



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית

לשנת 2022

אפריל 2023



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

עינת אדרי | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה

שרון אופנר | מרכזת בכירה לתכנון

אריה קנציפר | אגף מדיניות

בסיוע הדס אלישע כהן וענבל שורקי, ג'יגה כלכלה וניהול

עיצוב גרפי

דגה עיצוב גרפי בע"מ | daga.co.il

עריכת לשון

חנה פורטגנג

הדו"ח באתר הרשות

<https://go.gov.il/urban-renewal-2022>

דו"ח התחדשות עירונית

לשנת 2022

אפריל 2023

דבר מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



צילום: רח חובבסקי

ענף ההתחדשות העירונית היה הענף הצומח ביותר בשנת 2022 בתחום הדיור בישראל. צמיחה זו מתמידה גם בימים אלה חרף הטלטלה המאפיינת את השוק על רקע עליית הריבית בישראל והחשש מהאטה. הודות לרגולציה שהשתכללה, לניסיון הנצבר בקרב החברות הרבות הפועלות בתחום ולעידוד הפעילות בכלים ובמשאבים ממשלתיים ניתן מספר שיא של היתרי בנייה בתחום ההתחדשות העירונית בשנת 2022, בהיקף העומד על מעלה מ-30% מכלל היתרי הבנייה שניתנו בישראל בשנה זו. לא פחות מכך בולטת פעילות התכנון המסיבית של מתחמי פינוי ובינוי חדשים, בדגש על מתחמים סמוכי מטר, אשר יוצרים עתודה לפעילות ענפה בתחום זה בשנים הבאות.

הסכמי המסגרת להתחדשות עירונית עם רשויות מקומיות, שנקבע בהם מנגנון של תחרות פנימית בין הרשויות לצורך קבלת תמריץ כספי כנגד הוצאת היתרי בנייה, יושמו השנה בפעם הראשונה והביאו לידי חלוקה של כ-230 מיליון ₪ – השקעה ממשלתית שהניבה כצפוי היתרי בנייה בהיקף גדול ובקצב מהיר ברשויות אלה.

בשנת 2022 אף גובשה לראשונה תפיסת מדיניות ממשלתית סדורה בנוגע לקידום מיזמי פינוי ובינוי בערי פריפריה. תפיסה זו באה לידי ביטוי בדו"ח הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית בפריפריה, אשר הוגש לקבינט הדיור. לצד גיבוש צעדי המדיניות הוצאנו לפועל לראשונה פרויקטים מסוג זה בערי פריפריה מובהקות. אנו צופים כי בשנה הקרובה נתקדם ביישום ההמלצות שבדו"ח התקדמות ניכרת, ותתאפשר פעילות התחדשות נרחבת גם באזורי פריפריה שלא הייתה בהם פעילות זו עד עתה. אנו נערכים להרחבת אזורי הפעילות כבר היום, גם באמצעות הרחבת הליווי של מנהלות להתחדשות עירונית, אשר נפרסות עתה בכל רחבי הארץ, ומספרן עלה מ-26 ל-42 בשנה האחרונה.

בשנת 2022 הוצאנו לדרך תכנון ממשלתי בהשקעת שיא של כ-150 מיליון ₪ לתכנון של כ-60,000 יחידות דיור, ולצד תכנון מתארי ומפורט המשכנו ביצירה של תכניות עירוניות מחליפות תמ"א 38, אשר יבטיחו את המשך הפעילות הרציפה בתחום זה גם לאחר פקיעתה הצפויה של תמ"א 38. אנו צופים כי פעילות זו אף תואץ לנוכח התיקון שאנו מקדמים בחוק ההסדרים הקרוב, הכולל השוואה של התנאים הקבועים בחוק בנוגע למתחמי פינוי ובינוי, לרבות שיעור הרוב הדרוש, הטבות המס, ההסדרים הייחודיים המובטחים לקשיש ועוד, למיזמי תמ"א 38/2. בשנת 2023 אנו פועלים לשמור ואף להעצים את תנופת הפעילות כדי לעודד קידום והאצה של מיזמי התחדשות עירונית הן במרחבים שהיא פועלת בהם כבר היום, הן במרחבים אשר לא עלו עד היום על מפת ההתחדשות העירונית. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תפעל בכל העוצמה כדי שחידוש ערי ישראל ימשיך ויואץ גם בשנה זו, וביתר שאת בשנים שלפנינו.

בברכה,

אלעזר במברגר

דבר סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



שנת 2022 התאפיינה בהיקפי פעילות חסרי תקדים בתחום ההתחדשות העירונית, הן בפעילות הרשות הממשלתית והמגזר הציבורי והן בפעילות השוק הפרטי.

אנו רואים עלייה דרמטית במספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו לפרויקטים של פינוי ובינוי, כמו גם גידול של 40% לעומת שנת 2021 במספר היתרי הבנייה שניתנו מתוקף תכניות מאושרות ובפרויקטים של תמ"א 38. נתונים אלה עולים במידה רבה על יעדי התכנית האסטרטגית לדיור, שקבעה הממשלה בשנת 2017 ואף הגדילה אותם בשנה שעברה.

בשנת 2022 צמח מאוד גם תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. התקציב שימש להרחבה ניכרת של מספר התכניות שאנו מקדמים במדרג מגוון ובדגשים שונים, וכן להגדלת מספר המנהלות העירוניות שהרשות מתקצבת ומנחה.

נוסף על כך התקבלו תקציבים לפרויקטים ייחודיים, כמו הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית, שמטרתם לתמרץ רשויות מקומיות להאיץ מתן היתרי בנייה וסיוע במימון תשתיות ומוסדות ציבור התומכים בתהליכי ההתחדשות, ותקציבים שהוקצו לראשונה למענקים להשלמת כדאיות כלכלית בקול קורא שהופעל ביישובי הפריפריה וכן בפיילוט שמטרתו לבחון מעבר ממנגנון קרקע משלימה לשימוש במענקים שמקורם בהכנסות משיווקים בהסכמי גג.

לצד כל אלה, המשכנו לקדם תהליכים רוחביים, הנחיות והמלצות אשר אינם כרוכים בתקציבים אך יש להם תרומה חיונית להעמקת הידע של בעלי הדירות בפרויקטים של התחדשות עירונית ולחיזוק מעמדם בתהליכים. לדוגמה, פרסמנו עם משרד המשפטים תקנות לכינוס בעלי דירות ומסמך עיקרי ההצעה, מתוקף חוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי. התקנות מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן כינוס בעלי הדירות שהיזם מחויב בו לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה בפרויקט. כן, מפרטות התקנות את תוכנו של מסמך עיקרי ההצעה, שהיזם מחויב למסור לכל בעלי הדירות לא יאוחר משבועיים לפני חתימת העסקה הראשונה, את צורתו של המסמך ואת אופן מסירתו.

