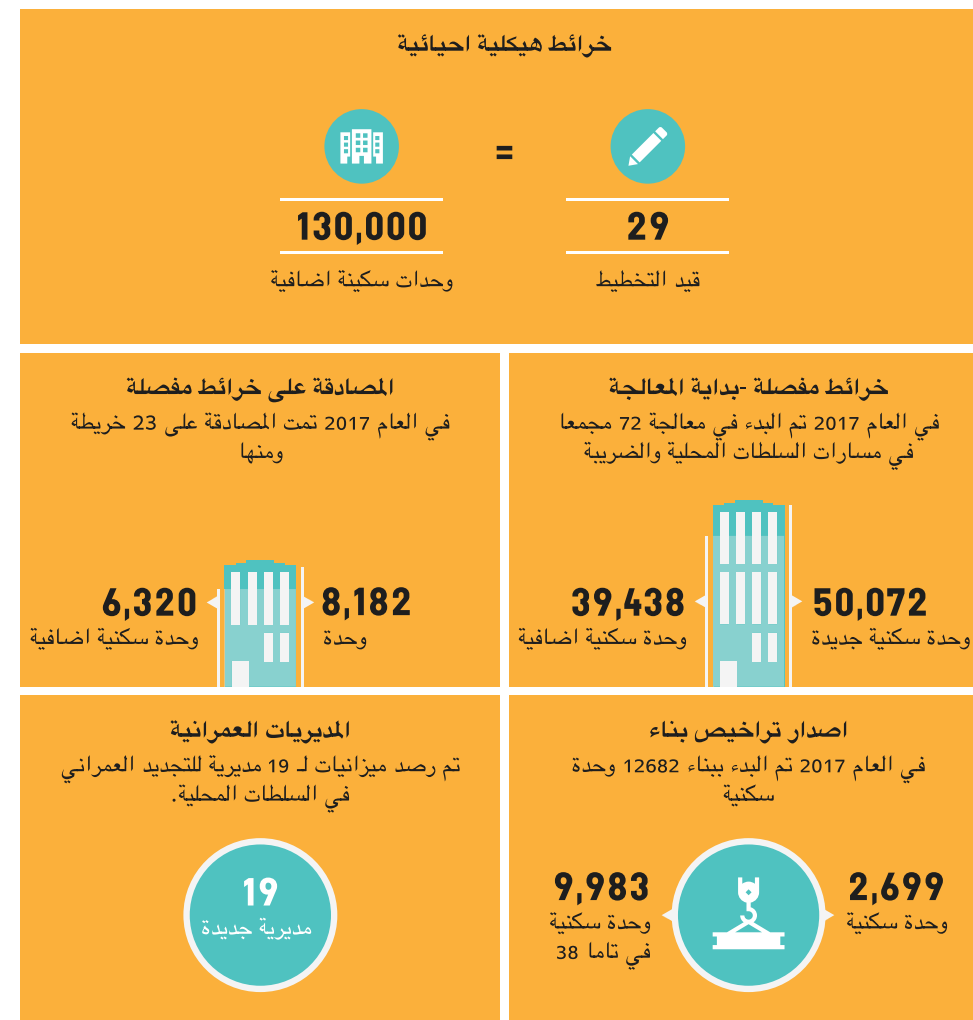
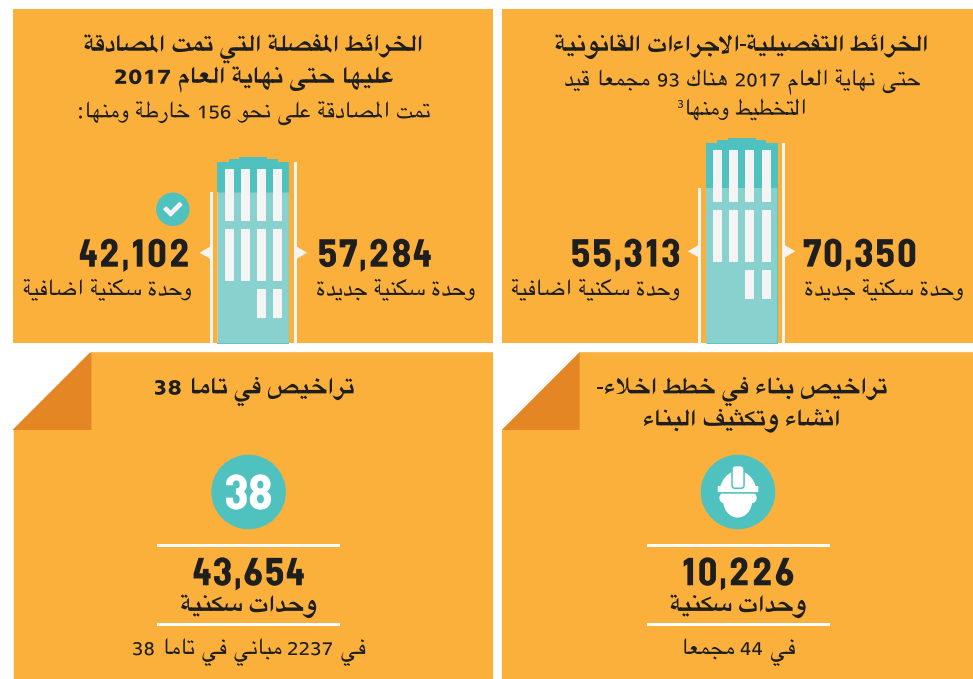
بلغت ميزانية السلطة الحكومية للتجديد العمراني للعام 2017، 80 مليون شاقל جديد، وهي اعلى بـ 6 ملايين شاقل جديد من ميزانية العام السابق (معدل الارتفاع بلغ 8%) بلغ معدل استغلال الميزانية نحو 79%.

تنفيذ الميزانية كان اقل نسبةً للعام 2016 بسبب انشاء السلطة عمليا في اكتوبر 2017 وتحويل كامل الميزانية في نهاية العام، ولم يمكن ضيق الوقت من صرف الميزانية بكاملها في ذلك العام.

تنقسم الميزانية بين تمويل خرائط تفصيلية للأحياء وبين التجديد العمراني، تمويل تخطيط مفصل في مسار السلطات المحلية، فحص جدوى للمجمعات، تنشيط مديريات بلدية وتفعيلها، دفع مرتبات للموظفين وتجهيز مبنى مكاتب السلطة،

נظرة عامة على التجديد العمراني معطيات أساسية للعام 2017²

تركيز عام للمعطيات حتى نهاية العام 2017

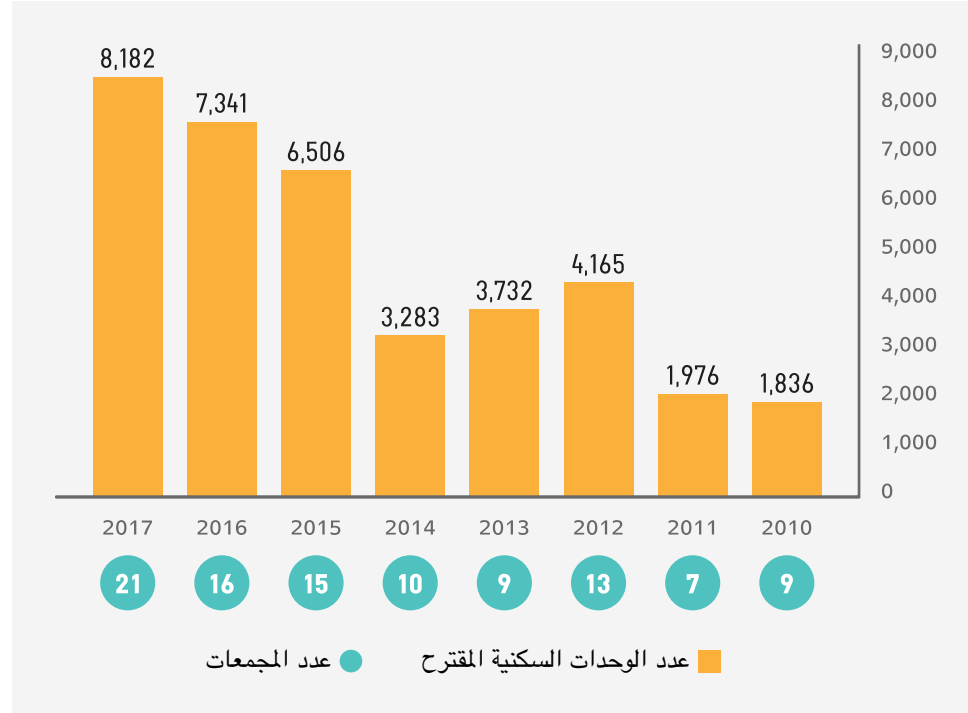


3 مجمعات قيد التنفيذ-لاجل الحذر لم يتم اشمال مجمعات قيد التنفيذ التي تم اتخاذ قرارات بشأنها بقرار اولي فقط في مسارات الضريبة ولكن التخطيط لم يصل بعد الى البت في اللجنة المحلية.