הרשות הממשלתית פרסמה גם המלצות להתנהלות עורך הדין המייצג את בעלי הדירות, מאחר שזיהינו כי לעיתים יש ביחסים ביניהם אי-בהירות.

לבסוף, התנענו בשלהי שנת 2022 שני מחקרים: האחד על התחדשות עירונית בחברה החרדית, והאחר לבחינת השלכות של פרויקטים לפינוי ובינוי שהסתיימו ואוכלסו. כמו כן, החל מיזם משותף לקידום התחדשות עירונית בחברה הערבית. על כל הפעילות הזו ועל מהלכים נוספים, שמקדמים במרץ ובשקדנות עובדיה המסורים של הרשות הממשלתית, נרחיב בדו"ח זה.

תוכן העניינים

דברי פתיחה

4

מבוא

8

פרק א | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית בישראל

12

על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

13

תקציב וביצוע לשנת 2022

15

פרק ב | התחדשות עירונית במספרים

נתונים עיקריים לשנת 2022

18

יעדים לשנת 2022

19

התחדשות עירונית - מתכנן ועד היתר

20

תמ"א 38 - נתונים עיקריים

27

דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית

31

נתוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2022

32

הממונה על פניות הדיירים

34

פרק ג | מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2022

התחדשות עירונית בפריפריה

38

הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית

41

תכניות להתחדשות בניינית	43
תקן 21.1 – תקן שמאי לתכניות פינני ובינוי	45
התנהלות עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית	47

פרק ד | מסלולי הקידום והיקפי הפעילות

מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית	52
מסלול הרשויות המקומיות	
הכרזה	59
אישור תכניות	64
היתרי בנייה	67
משכי התכנון	80
תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרבעים	83
מסלול המיסי	
החלטה מקדמית	70
הכרזה	73
היתרי בנייה	78

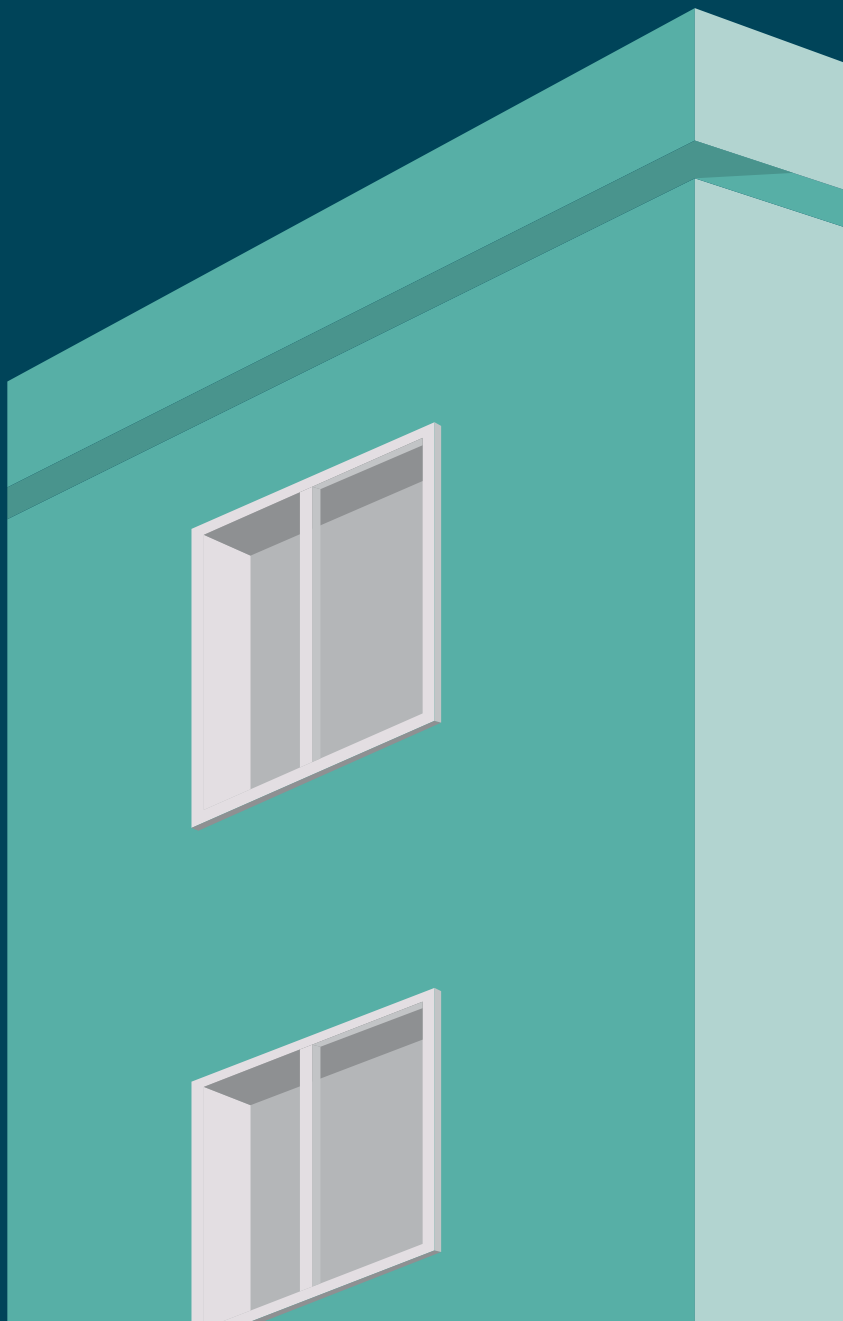
פרק ה | תמ"א 38

נתוני תמ"א 38 לשנת 2022	89
נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005–2022	92
משך הליך מתן היתר בנייה	100

נספחים

רשימת אנשי קשר במנהלות	106
תקציר בערבית	108
תקציר באנגלית	129

אפל



דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2022 מסכם את הפעילות השנתית בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

דו"ח זה יוצא זו השנה השביעית ופורס את היקפי הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית (אישור תכניות פינוי ובינוי; מתן היתרי בנייה; הכרזות על מתחמים לפינוי ובינוי וכדומה), מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל, שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2022. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי ההתחדשות העירונית, על החקיקה הנלווית להם ועוד, ומביא אותם לידיעת יזמים, רשויות מקומיות, בעלי דירות והציבור הרחב.

הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

פרק א – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מציג את מבנה הרשות על אגפיה ואת תפקידי הרשות והאגפים, את התקציב ואת ביצועו.

פרק ב – התחדשות עירונית במספרים

כולל את היקפי הפעילות ונתונים השוואתיים ברמת המקרו: מספר יחידות הדיור הנמצאות בהליכים סטטוטוריים למיניהם עד הנפקת היתרי בנייה, עמידה ביעדים הלאומיים, דירוג עשר הערים שהיקפי ההתחדשות העירונית בהן הם הגבוהים ביותר, נתונים עיקריים בכל הנוגע לתמ"א 38 ועוד.

פרק ג – מיקוד מבט – פעילויות מרכזיות

מציג מיזמים נבחרים מתחום המדיניות, התכנון, הפצת הידע וכדומה, שעסקה בהם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנה זו.

פרק ד – מסלולי קידום התחדשות עירונית והיקפי פעילות

סוקר את המסלולים להתחדשות עירונית והיקפי פעילות: מרחיב על המסלולים הקיימים לקידום תכניות פינוי ובינוי, מציג נתונים נוספים של היקפי פעילות מתוך הבחנה בין מסלול הרשויות המקומיות למסלול היזמים, נתונים על משכי תכנון, וכן תכניות אב ומתאר.

פרק ה – תמ"א 38

עוסק בהרחבה בנתונים על הבקשות ומתן היתרי בנייה במסגרת תמ"א 38, בחלוקה למחוזות ולרשויות המקומיות ובהשוואה לשנים קודמות.

קריאה מהנה!

פרק א

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



התחדשות עירונית בישראל

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

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

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

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

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

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

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

על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

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

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

מבנה הרשות

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

תפקידי האגף

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



האגף הבכיר למדיניות

האגף עוסק בכלל נושאי ההתחדשות העירונית במדינת ישראל, בוחן את מגוון התהליכים ובונה כלים ופתרונות רוחביים לקידום יעיל ואיכותי של תהליכי ההתחדשות העירונית

מנהלת האגף וסמנכ"לית:
עינת גנון



האגף הבכיר לתכנון

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

מנהל האגף: גורי נדלר

תפקידי האגף

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

תפקידי האגף

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



האגף הבכיר לקשרי קהילה

האגף אמן על הנגשה ועל הפצה של המידע ושל הידע בתחום ועל שיתוף פעולה מיטבי בין הרשות המקומית, היזם ובעלי הדירות

מנהל האגף: חגי טולדנו

הממונה על פניות הדיירים

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

הממונה: עו"ד תמר עדיאל זכאי

תקציב וביצוע לשנת 2022

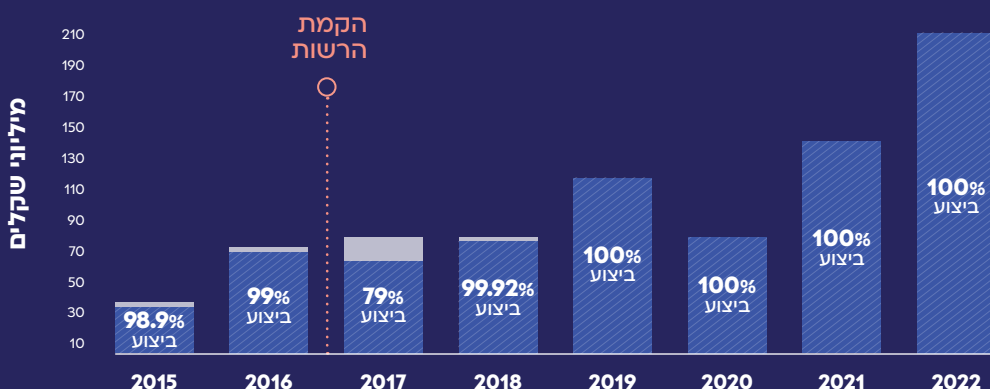
תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2022 עמד על **210 מיליון ₪**. תקציב זה גבוה ב-58% מתקציב שנת 2021, אשר עמד על 133 מיליון ₪, וגבוה ביותר מ-200% מתקציב הבסיס של הרשות, העומד על 90 מיליון ₪. שיעור ניצול תקציב ההרשאה להתחייב עמד על 100%.

חלקו הגדול של התקציב, כ-75%, הוקצה למימון מגוון תכניות במדרג רמות שונות: תכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, תכנון מפורט במסלול רשויות מקומיות, בדיקות היתכנות למתחמים, תכניות להתחדשות בנייני המחלפות את תמ"א 38, תכניות מפורטות למרחב תחנות המטרו, תכניות להתחדשות עירונית בפריפריה ותכניות להתחדשות עירונית במגזר הערבי. כ-20% מהתקציב יועדו להגדלה ניכרת של פעילות המנהלות העירוניות.

כמו כן פעלה הרשות במסגרת תקציב ייעודי לפרויקטים מיוחדים, בהיקף כולל של **800 מיליון ₪**, כמפורט להלן:

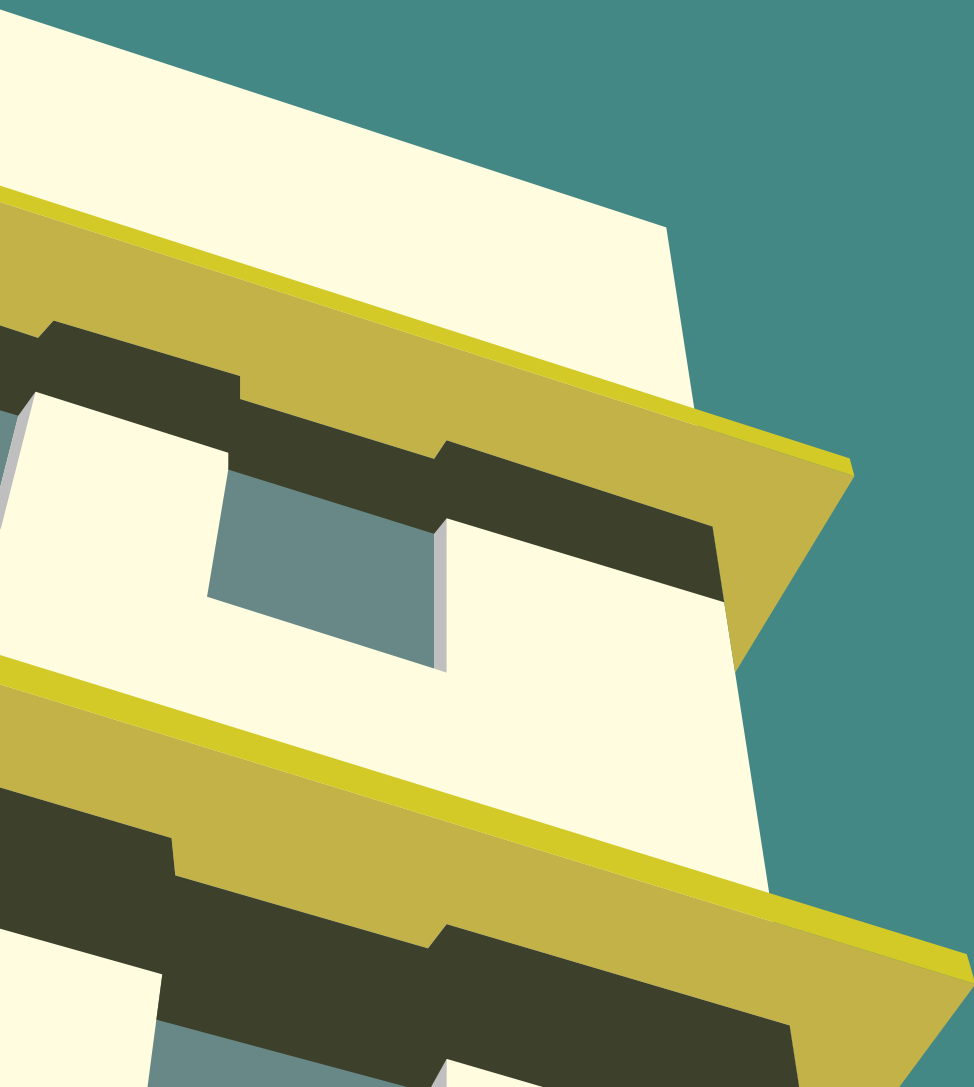
- סיוע כספי, לצורך השלמת הכדאיות הכלכלית, למיזמי התחדשות עירונית שאין בהם כדאיות כלכלית, כחלק מהפיילוט להחלפת מנגנון 'קרקע משלימה'. תקציב הסיוע ניתן בשכונת קריית משה ברחובות בסך של 208 מיליון ₪, ותקציב הסיוע בעיר לוד עמד על סך של 41 מיליון ₪.
- פיילוט להנעת מיזמי פינוי ובינוי בבנייה רוויה בפריפריה שאין כדאיות כלכלית לביצועם, באמצעות מתן מענקים בהיקף כולל של 110 מיליון ₪ אשר יאפשרו את מימושם.
- חתימה על הסכמי מסגרת עם שתיים עשרה רשויות מקומיות למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית בסך כולל של 440 מיליון ₪.

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2015–2022



בשנת 2017 היה ביצוע התקציב נמוך, מכיוון שרק לאחר הקמתה בפועל של הרשות באוקטובר 2017 הועבר התקציב במלואו. הטווח הקצר עד סיום השנה לא אפשר מימוש מלא של התקציב.

פרק ב
התחדשות
עירונית
במספרים



התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2022⁽¹⁾

מתחמים להתחדשות עירונית – התחלת טיפול⁽²⁾

בשנת 2022 החל טיפול ב-74 מתחמים במסלולי הרשויות המקומיות והמיסוי, ובהם

29,535 יחידות דיור תוספתיות
 **38,901** יחידות דיור חדשות


תכניות מתאר ותכניות אב שכונתיות להתחדשות עירונית

 = 
127,400 יחידות דיור תוספתיות
33 תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

 **22,650** יחידות דיור תוספתיות

 **29,236** יחידות דיור חדשות

10,667 יחידות דיור תוספתיות/חדשות

אישור תכניות מפורטות⁽³⁾
 בשנת 2022 אושרו 56 תכניות, ובהן

תכניות להתחדשות בניינית⁽⁴⁾
 בשנת 2022 אושרו שתי תכניות להתחדשות בניינית ובהן

 **33,317** יחידות דיור תוספתיות

 **39,903** יחידות דיור חדשות

סה"כ יח"ד מאושרות
 (בתכניות מפורטות ותכניות להתחדשות בניינית)

מנהלות עירוניות

39 מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית פועלות ברחבי הארץ



הוצאת היתרי בנייה

בשנת 2022 ניתנו היתרי בנייה ל-28,630 יח"ד, שמהן

16,763 יחידות דיור ב-643 בניינים בתמ"א 38



11,867 יחידות דיור ב-48 מתחמי פיגוי-בינוי

⁽¹⁾ הנתונים בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (היחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן יחידות הדיור התוספתיות), אלא אם צוין אחרת.
⁽²⁾ התחלת טיפול – מתחמים להתחדשות עירונית שהחל בהם טיפול ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במסלול מיסוי: מתן החלטה מקדמית או קליטת התכנית במסד התכנון אם לא ניתנה החלטה מקדמית; במסלול רשויות: מיין ראשון ומיין שני.
⁽³⁾ נוסף על נתון זה יש 1,385 דירות חדשות בתכניות קטנות במיוחד (תכניות של עד ארבע יחידות דיור קיימות ועד 12 יחידות דיור תוספתיות), אשר אושרו בתחומי המרקם הוותיק. יחידות הדיור שבתכניות אלה לא יובאו בחשבון בניתוחים שלאורך הדו"ח.
⁽⁴⁾ כולל תכניות על פי סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית העיקרית שאושרה היא ח/619 בחולון. התכנית כוללת 30 אלף יח"ד, אולם הרשות להתחדשות עירונית אומדת את שיעור המימוש בטווח הבינוני (עד שנת 2040) על שליש מיחידות הדיור.

יעדים לשנת 2022

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 קבעה יעדים בנוגע להיקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תכניות התחדשות עירונית והן להיתרי בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי ותמ"א 38). ב-29.06.2022, בהחלטת ממשלה מספר 1772 (דר/6) עודכנו יעדים אלו, כמפורט בטבלה שלהלן.

על פי היעדים העדכניים, נדרש תכנון של 125,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2022–2025. יעד זה נוגע להגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מגרשים פנויים במרקם הקיים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות הממשלתית. בשנת 2022 אושרו 39,903 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים. מכאן, בשנת 2022 נרשמה עמידה מובהקת ביעד של היקף יחידות דיור בתכניות מאושרות.

אשר להיתרי הבנייה, בשנת 2022 ניכרת הצלחה מרשימה ביעד של הוצאת היתרי בנייה בפינוי ובינוי ובתמ"א 38.

יעד הפעילות השנתי (ביחידות דיור)	יעד התכנית הרב-שנתית 2025–2022	יעד 2022 ⁽⁵⁾	יישום 2022 ⁽⁶⁾	שיעור מימוש שנתי 2022
מספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	125,000	31,250	39,903	128%
מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי ובנייה ותמ"א 38)	70,000	14,000	28,630	204%

⁽⁵⁾ היעדים כוללים אינפילים.

⁽⁶⁾ היישום אינו כולל אינפילים.