2 المعطيات في كامل التقرير تتعلق بوحدات السكنية الجديدة الا إذا ذكر خلاف ذلك.

التجديد العمراني- من التخطيط حتى الترخيص التجديد العمراني حسب السنين

📊 رسم بياني للوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها في مخططات التجديد العمراني



بدءً من العام 2014 تم تسجيل ارتفاع متسق وملحوظ في عدد الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها في مخططات إخلاء-إنشاء

اهداف للعام 2017

حدد قرار الحكومة رقم 24257 (131/17) من يوم 2.3.2017 اهداف تجديد عمراني لوضع خطط للتجديد العمراني حتى العام 2040. في إطار قرار الحكومة، تم تحديث الاهداف سواءً للمصادقة على مخططات التجديد العمراني والبدء في مخططات في مسارات التجديد العمراني (إخلاء-إنشاء، تكثيف وتاما 38)، حسب اللائحة أدناه.

حسب القرار، لزم تخطيط 82000 وحدة سكنية في تجديد عمراني بين الاعوام 2017-2020. يشمل هذا الهدف مجمعات في مناطق عمرانية (إينفيليم) ليست بمسؤولية السلطة. تم في العام 2017 المصادقة على 8182 وحدة سكنية في مخططات التجديد العمرانية، بدون "إينفيليم". أي، يدور الحديث عن مقاييس مختلفة للقياس لذلك من غير الممكن تأكيد الامتثال للهدف المحدد⁴

على ضوء توقع الازدياد في المصادقة على المخططات في السنوات 2018-2020 (على اساس المخططات قيد اجراءات التخطيط) فإن السلطة الحكومية للتجديد العمراني تتوقع الامتثال للأهداف متعددة السنوات للسنوات 2017-2020 التي تم تحديدها في قرار الحكومة.

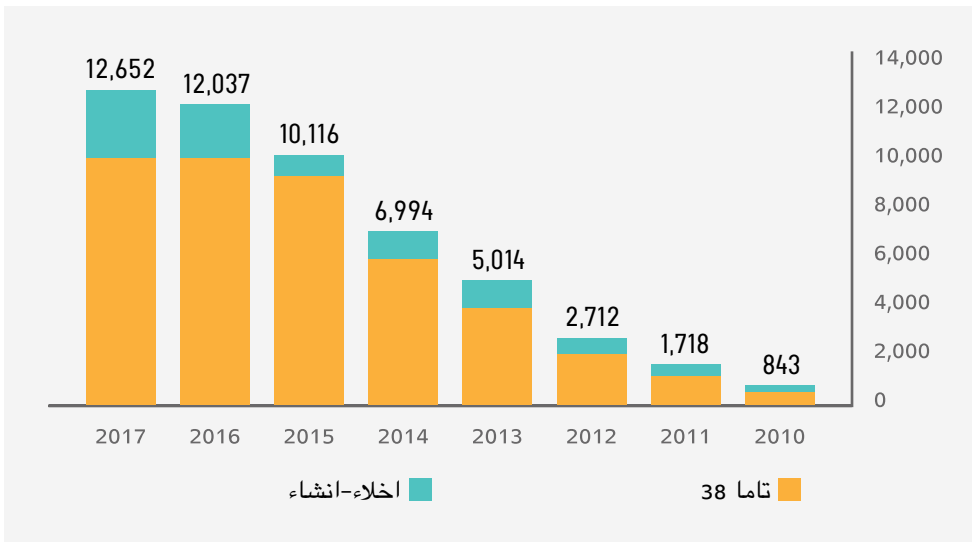
لقم تم تحقيق هدف اصدار التراخيص للعام 2017 بكامله مع اصدار 12682 ترخيص، وهي 140% من الهدف المنشود.

هدف النشاط السنوي (بوحدة سكنية)	هدف 2017	تنفيذ 2017
حجم الوحدات السكنية في المخططات التي تمت المصادقة عليها حسب الجدول 3 من قرار الحكومة.	15000 وحدة سكنية بما في ذلك "إينفيليم"	8,182 ⁴ وحدة سكنية (بدون "إينفيليم")
حجم وحدات السكنية في تراخيص البناء التي تم اصدارها بموجب المخططات في مسارات التجديد العمراني (إخلاء-إنشاء، تكثيف البناء وتاما 38)	9000 وحدة سكنية	12,682 وحدة سكنية

4 في هذه الايام تعمل مديرية التخطيط والسلطة الحكومية للتجديد العمراني على مزامنه البيانات اعلاه بحيث انه حتى 2020 سيكون من الممكن متابعة تنفيذ اهداف التجديد العمراني مع وبدون "إينفيليم".
5 في مسار السلطات المحلية وفي مسار الضريبة، لا يشمل إينفيليم.

التجديد العمراني حسب السنين

📊 رسم بياني لعدد الوحدات السكنية التي اصدرت بحقها تراخيص بناء في التجديد العمراني، اخلاء-انشاء وتاما 38



بدءً من العام 2010 تم تسجيل ارتفاع متسق وملحوظ في عدد التراخيص التي تم اصدارها. منذ العام 2015 تم تسجيل اعتدال في ارتفاع اصدار تراخيص البناء ضمن إطار تاما 38، مقارنة مع مواصلة ارتفاع التراخيص في مشاريع اخلاء-انشاء.

تدريج العشر بلديات الريادية

📊 (رسم بياني) الخرائط التي تمت المصادقة عليها حتى نهاية العام 2017:

البلدة	عدد المجمعات	عدد الوحدات السكنية الحالية	عدد الوحدات السكنية المقترح
تل ابيب-יפא	20	1,971	5,748
חיפה	10	1,770	4,428
القدس	13	1,057	4,085
رمات جان	14	1,047	3,762
بات يام	9	1,127	3,231
يهود-מונסון	9	5,28	2,984
بيتح تكفا	10	6	2,907
اشدود	4	518	2,501
كريات اونو	7	902	2,500
نتانيا	8	735	2,403

تل ابيب هي الاولى مع 5748 وحدة سكنية التي تمت المصادقة عليها في مخططات التجديد العمراني حتى اليوم.

نسبة للحجم السكاني، الاولى في المصادقة على وحدات سكنية في مخططات التجديد العمراني حتى اليوم هي كريات اونو، وتليها يهود-מונסון.

תדריך העשר בלדיות הרידאית

📊 **רסמ בילאני לאصدار تراخيص (اخلاء-انشاء) حتى نهاية العام 2017:**

البلدة	عدد المجمعات قيد التنفيذ	عدد الوحدات السكنية في التراخيص
تل ابيب-يافا	6	1,602
كريات اونو	7	1,559
يهود - مونسون	4	1,444
حيفا	4	1,183
رمات جان	3	561
ريشون لتسيون	1	460
رحوفوت	1	419
بيتح تكفا	1	360
نهاريا	3	354
رمات هشارون	2	339

تل ابيب هي الاولى في اصدار تراخيص البناء في مشاريع اخلاء-انشاء (1602 وحدة سكنية) الاولى في اصدار تراخيص نسبة الى حجم السكان هي كريات اونو، تليها يهود- مونسون ونهاريا.

معطيات اساسية - تاما 38

يعرض هذا الفصل المعطيات الاساسية التي تم جمعها لتاما 38. تعرض الرسوم البيانية صورة الوضع بالنسبة لمدى تنفيذ تاما 38 (على تنوع مساراتها) منذ عام المصادقة عليها حتى نهاية العام 2017. يعتمد الفصل على معطيات التي جمعتها السلطة الحكومية للتجديد العمراني مباشرة من انظمة معلومات اللجان المحلية، وتم تجهيزها بالتعاون مع ادارة التخطيط في وزارة المالية.

الاختلافات في المعطيات في هذا الفصل وبين المعطيات التي تم عرضها في تقارير سابقة التي تم نشرها تعود الى الاختلافات في نقل المعلومات التي تمت في الماضي بشكل يدوي، وحاليا هي تنقل مباشرة من انظمة المعلومات في اللجان المحلية، وايضا من شكل تعداد طلبات التراخيص. بما يختلف عن التقارير السابقة، تم توحيد جميع التراخيص المتعلقة بنفس الطلب الى طلب ترخيص واحد.