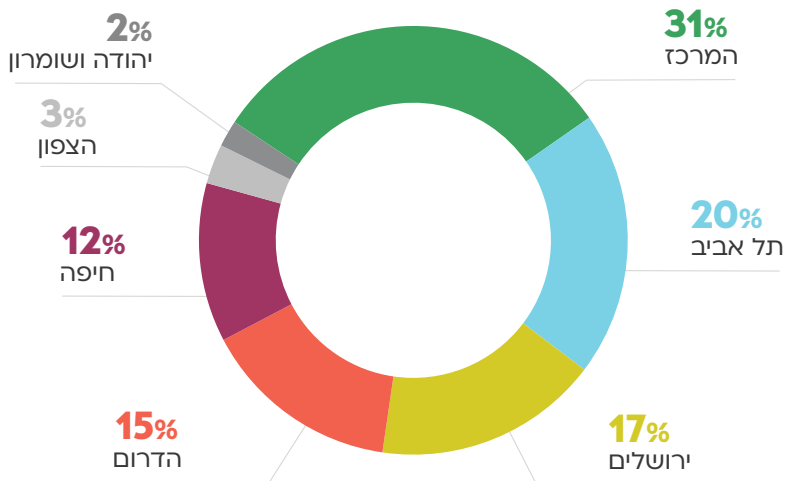
התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

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

בטבלה זו מרוכזים הנתונים הנוגעים במתחמי פינוי ובינוי הנמצאות על שולחנם של מוסדות התכנון, במסלול המיסוי משלב קליטת התכנית ובמסלול הרשויות המקומיות החל משלב ההכרזה:

המחוז	מספר המתחמים	סך כל יחידות הדיור המוצעות
המרכז	51	40,662
תל אביב	48	25,949
ירושלים	43	22,598
הדרום	20	19,226
חיפה	19	15,723
הצפון	6	3,549
יהודה ושומרון	1	3,154
סך הכול	188	130,861

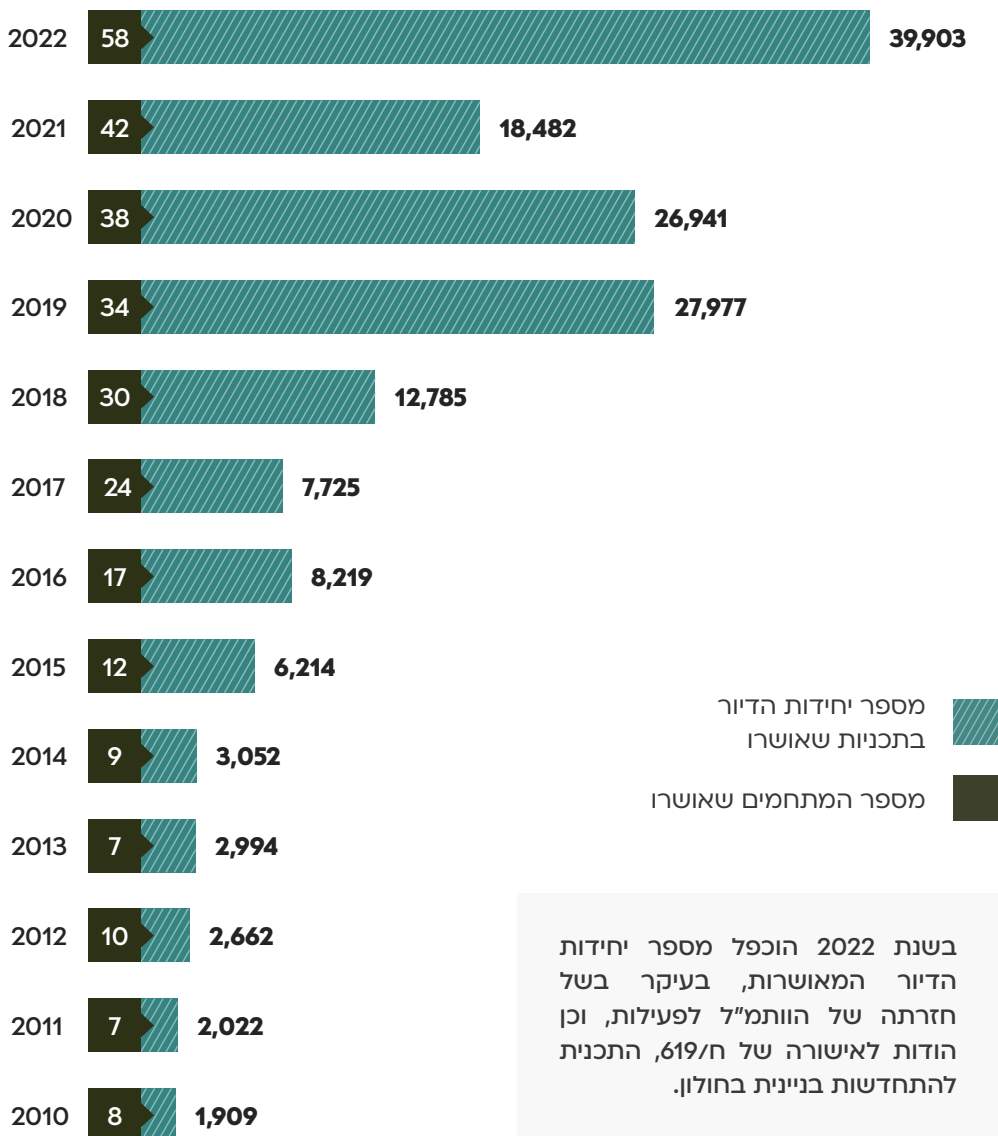
התפלגות יחידות אלו לפי מחוזות:



בשנת 2022 חלה עלייה של כ-16% במספר יחידות הדיור בתכנון לעומת 2021. עיקר העלייה נרשמה במחוז המרכז.