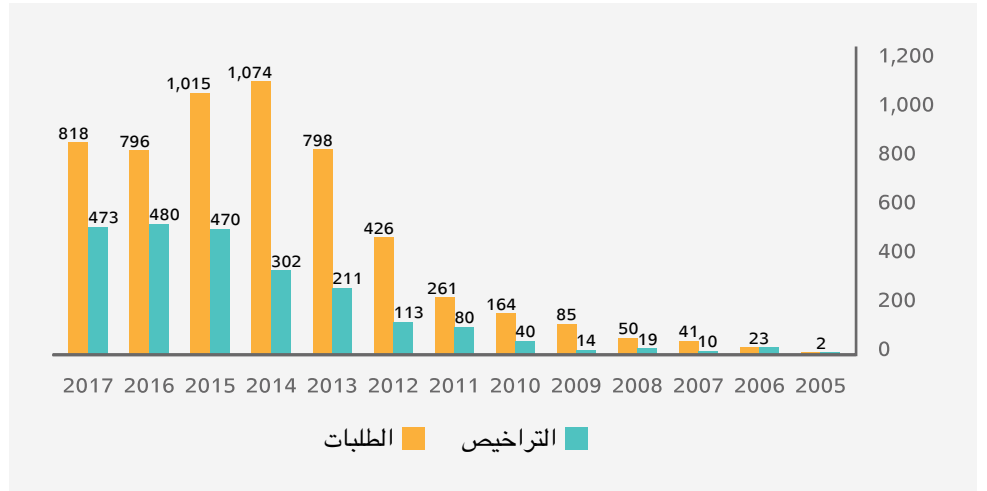
وفقا لما هو مذكور، تم تحديث معطيات الماضي في تقارير نشرتها مديريةية التخطيط.

تجدر الاشارة ان قسم كبير من السلطات المحلية لا تدخل جيدا معطيات المشروع حين اصدار ترخيص البناء، لذلك تنجم تاخيرات حقيقية في جمع المعطيات وفي تحليلها. وقسم من السلطات المحلية حتى انها لا تدخل معطيات الترخيص الى النظام المحوسب قطعيا، لذلك تلك المعطيات ليست موجودة ومن غير الممكن العثور عليها.

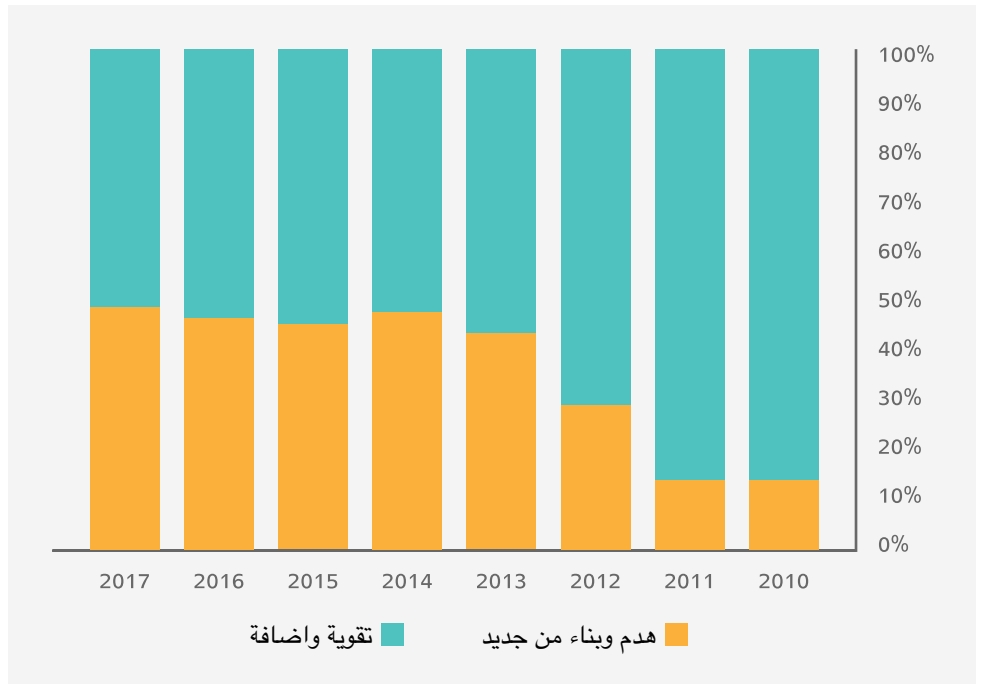
2017-2005		تقوية وتكثيف		هدم وبناء من جديد		المجمل	
وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني
69,780	3,283	47,422	2,270	117,202	5,553		
28,832	1,402	15,600	810	43,654	2,237		
10,962		9,912		20,874			
8,212	460	3,649	181	11,861	641		

* بالرغم من الجمع المحوسب لمعطيات التراخيص، حسب فحص السلطة فانه في نحو 10% من التراخيص تنقصها معطيات حول الوضع القائم، بذلك من غير الممكن فحص اضافة الوحدات السكنية في تلك التراخيص. على ضوء ذلك، من الممكن التقدير ان عدد الوحدات السكنية التي اضيفت فعليا اكبر من المعطيات المفصلة اعلاه بنحو 2000 وحدة سكنية.

📊 طلبات وتراخيص حسب الاعوام (عدد المباني)



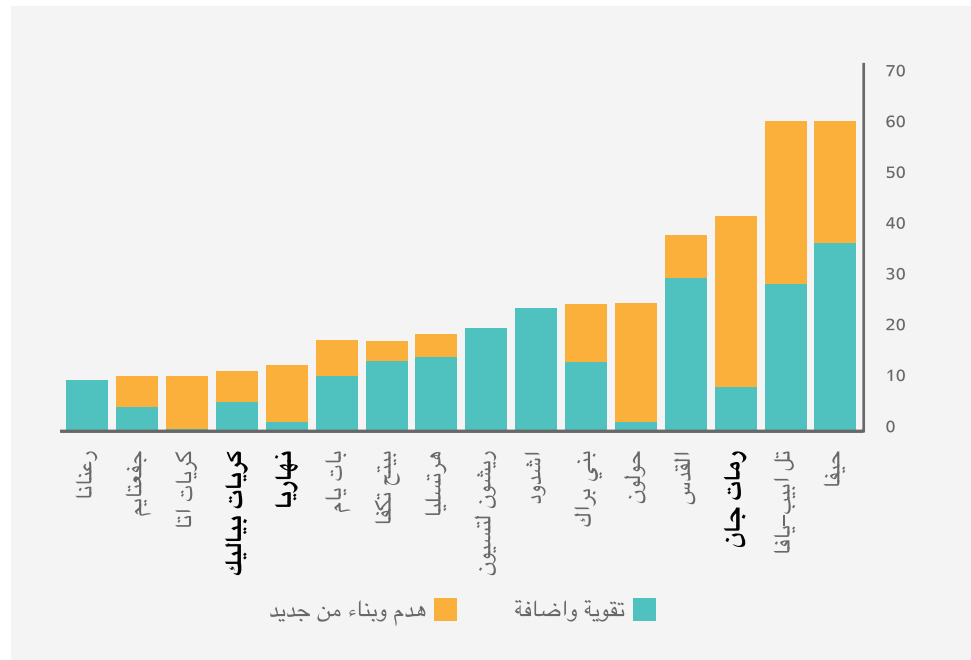
📊 في السنوات الاخيرة تم تسجيل استقرار في النسبة بين تاما 38 وهدم وبناء لتاما 38 تقوية واضافة بناء



تاما 38 في العام 2017

المجمّل		هدم وبناء من جديد		تقوية وتكثيف		الوضع 2017
المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	المباني	وحدات سكنية	
818	16,661	405	7,600	413	9,061	الطلبات
473	9,983	195	3,447	278	6,536	التراخيص التي تم اصدارها
	4,402		1,780		2,622	الوحدات السكنية التي اضيفت
195	3,911	80	1,707	115	2,204	الوحدات السكنية التي تم اسكانها

📊 تراخيص بناء في تاما 38 حسب ابلدة في العام 2017



حيفا وتل ابيب-يافا الاولى في اصدار التراخيص، ووصل الى 60 بناية. بالنسبة للسكان حصرا فان كريات بيبالك، رمات جان ونهاريا هم الرياديون.

ملخص المعطيات الأساسية

يلخص الجدول أدناه المعطيات الأساسية في مسارات التجديد العمراني-السلطات المحلية والضريبة. تم اتخاذ فصل بين المخططات التي تمت المصادقة عليها وبين المخططات الموجودة في مراحل مختلفة من عملية الترخيص وستدخل مع مرور الوقت إلى المخزون التخطيطي. تتعلق المعطيات بمخططات في مرحلة البت في اللجنة المحلية فصاعداً.

في المخططات التي تمت المصادقة عليها تم تفصيل تراخيص البناء التي تم إصدارها في كل واحد من المسارات. الجدول محتلن حتى 31 ديسمبر 2017.