תכניות פינוי-בינוי שאושרו לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי⁽⁷⁾



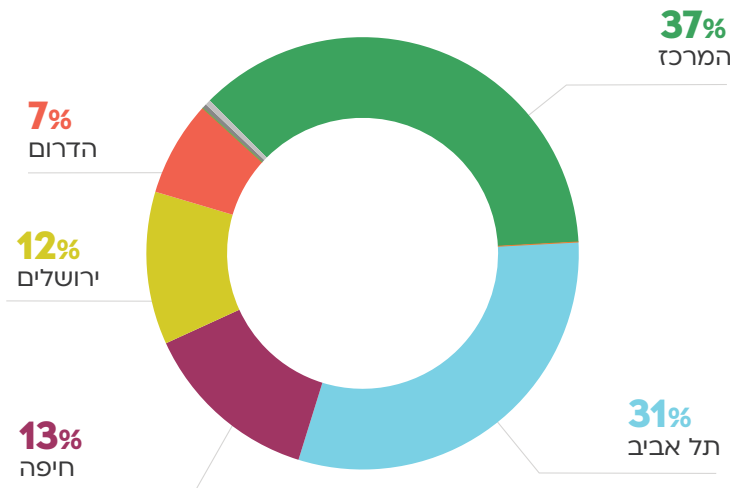
⁽⁷⁾ המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. החל משנת 2022 נספרות גם תכניות התחדשות עירונית אשר אינן עומדות בתנאים של ההכרזה, ובלבד שהן כוללות לכל הפחות ארבע יחידות דיור קיימות ותוספת של 12 יחידות דיור. מאחר שמספר יחידות הדיור בשנים קודמות מטיב בהליך עיבוד הנתונים, ייתכנו פערים קטנים במספרים לעומת דו"חות קודמים.

תכניות שאושרו בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי לפי מחוז
במצטבר עד סוף שנת 2022⁽⁸⁾

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	82	61,642
תל אביב	136	51,499
חיפה	42	22,546
ירושלים	56	19,216
הדרום	16	12,299
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	4	675

במבט-על אפשר לראות ש-68% לערך מיחידות הדיור שאושרו עד היום הם במחוזות תל אביב והמרכז:



⁽⁸⁾ דוח זה מציג לצד נתונים לשנת 2022 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2022. בכל מקום שהדו"ח נדרש לנתונים מצטברים הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, רובו בעשור האחרון ועד סוף שנת 2022.

דירוג עשר הערים המובילות – תכניות שאושרו

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2022 (לפי היקף יחידות דיור):

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	9	3,038	16,574
לוד	8	2,961	15,347
רחובות	35	3,870	12,335
בת ים	32	3,540	13,203
תל אביב-יפו	8	1,760	11,393
חיפה	31	2,782	9,731
חדרה	10	1,104	6,251
נתניה	13	1,623	6,005
קריית אונו	16	2,114	6,020
יהוד-מונסון	10	1,191	5,632

ירושלים מובילה בהיקף יחידות דיור חדשות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה, בדומה לשנה שעברה, הערים המובילות בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות הן לוד, קריית אונו ויהוד-מונסון.

תכניות פינוי-בינוי שאושרו בשנת 2022⁽⁹⁾ (לפי היקף יחידות דיור):

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
לוד	2	1,241	4,619
רמלה	2	1,060	3,909
ירושלים	15	668	3,711
חדרה	2	447	2,394
חיפה	4	593	2,036
בת ים	4	766	1,987
קריית גת	1	114	1,881
אשקלון	2	406	1,322
יהוד-מונסון	1	332	1,154
הרצליה	2	362	1,135

בשנת 2022 לוד מובילה בהיקף יחידות דיור חדשות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי ובינוי. גם ביחס לגודל האוכלוסייה לוד היא המובילה בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות, ואחריה רמלה ויהוד-מונסון.

⁽⁹⁾ הניתוחים בדירוג התכנון בעשרת היישובים אינם כוללים תכניות להתחדשות בניינית.

היתרי בנייה בהתחדשות עירונית, לפי שנים

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

השנה	פינוי-בינוי	תמ"א 38
2010	252	627
2011	386	1,347
2012	803	2,579
2013	1,193	4,488
2014	1,075	6,050
2015	920	9,531
2016	2,162	10,476
2017	2,892	10,726
2018	2,934	11,580
2019	3,139	14,714
2020	2,197	10,756
2021	7,174	13,191
2022	11,867	16,763

בשנת 2022 נרשמה עלייה ניכרת של כ-65% בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי לעומת שנת 2021. עלייה זו היא תוצאה של הבשלת תהליכי מימוש תכניות מאושרות, וכן של הסכמי המסגרת שנחתמו עם שתיים עשרה רשויות מקומיות כדי לסייע להן במימון מוסדות ציבור ותשתיות, כמפורט בפרק ג. כמו כן ניכרת עלייה של כ-25% בהיתרי תמ"א 38 לעומת שנת 2021.

בסך הכול, ישנה עלייה של כ-40% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו בשנת 2022 ל-28,630 יחידות דיור במיזמים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, לעומת שנת 2021 שבה ניתנו היתרים ל-20,365 יחידות דיור.

דירוג עשר הערים המובילות – היתרי בנייה בתכניות פינוי-בינוי

מתן היתרים (פינוי-בינוי) במצטבר עד סוף שנת 2022

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
קריית אונו	12	4,320
ירושלים	17	3,642
תל אביב-יפו	13	3,018
בת ים	8	2,822
חיפה	7	2,454
יהוד-מונוסון	5	2,256
רמת גן	9	2,156
נתניה	8	2,113
חדרה	6	1,683
אשדוד	4	1,601

קריית אונו ויהוד-מונוסון ממשיכות להוביל במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי ביחס לגודל האוכלוסייה (4,320 ו-2,256 יחידות דיור בהתאמה). חדרה ואשדוד (1,683 ו-1,601 בהתאמה) מופיעות זו השנה הראשונה בעשר הערים המובילות בהיתרי בנייה.

מתן היתרים (פינוי-בינוי) בשנת 2022

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
ירושלים	12	2,780
בית שמש	1	1,170
חדרה	3	858
קריית אונו	4	835
אשדוד	3	754
בת ים	4	736
חיפה	4	715
קריית ים	2	609
לוד	1	585
קריית גת	1	527

ירושלים מובילה במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי בשנת 2022. קריית אונו וקריית ים מובילות בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי ביחס לגודל האוכלוסייה.

אפשר לראות במובהק כי הסכמי המסגרת שנחתמו עם הרשויות המקומיות, כמפורט בפרק ג, האיצו את הליכי הוצאת היתרי הבנייה בשנת 2022 וכי תשע מעשר הרשויות המובילות הן רשויות שנחתם עימן הסכם, וחמש מהן נכללו זו השנה הראשונה ברשימה זו.

סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים המצטברים עד לשנת 2022 במסלולי התחדשות עירונית – הרשויות המקומיות והמיסוי. הפרדה ננקטה בין תכניות שאושרו ובין תכניות בהליכי תכנון העתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני. הנתונים נוגעים לתכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך. היתרי הבנייה שניתנו בכל אחד מהמסלולים נגזרים מהתכניות המאושרות.

סך הכול		מסלול המיסוי (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול הרשויות המקומיות (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה) ⁽¹⁰⁾		סטטוס	
תכניות	יחידות דיור	תכניות	יחידות דיור	תכניות	יחידות דיור		
188	130,861	104	39,394	84	91,467	סה"כ	תכנון תכניות במהלך התהליך הסטטוטורי ⁽¹¹⁾
	101,344		30,124		71,220	תוספתי	
313	162,562	205	87,336	108	75,226	סה"כ	תכניות מאושרות תכניות שאושרו, כולל תכניות שמכוחן ניתנו היתרים ⁽¹²⁾
	118,426		65,283		53,143	תוספתי	
132	38,011	90	25,600	42	12,411	סה"כ	היתרים מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה

⁽¹⁰⁾ מסלול הרשויות המקומיות כולל תכניות שמקדמת הרשות להתחדשות עירונית וכן גופים ציבוריים נוספים (רמ"י, משרד הבינוי והשיכון וכדומה).

⁽¹¹⁾ תכניות בתכנון – לשם הזהירות נכללו בתכנון רק תכניות שנקלטו.

⁽¹²⁾ הנתונים כוללים תכניות במסלול הרשויות המקומיות והמיסוי ואינה כוללת תכניות שאושרו אך אינן מוגדרות כמתחמי פינוי-בינוי.

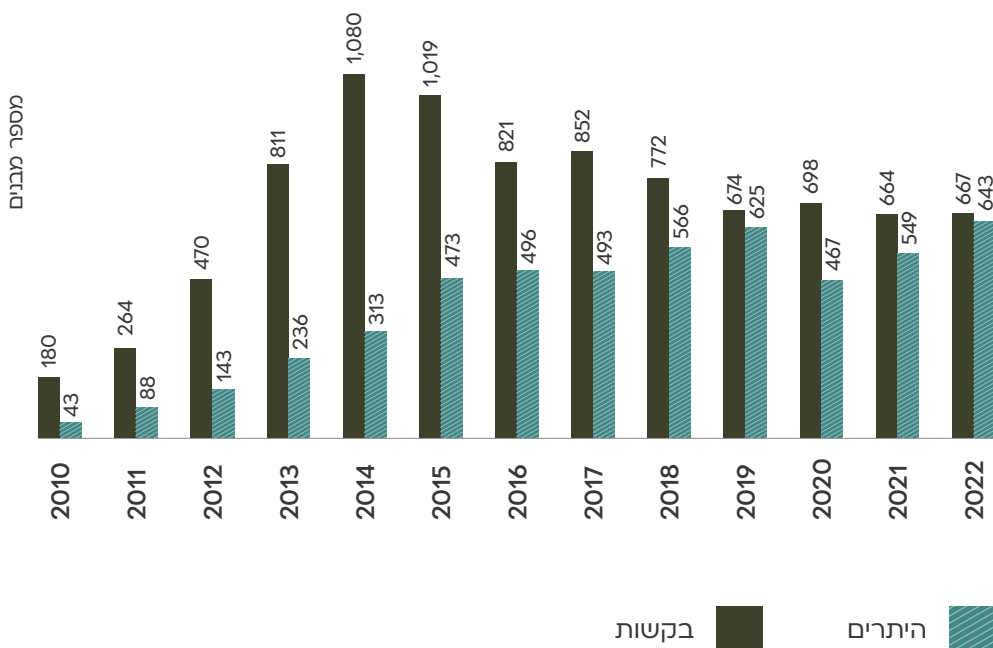
תמ"א 38 – נתונים עיקריים

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה⁽¹³⁾ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2022. את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.⁽¹⁴⁾

בסך הכול הוגשו בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-667 מבנים, ובהם 15,845 יחידות דיור. בשנת 2022 זו ניתנו היתרי בנייה ל-643 מבנים, ובהם כ-16,763 יחידות דיור, שמהן כ-8,356 יח"ד תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 387 מבנים שחזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם כ-8,998 יחידות דיור.

בשנת 2022 חלה עלייה במספר ההיתרים שניתנו ונראית יציבות בבקשות להיתרים, שמספרן נשאר דומה למספרן בשנים הקודמות.

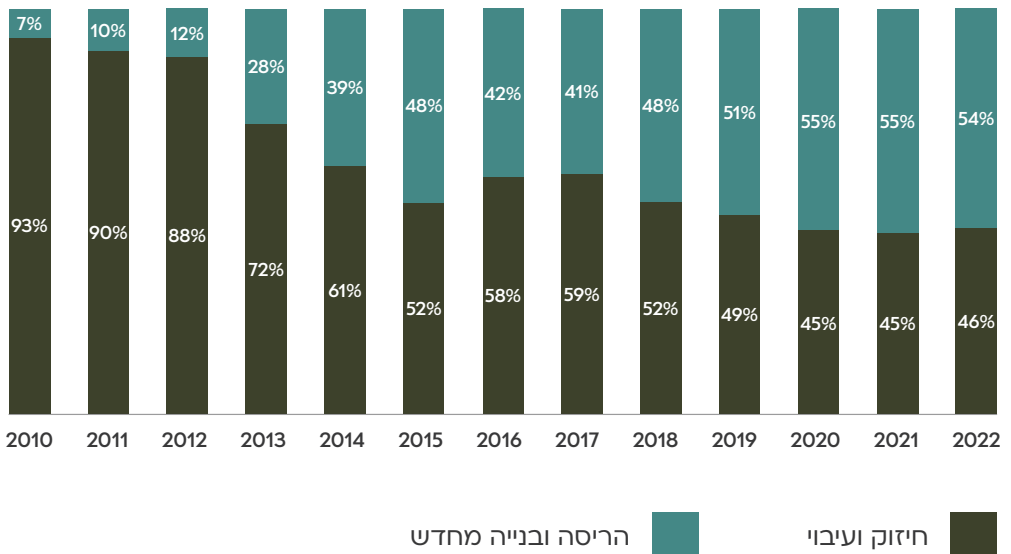
מגמות בתמ"א 38 לפי שנים



⁽¹³⁾ בדו"ח 2017 פורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו למיזמי תמ"א 38. בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק. הדו"חות האחרונים מתבססים על נתונים המועברים ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות.

⁽¹⁴⁾ לקריאה נוספת ולהרחבה בעניין תמ"א 38 ראו פרק ה.