الوضع		مسار السلطات المحلية (إخلاء-إنشاء وتكثيف البناء)		مسار الضريبة (إخلاء-إنشاء وتكثيف البناء)		المجمل	
المجمل	وحدات سكنية*	المجمل	وحدات سكنية*	المجمل	وحدات سكنية*	المجمل	وحدات سكنية*
93	المجمل 70,350	61	المجمل 44,017	32	المجمل 26,333		
	إضافي 55,313		إضافي 34,488		إضافي 20,825		
156	المجمل 57,284	68	المجمل 23,843	88	المجمل 33,441		
	إضافي 42,102		إضافي 17,713		إضافي 24,389		
44	إضافي 10,226	21	إضافي 4,546	23	إضافي 5,680		
19	إضافي 3,036	9	إضافي 1,300	10	إضافي 1,736		



التخطيط

مخططات في الاجراء القضائي بكل مراحله، بعد ان تم البت بها في اللجنة المحلية



مخططات مصادق عليها

مخططات التي تمت المصادقة عليها، بما في ذلك مخططات في مراحل التنفيذ التالية⁶



التراخيص

عدد الوحدات السكنية التي أصدر بحقها ترخيص بناء



الاسكان⁷

عدد الوحدات السكنية التي تم اسكانها فعلياً من المجمعات قيد التنفيذ

6 بدون مشاريع التي تم اتخاذ قرار لحذفها من المخزون التخطيطي

7 معطيات الاسكان منبعها من المعطيات التي تم الإبلاغ عنها من قبل السلطات المحلية، لذلك هي ناقصة. بالاقتراب من تقرير 2018 سيتم فحص فردي وتحسين معطيات الاسكان.

اللجنة الاستشارية لسلطة التجديد العمراني

عمل اللجنة الاستشارية:

في العام 2017 عقدت اللجنة جلسة واحدة لمدة شهر ونصف. بين أمور أخرى، صادقت اللجنة في مسار السلطات المحلية على عشرة مجمعات للتصنيف الأول وأوصت على الاعلان على تسعة مجمعات أخلاء- انشاء وتمديد صلاحية الاعلان عن خمسة مجمعات أخرى. وايضا صادقت اللجنة على 68 قرارا تمهيديا في مسارات الضريبة وأوصت الحكومة على الاعلان عن 20 مجمعا جديدا في هذا المسار. يتم الاعلان في مسار الضريبة على قسم من المجمع، وفقا لتقدم رجل الاعمال في توقيع الاتفاقيات مع اصحاب الشقق.

في العام 2017 تم تسجيل ارتفاع حاد في نشاط رجال الاعمال في مسار الضريبة. للمقارنة، في العام 2016 تم اتخاذ قرار اولي بالنسبة لـ 28 مجمعا فقط، ومعدل الزيادة هو أكثر من 200%.

بالإضافة الى عملها الراهن، تبت اللجنة وتتخذ قرارات في مواضيع مبدئية متعلقة بعملية الاعلان وبمقاييس الاعلان، وايضا تعرض امامها المواضيع التي تدفعها السلطة الحكومية للتجديد العمراني ودراسات حديثة في هذا المضمار.

تعمل اللجنة الاستشارية لسلطة التجديد العمراني بموجب قانون السلطة الحكومية للتجديد العمراني (قبل المصادقة عليه هي عملت بموجب قانون تخطيط البناء) وظيفة اللجنة هي تقديم توصية للحكومة على اعلان مجمعات للتجديد العمراني في مسار الضريبة وفي مسار السلطات المحلية⁸. وايضا تحدد اللجنة قواعد ونظم عمل في مسار السلطات المحلية، تحتلها من حين لآخر وتضع مقاييس لتصنيف المجمعات واختيارها.

في اللجنة اعضاء ممثلين وزير البناء والاسكان (الرئيس)، وزارة التربية والتعليم، مكتب رئيس الحكومة، وزارة المالية، مديرية التخطيط، وزارة الداخلية، وزارة حماية البيئة، وزارة المواصلات، وزارة العمل، الرفاه والخدمات الاجتماعية، سلطة اراضي اسرائيل وسلطة الضريبة. بالإضافة الى ذلك تشمل اللجنة مراقبين من السلطات المحلية الذين يعينهم وزير الداخلية، ممثل المنظمات الاجتماعية، الذي يعينه وزير الرفاه بموافقة وزير البناء والاسكان، ومراقب من وزارة الهجرة والاستيعاب.



مقدمة وشروحات حول مسارات التجديد العمراني:

مشروع التجديد العمراني هو مشروع مشترك للقطاع العام (مكاتب الحكومة والسلطات المحلية) وللقطاع الخاص (اصحاب الحقوق في العقارات ورجال اعمال خاصين). بمعرفة الفوائد المنطوية في مسارات التجديد العمراني، انشأت حكومات اسرائيل في العقدين الاخيرين عدة مسارات لتشجيع وتحقيق تلك المشاريع، والمسارات مثبتة في قرارات حكومة، في خرائط هيكلية قطرية وفي التشريع. المسارات الاساسية هي مسار السلطات المحلية، مسار رجال الاعمال (الضريبة) وتاما 38. وايضا تدفع السلطة الحكومية للتجديد العمراني لخرائط هيكلية للتجديد العمراني للأحياء 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 دفع جوانبه العامة. السلطة الحكومية للتجديد العمراني تعمل على تنظيم السكان في المجمع واشراكهم في العملية. تستعين السلطة المحلية بمدير المشروع، بمستشار اجتماعي وبفريق مخططين الذين يدفعون تخطيطا مفصلا للمجمع وأيضا يعلمون السكان واصحاب الحقوق في المجمع، يشركونهم في العمل ويساعدون في اقامة ممثلات سكان التي بوسعها العمل على اخراج الخطة الى حيز التنفيذ، بعد المصادقة عليها. وايضا، 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 ايضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن ايضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وايضا 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 الاعمال واصحاب العقارات يتعاقدون فيما بينهم ويدفعون الخطط والعمليات اللازمة لتنفيذ المشاريع. يتم في هذا المسار ايضا الاعلان عن مجمع "اخلاء-انشاء" او "تكثيف البناء" محدود لست سنوات (وبالإمكان تمديد الفترة لست سنوات اضافية). كما هو الحال في مسار السلطات المحلية، يمنح الاعلان ايضا تسهيلات في الضريبة (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء، وضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء) ويمكن ايضا من تأجيل موعد الالتزام الضريبي حتى مرحلة التنفيذ الفعلي. وايضا كما هو مذكور هناك امكانية الاعفاء من ضريبة التحسين للسكن، بشرط انه لا توجد جدوى اقتصادية بدون اعفاء.

38 خارطة هيكلية قطرية 1/38

في العام 2005 تمت المصادقة على خارطة هيكلية قطرية رقم 38 لتقوية المباني لمواجهة الهزات الأرضية. الخطة تشجع عمليات التقوية من خلال منح اضافة حقوق بناء في عملية اصدار ترخيص بناء فقط. تسري الخارطة على البنائات التي صدر بحقها ترخيص بناء حتى العام 1980 ولا تقي بمعيار الهزات الأرضية. من الممكن تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الاولى هي من خلال تقوية وتكثيف (التي تسمى تاما 1/38) -في هذا المسار يضاف الى البناء القائم او الى جانبه حتى طابقين ونصف واغلاق طابق مفتوح ان 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 2/38 او تاما 38/أ3) -في هذا المسار يتم هدم البناء هدمًا كاملاً واقامة بناء جديد مكانه، وحجم اضافة حقوق البناء يتم تحديده وفقاً لعدد الطوابق الحالي، امكانية ممارسة الحقوق ليست من ضمن الخرائط المفصلة المصادق عليها. يقام البناء وفق المعايير المحتلنه، بما في ذلك مواضيع الامان والوقوف في وجه الهزات الارضية.

خرائط هيكلية للتجديد العمراني

الخرائط الهيكلية وخرائط سياسة التجديد العمراني معدة لإنشاء 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 سواءً للسكان او لرجال الاعمال بالنسبة لمسارات التطوير ذات الصلة في كل منطقة. وايضا الخطط هي بمثابة اليات عمل للسلطة المحلية، بين امور أخرى، لتحديد خطة عمل بالنسبة للعناصر الجماهيرية.

كل واحد من المسارات، باستثناء مشاريع تاما 38، يشمل معالجة مجال جماهيري اضافي على مستوى المبني الواحد. بحسب ذلك، الفائدة من هذه المسارات هو اعطاء حلول لحاجات مثل مشاكل المواصلات، نقص قائم او مستقبلي بمؤسسات الجمهور وبمناطق خضراء وأكثر. تساعد تاما 38 في تقوية المباني في مواجهة الهزات الأرضية 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 المبني.

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

מقارنة بين المسارات

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

مقارنة بين المسارات - فوائد

الفائدة	مسار السلطات ومسار الضرائب	تاما 38
تمويل حكومي لإعداد خرائط مفصلة	في مسار السلطات المحلية فقط	لا يوجد
تمويل حكومي لتكاليف ادارة المشروع والاجراءات الاجتماعية	في مسار السلطات المحلية فقط	لا يوجد
اعفاء من ضريبة التحسين للسكن	امكانية لاعفاء كامل او دفع جزئي (25% من التحسين)، مشروط بقرار مجلس السلطة المحلية وبمصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية	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
اعفاء من ضريبة التحسين للقاطنين	اعفاء حسب تعليمات الفصل الخامس لقانون ضريبة الاراضي (اخلاء-انشاء)	اعفاء حسب الفصل الخامس-5 لقانون ضريبة الاراضي (اعفاء من بيع حقوق في الارضي التي يتأثر ثمنها من حقوق البناء حسب تاما 38) سارية المفعول حتى نهاية 2021
اعفاء من ضريبة الشراء للقاطنين	اعفاء لأصحاب الشقق القائمة حسب الفصل الخامس 4-، اخلاء-انشاء	لا إلزام بضريبة الشراء لأصحاب الشقق القائمة
ضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء	ضريبة بمعدل صفر بموجب الفصل 31أ من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي	ضريبة بمعدل صفر بموجب الفصل 31ب من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق اعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الاراضي

מقارنة بين المسارات - فوائد

الفائدة	مسار السلطات ومسار الضرائب	תאם 38
عدد الشقق او الوحدات التي منحت اعفاءً من ضريبة التحسين والشراء	شقة او وحدة واحدة في المجمع	في תאם 2/38: وحدة او شقة واحدة في مبنى، في תאם 1/38: بدون قيود
سقف الثمن الذي يمنح حق الاعفاء من الضريبة	الاعلى بين الامكانيات التالية: • شقة بحجم 120 متر مربع • شقة بقيمة 150% من قيمة الشقة القائمة بخصم قيمة حقوق البناء، المحولة الى رجل الاعمال. • شقة أكبر ب 50% من مساحة الشقة القائمة، وحتى 120 متر مربع بالضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة، كما حددها النظام	في תאם 1/38: اضافة حتى 25 متر مربع الى مساحة الشقة القائمة، في תאם 2/38: الاعلى بين الامكانيات التالية: • اضافة حتى 25 متر مربع الى حجم الشقة القائمة • قيمة شقة المقابل لا يزيد عن 1770000 شاقל جديد بإضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام
اعفاء من رسوم ترخيص لسلطة اراضي اسرائيل	قائم في البناء المشيع بموجب القرار رقم 1519 لمجلس اراضي اسرائيل.	



COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

THE BENEFIT	THE ROUTE OF THE AUTHORITIES AND THE TAX TRACK	N.M.P. 38
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 31B 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	0438/2 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 m² 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 square meters 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 1519 of the Israel Lands Council	

COMPARISON OF THE TRACKS

FEATURE	TRACK	
	LOCAL AUTHORITIES AND TAXATION	N.M.P. 38
Mode of Execution	1. Evacuation - Construction 2. 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	
The factors 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	Granting 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

COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

THE BENEFIT	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	None
Government funding of project management costs and social processes	On the track of local authorities only	None
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
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

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL ROUTES

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.

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

In 2005, 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.

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, and more).

ADVISORY COMMITTEE FOR THE AUTHORITY FOR URBAN RENEWAL

The Urban Renewal Advisory Committee operates under the Governmental Authority for Urban Renewal Law (and prior to its approval, acted under the Planning and Building Law). The committee's task is to recommend to the government the declaration of areas for urban renewal in the taxation track and in the local authorities' track.⁹ In addition, the committee sets rules and procedures for the local authority track, updates them from time to time, and sets criteria for sorting and selecting the compounds.

The committee includes representatives of the Minister of Housing and Construction, the Ministry of Education, the Prime Minister's Office, the Ministry of Finance, the Planning Administration, the Ministry of the Interior, the Ministry of Environmental Protection, the Ministry of Transportation, the Ministry of Labor and Social Services. In addition, the committee includes observers from the local authorities, including the Minister of the Interior, the representative of the social organizations from which the Minister of Social Affairs is appointed, with the consent of the Minister of Construction and Housing, and an observer from the Ministry of Immigration and Absorption.



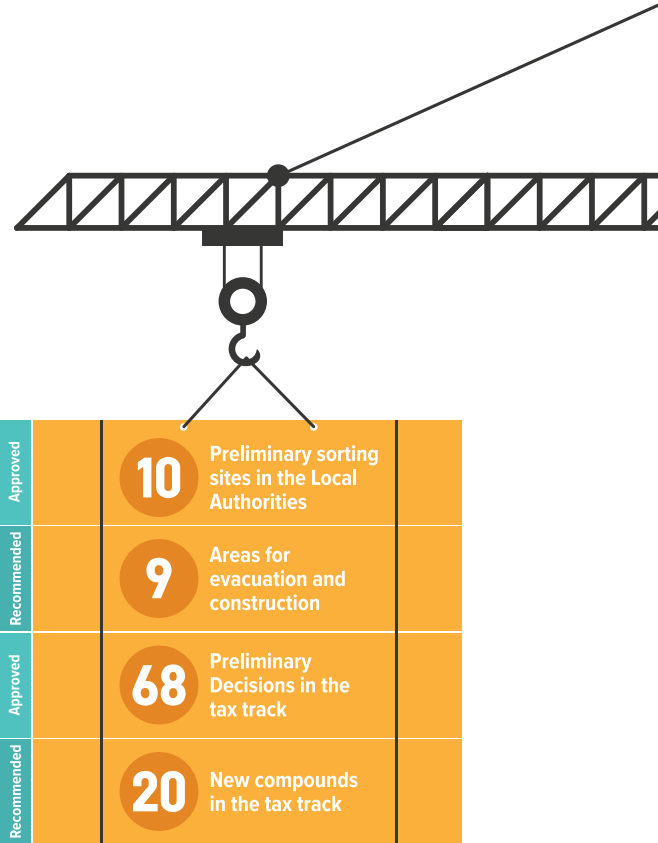
9 For further reading on the various tracks see page 133

CHAIRMAN OF THE ADVISORY COMMITTEE

In 2017, the committee met once a month and a half. Among others, the committee approved ten compounds for preliminary selection in the Local Authorities Track, and recommended to declare nine compounds as Evacuation and Construction compounds, and to extend the validity of the declaration of five additional compounds. The committee also approved 68 preliminary decisions in the Tax Track and recommended that the government declare 20 new compounds in this track. The declaration in the tax track is made on part of a compound (Makbatz), according to the progress of the developer in signing agreements with the apartment owners.

In 2017 there was a sharp increase in the activity of entrepreneurs in the taxation track. For comparison, in 2016 a preliminary decision was made regarding only 28 compounds, and the rate of immigration is more than 200%.

In addition to its ongoing work, the committee discusses and decides on issues related to the declaration process and the criteria for the declaration, as well as processes promoted by the governmental authority for urban renewal and recent research in the field.



SUMMARY OF MAIN DATA

The table below summarizes the main data on urban renewal tracks - local authorities and taxation. Separation was carried out between approved plans and plans that are in the various stages of the planning process and are expected to enter the planning inventory over time. The data relate to the plans from the discussion stage in the local committee and thereafter.

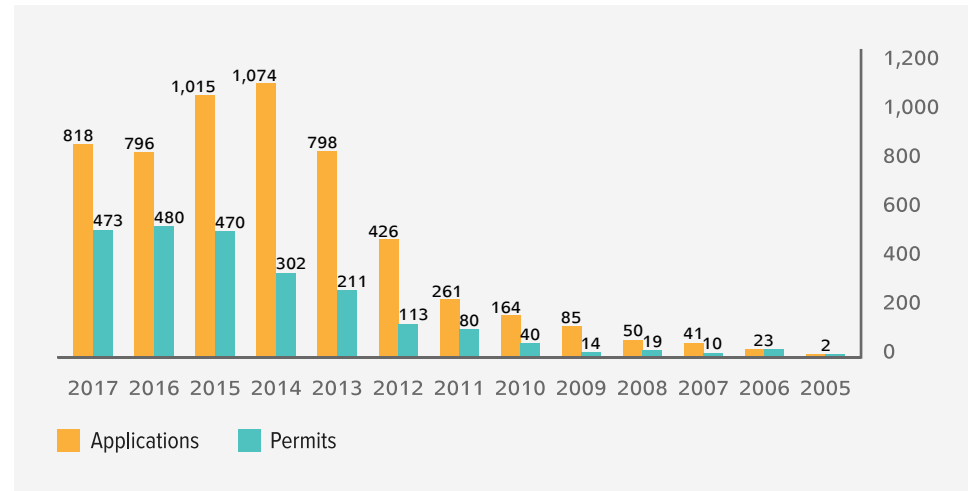
Among the approved plans are the building permits issued on each of the tracks. The table is updated to 31 December 2017.

Status	The Local Authorities Track (Evacuation-Construction and Construction thickening)		Tax track (Evacuation - construction and construction thickening)		Sum-total	
	Housing units *	Compounds	Housing units *	Compounds	Housing units *	Compounds
 Planning Plans during the statutory process at all stages, after being discussed by the local committee	Sum-total 26,333	32	Sum-total 44,017	61	Sum-total 70,350	93
	Incremental 20,825		Incremental 34,488		Incremental 55,313	
 Approved Plans Approved programs, including plans in the implementation stages below ⁷	Sum-total 33,441	88	Sum-total 23,843	68	Sum-total 57,284	156
	Incremental 24,389		Incremental 17,713		Incremental 42,102	
 Permits The number of housing units granted a building permit	Sum-total 5,680	23	Sum-total 4,546	21	Sum-total 10,226	44
 Occupation⁸ The number of housing units that were actually occupied from the areas in question	Sum-total 1,736	10	Sum-total 1,300	9	Sum-total 3,036	19

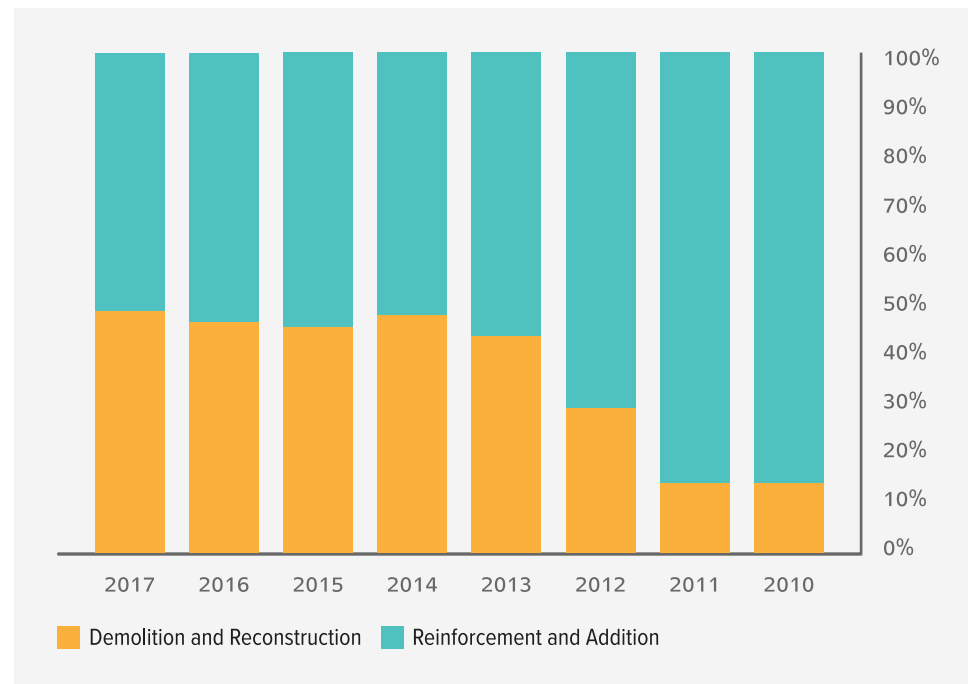
⁷ Without projects that were decided to detract from the planning inventory.

⁸ Population figures are derived from data reported by the local authorities, and therefore are lacking. Towards the 2018 report, a detailed examination and betterment of the occupation data will be conducted.

Applications and Permits by Years (Number of Buildings)



N.M.P 38 by Years and by Track

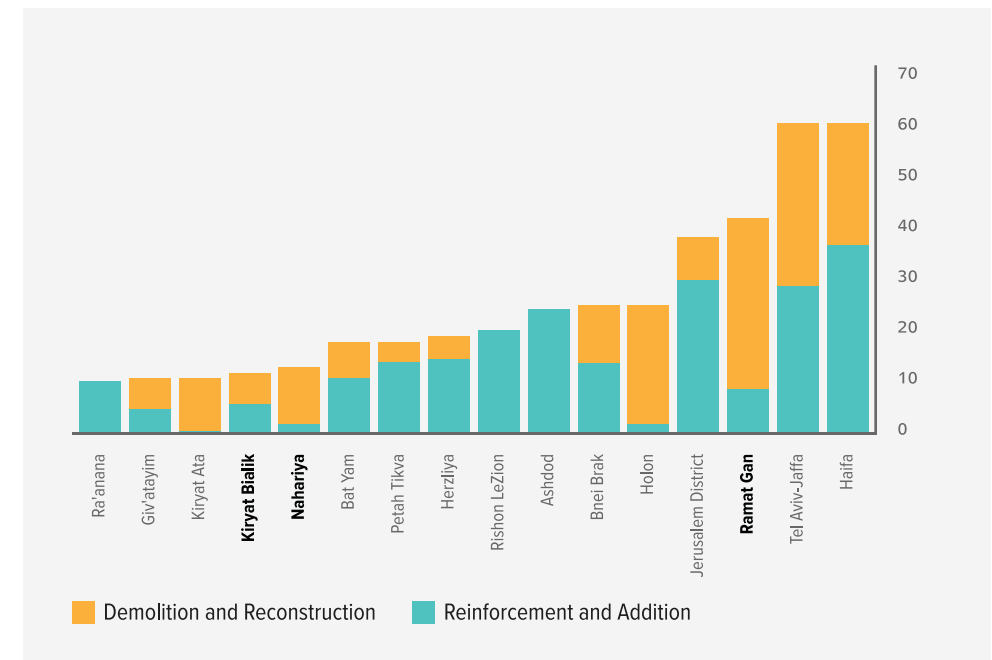


In recent years, there has been stability in the ratio between National Master Plan 38, Demolition and Construction for National Master Plan 38, reinforcement and additional construction

N.M.P. 38 in the year of 2017

STATUS 2017	REINFORCEMENT AND THICKENING		DEMOLITION AND RECONSTRUCTION		TOTAL	
	HOUSING UNITS	STRUCTURES	HOUSING UNITS	STRUCTURES	HOUSING UNITS	STRUCTURES
Applications	9,061	413	7,600	405	16,661	818
Issued Permits	6,536	278	3,447	195	9,983	473
Hosing Units Added	2,622		1,780		4,402	
Hosing Units Occupied	2,204	115	1,707	80	3,911	195

Building Permits in N.M.P. 38 by town in 2017



Haifa and Tel Aviv-Yafo lead the granting of permits, totaling 60 buildings. With respect to population, Kiryat Bialik, Ramat Gan and Nahariya are surprisingly the leading towns.

RANKING OF THE TOP TEN CITIES

Issuance of permits (evacuation-construction) by the end of 2017

TOWN	NUMBER OF COMPOUNDS IN PROGRESS	NUMBER OF HOUSING UNITS WITH PERMITS
TEL AVIV-JAFFA	6	1,602
KIRYAT ONO	7	1,559
YEHUD-MONOSSON	4	1,444
HAIFA	4	1,183
RAMAT GAN	3	561
RISHON LEZION	1	460
REHOVOT	1	419
PETAH TIKVA	1	360
NAHARIYA	3	354
RAMAT HASHARON	2	339

Tel Aviv-Yafo also leads in the issuance of building permits in evacuation-construction projects (1,602 housing units). The leader in issuing permits for the size of the population is Kiryat Ono, followed by Yehud Monosson and Nahariya.

MAIN DATA - N.M.P. 38

This chapter presents the main data collected for N.M.P. 38. The graphs present a snapshot of the scope of implementation of National Master Plan 38 (with its various routes) from its approval to the end of 2017. The chapter is based on data collected by the Government Authority for Urban Renewal directly from the information systems of the local committees, and was prepared in cooperation with the Planning Director of the Ministry of Finance.

The differences between the data presented in this chapter to data published in previous reports result from changes in the transfer of information, previously done manually and now reports directly transmitted from the information systems of local committees, and for the Word of applications and permits. Since previous reports did not consolidate all the permits relating to that request for a single permit.

According to the aforesaid, past data were also updated in the reports published by the Planning Director.

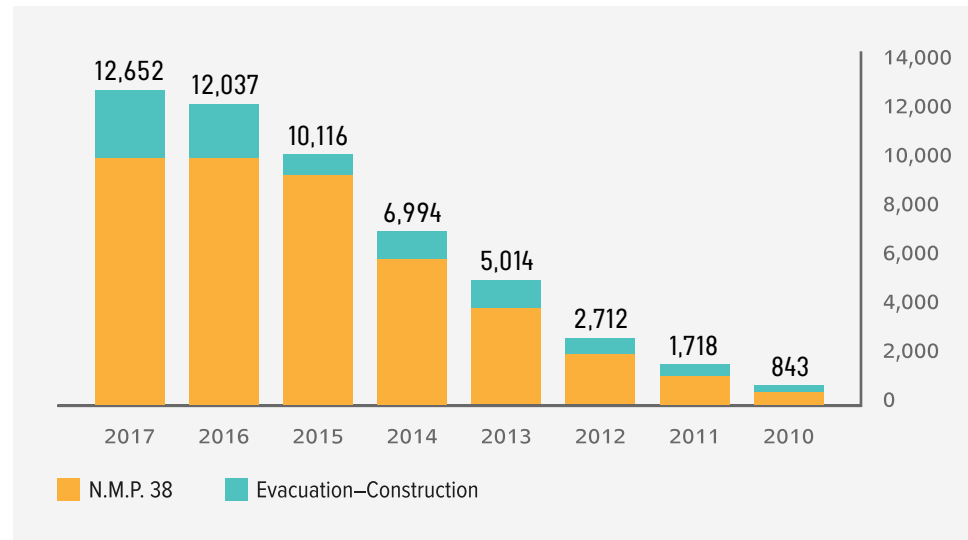
It should be noted that a considerable part of the local authorities do not fully feed the project data when granting the building permit, and therefore, real delays are caused in the collection and analysis of the data. Some of the local authorities do not even feed the permit data to computerized systems at all, and therefore these data do not exist and cannot be located.

2005-2017	REINFORCEMENT AND THICKENING		DEMOLITION AND RECONSTRUCTION		TOTAL	
	HOUSING UNITS	STRUCTURES	HOUSING UNITS	STRUCTURES	HOUSING UNITS	STRUCTURES
Applications	69,780	3,283	47,422	2,270	117,202	5,553
Issued Permits	28,832	1,402	15,600	810	43,654	2,237
Hosing Units Added*	10,962		9,912		20,874	
Occupied Structures	8,212	460	3,649	181	11,861	641

* Despite the computerized collection of permits data, according to the Authority's examination of about 10% of the permits, the existing situation data are missing, so it is not possible to examine the addition of housing units to these permits. In light of this, it can be estimated that the number of housing units added in practice is greater than the data detailed above in about 2,000 residential units.

URBAN RENEWAL BY YEARS

Number of Housing Units Given Building Permits for Urban Renewal, Evacuation-Construction and National Master Plan 38



Since 2010, there has been a consistent and consistent increase in the number of permits granted. Since 2015, there has been a moderation in the increase in the granting of permits under National Master Plan 38, as opposed to the continued increase in permits for evacuation-construction projects.

RANKING OF THE TOP TEN CITIES

Plans approved by the end of 2017

TOWN	NUMBER OF COMPOUNDS	NUMBER OF EXISTING HOUSING UNITS	NUMBER OF HOUSING UNITS OFFERED
TEL AVIV-JAFFA	20	1,971	5,748
HAIFA	10	1,770	4,428
JERUSALEM DISTRICT	13	1,057	4,085
RAMAT GAN	14	1,047	3,762
BAT YAM	9	1,127	3,231
YEHUD-MONOSSON	9	5,28	2,984
PETAH TIKVA	10	6	2,907
ASHDOD	4	518	2,501
KIRYAT ONO	7	902	2,500
NETANYA	8	735	2,403

Tel Aviv-Yafo leads with 5,748 housing units approved in plans for urban renewal to this day. With regard to the size of the population, the leading factor in the approval of housing units in plans for urban renewal to this day is Kiryat Ono, followed by Yahud-Monson.

GOALS FOR 2017

Government Decision No. 2457 (D / 131) of 2.3.17 set urban renewal targets for the planning of urban regeneration plans until 2040. As part of the government's decision, the goals were updated both for the approval of urban renewal plans and for the start of construction in urban renewal programs (evacuation, construction, thickening and TAM 38), according to their table.

According to the decision, 82,000 housing units are planned for urban renewal between the years 2017-2020. This target includes areas in urban areas (Infills), which are not under the responsibility of the Authority. In 2017, 8,182 housing units were approved in the urban renewal plans, without "Infills". In other words, these are different parameters for measurement, and therefore it is not possible to confirm compliance with the set goal⁴

In view of the expected increase in the approval of plans for the years 2018-2020 (based on plans that are in the planning stages), the Government Authority expects urban renewal to meet the multi-year target for the years 2017-2020 defined by the government decision.

The goal for granting permits for 2017 was achieved in full with the issuance of 12,682 permits, which is 140% of the target set.

ANNUAL ACTIVITY TARGET (IN HOUSING UNITS)	THE GOAL FOR 2017	IMPLEMENTATION IN 2017
The volume of housing units in plans approved by Table 3 in the government decision	15,000 housing units ⁵ including "Infills"	8,182 ⁶ housing units (excluding "infills")
The volume of housing units in building permits issued by virtue of plans on urban renewal tracks (evacuation - construction, building thickening and N.M.P. 38)	9,000 housing units	12,682 housing units

⁴ The Planning Authority and the Government Authority are currently working on urban renewal to synchronize the above data, so that by 2020 it will be possible to monitor the implementation of the goals of urban renewal with and without "Infills".

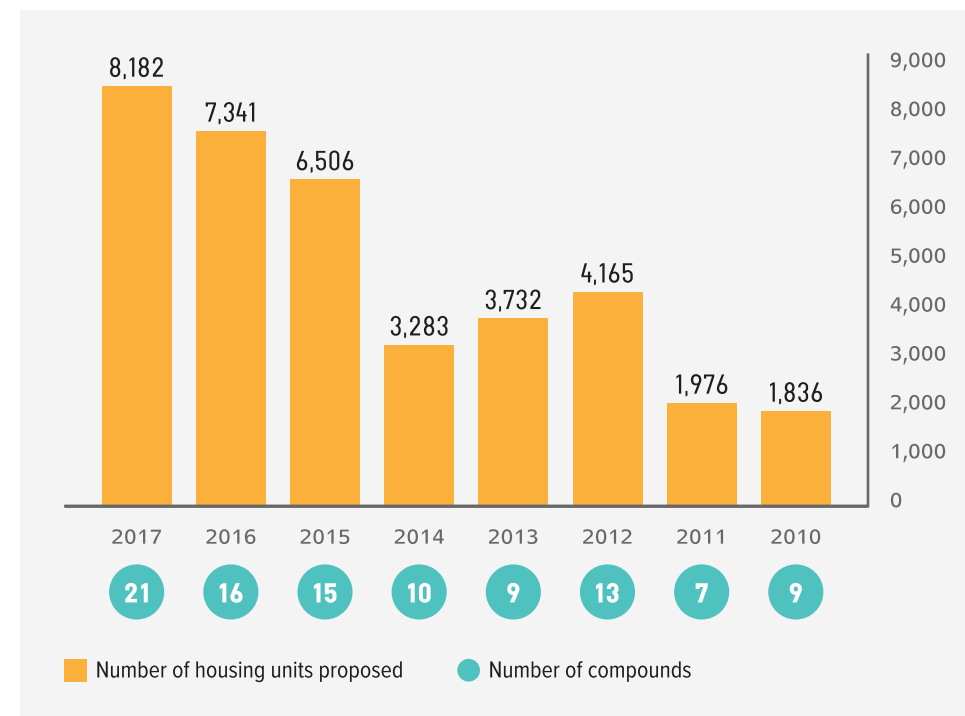
⁵ According to a multi-year target for the period 2017-2020 of 82,000 residential units for the entire period, including vacant spaces (Infills).

⁶ On the Local Authorities track and on the Taxation track, not including Infills.

URBAN RENEWAL - FROM PLANNING TO PERMIT

URBAN RENEWAL BY YEARS

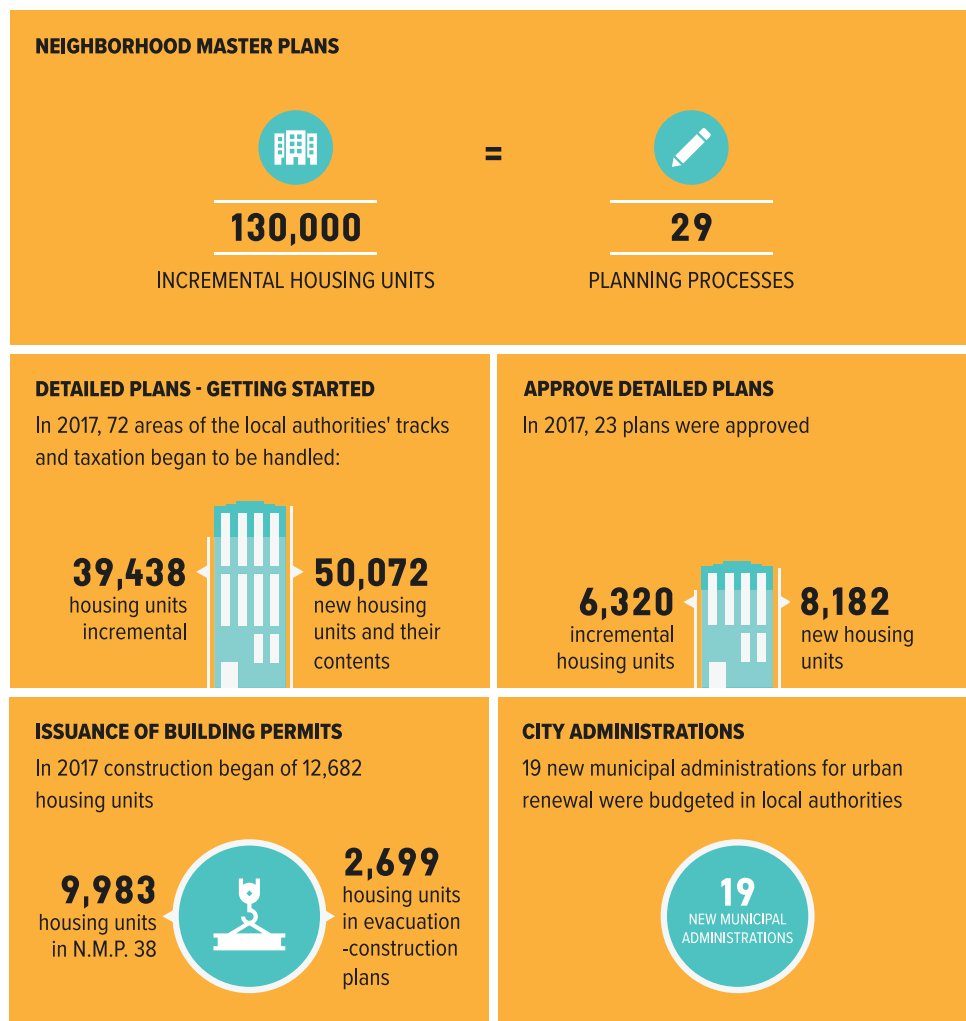
Quantity of housing units approved in urban renewal plans



As of 2014, there has been a consistent and consistent increase in the number of housing units approved in evacuation-construction plans.

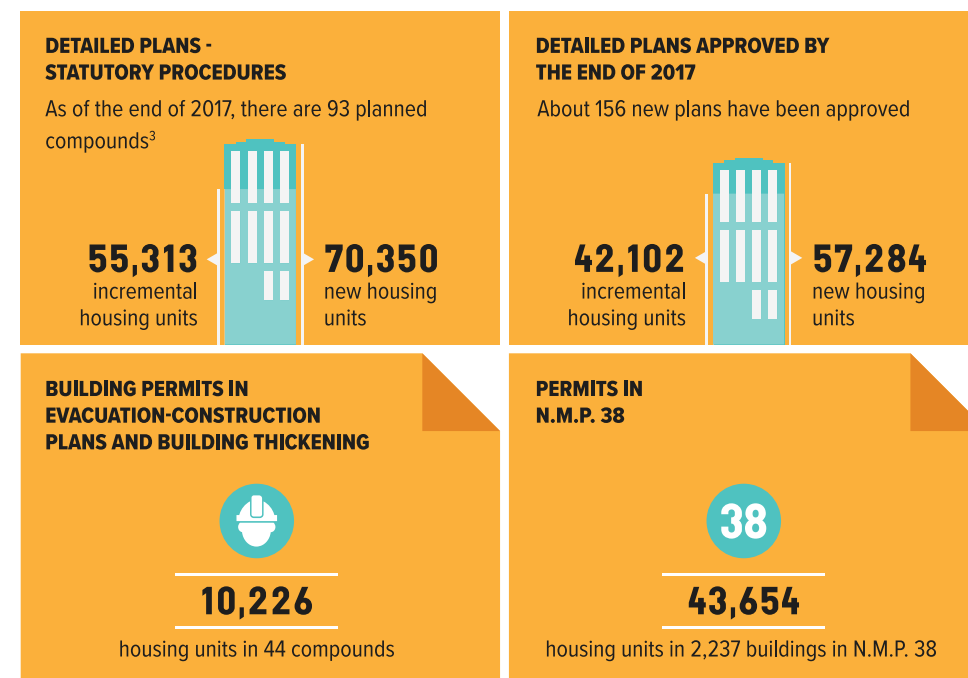
AN OVERVIEW OF URBAN RENEWAL

MAIN DATA FOR 2017²



² The data in the entire report relate to new housing units, unless otherwise stated.

GENERAL DATA CONCENTRATION BY THE END OF 2017



³ Planning areas - for the sake of caution, planning was not included in areas where preliminary decision was made only in the taxation track, but the planning has not yet been discussed by the local committee.

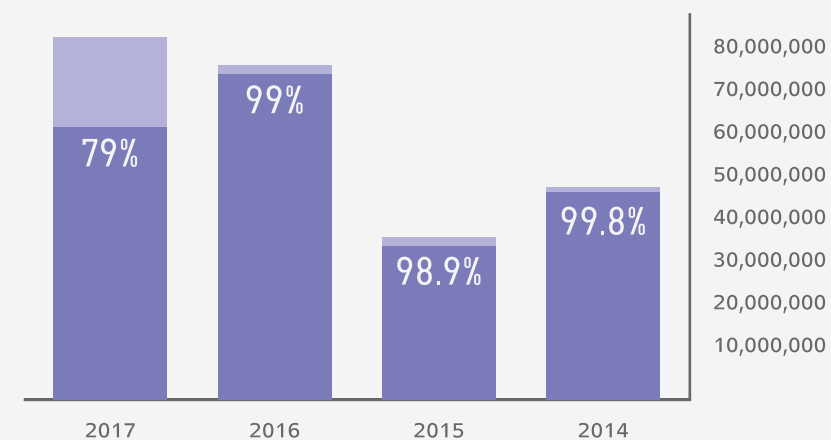
BUDGET AND PERFORMANCE FOR 2017

The government's budget for urban renewal for 2017 was NIS 80 million, NIS 6 million more than the previous year's budget (the growth rate is 8%). The budget utilization rate was 79%.

The implementation of the budget was lower than in 2016 due to the actual establishment of the Authority in October 2017 and the transfer of the full budget toward the end of the year, and the short time was not possible to implement the budget in full that year.

The budget is divided between the financing of urban zoning plans for urban renewal, the financing of detailed planning in the local authorities' track, feasibility studies for the compounds, the operation and operation of municipal administrations, the payment of salaries to employees and the preparation of the office building for the Authority.

Execution of commitment authorization budget and performance percentages 2014-2017



02

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 Functions:

- ▶ 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.

03

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;



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.

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 2017-2020,¹ 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 growing demand for the next apartments with it, urban renewal serves as a process of social and social resuscitation of old urban embroidery 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 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. In this review, we will need mainly urban renewal in the physical sense, planning and implementation of residential plans in the existing urban fabric, especially the central plans that are under the responsibility of the government authority for urban renewal. In the next report, for 2018, the moves and activities in the social sphere will be presented in detail under the coordination of the new division established for this purpose: Senior Division for Community Affairs.

¹ Urban renewal in the government decision: Any plan that adds residential units to the existing fabric, including evacuation-construction, thickening, filling of construction at vacant plots (Infills), N.M.P. 38, etc.

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.

In 2017, a series of preparatory activities were carried out for the establishment of the Authority, both operational and physical, in terms of manpower and administration. The Authority was established in October 2017, with the appointment of the Authority's director, and the organization and staffing activities continued, of course, in 2018.

The ISRAEL'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:

01 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 Functions:

- ▶ Advising the government on urban renewal;
- ▶ Formulating work plans for promoting urban renewal;
- ▶ Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them;
- ▶ Activating a fund for urban renewal;
- ▶ Promoting solutions for the protection of the home front and strengthening against earthquakes as part of urban renewal;
- ▶ Initiating and formulating recommendations for legislative changes;



URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR 2017

تقرير التجديد
العمراني

للعام 2017



URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR 2017

تقرير التجديد
العمراني
للعام 2017



URBAN RENEWAL
AUTHORITY

OCTOBER	أكتوبر
2018	