היחס שבין תמ"א 38 הריסה ובנייה לתמ"א 38 חיזוק ועיבוי בנייה במתן היתרים לפי שנים



בשנת 2022 נמשכת מגמת היציבות ביחס בין מסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק ועיבוי בנייה: שיעור ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש הגיע ליותר ממחצית כלל ההיתרים שניתנו.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2022

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2022
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
15,845	667	11,780	453	4,065	214	בקשות
16,763	643	8,469	348	8,294	295	היתרים שהונפקו
8,356		4,773		3,583		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
8,998	387	3,906	194	5,092	193	מבנים שאוכלסו
4,630		2,387		2,243		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005–2022

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2022–2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
214,948	9,180	100,986	4,425	113,962	4,755	בקשות
113,429	5,184	47,819	2,344	65,610	2,840	היתרים שהונפקו
56,344		29,366		26,978		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
57,554	2,852	21,859	1,155	35,695	1,697	מבנים שאוכלסו
28,572		14,274		14,298		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

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

דירוג עשר הערים המובילות בהנפקת היתרים לתמ"א 38 לשנת 2022

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל אביב-יפו	49	133	182
ירושלים	56	25	81
חיפה	17	39	56
אשדוד	36		36
רמת גן	4	29	33
פתח תקווה	16	16	32
בני ברק	3	21	24
ראשון לציון	21		21
בת ים	13	8	21
חולון	13	8	21

בשנת 2022 נמשכת ההובלה של תל אביב-יפו במתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, כאשר 182 מבנים קיבלו היתר בשנה זו, חלקם הגדול במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בשנת 2022 נרשמה עלייה ניכרת בהיקף ההיתרים שניתנו בירושלים, המבטאים עלייה של כ-40% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2021. אף אשדוד בולטת בעלייה של כ-50% במספר יחידות הדיור בהיתרים שניתנו בשנה זו לעומת השנה הקודמת.

ביחס לגודל האוכלוסייה, מובילות רמת גן ובת ים.

דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית

בשנת 2022 יש במצטבר 4,192 דירות דיור ציבורי הכלולות בפרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ שלגביהן נחתמו הסכמים עם יזמים, ועוד מאות דירות בשלבי משא ומתן.

טבלה זו מציגה את חלוקת הדירות בפרויקטים שנחתמו לגביהם הסכמים על פי סוג הפרויקט ושם החברה המשכנת.

הנתונים אינם כוללים דירות אשר נמכרו לדיריהן לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998, במהלך קידום הפרויקט.

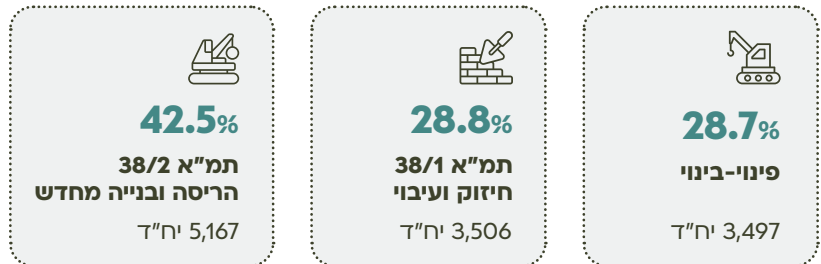
חברה	פינוי ובינוי (יח"ד)	תמ"א 38 (יח"ד)	סה"כ יח"ד
עמידר	1,903	926	2,829
עמיגור	462	471	933
חלמיש	79	219	298
שקמונה	73	59	132
סך הכול	2,517	1,675	4,192

נתוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2022

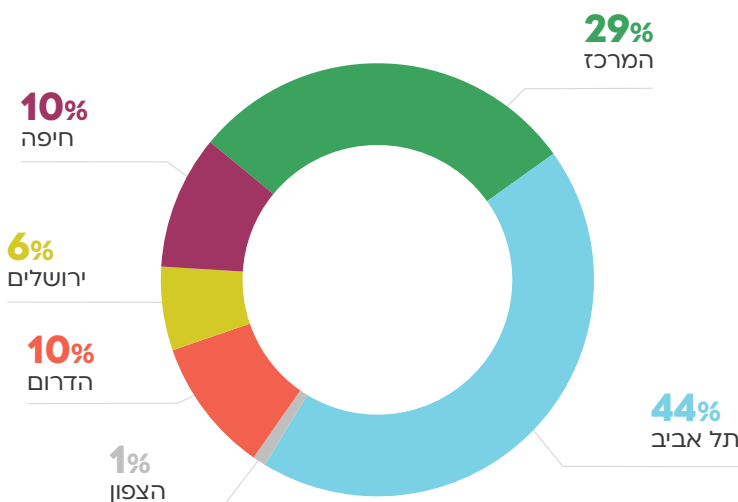
הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מאגם נתונים על מכירת דירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית מדיווחים שהוא מקבל כנדרש בחוק המכר ומדיווחים המתקבלים מרשות המיסים.⁽¹⁵⁾ הניתוח שלהלן נעשה על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

בשנת 2022 דווח לממונה על חוק המכר על 49,123 עסקאות. מסך הדיווחים, 12,170 עסקאות דווחו כדירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי ובינוי). שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על כ-25% מסך העסקאות של מכר דירות חדשות. מדובר בעלייה מנתוני שנת 2021, שבה עמד שיעורן על 19% מכלל העסקאות.

חלוקת עסקאות לפי סוגי הפרויקטים



נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית לפי מחוזות



⁽¹⁵⁾ המוכרים הם שמדווחים נתונים אלו במערכת של משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות סעיף 3ה' בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות לפי יישובים

היישוב	מספר הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר	שטח דירה ממוצע (מ"ר)
תל אביב-יפו	1,403	95
רמת גן	926	96
נתניה	783	116
פתח תקווה	781	101
אשדוד	726	106
בת ים	726	86
ירושלים	697	93
קריית אונו	676	111
רעננה	466	115
חיפה	441	107
קריית גת	415	98
חולון	380	95
ראשון לציון	352	113
רמת השרון	309	112
יבנה	304	108



נווה שרת, תל אביב, 2023

הממונה על פניות דיירים

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

סמכויות הממונה

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

במהלך שנת 2022 הוגשו לממונה כמאה פניות דיירים, ובהן בקשות לביטול עסקאות, בקשות לקבלת אישור פקיעת הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, פניות שעניינן אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים, פניות שנושאות בחירת בא כוח הדיירים או היזם, פניות שנושאות ניגוד עניינים ופניות שנושאות הפרת חובות הגילוי והשקיפות וחזרה של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי.

מתוך אותן מאה פניות הסתיים הטיפול בשלושים פניות, במרבית המקרים, בהכרעת הממונה להפסיק את הליך הבירור או לדחות את הפנייה על הסף. כשבעים הפניות הנותרות מצויות בשלבי בירור.

נוסף על כך במהלך שנת 2022 הכריעה הממונה בעניינן של שבע עשרה פניות שהוגשו בשנים עברו.

לסיכום, בשנת 2022 הכריעה הממונה בעניין של ארבעים ושבע פניות. שתיים מפניות אלו הוכרעו לאחר שבוטלה בהסכמת היזם עסקת התחדשות עירונית שעליה חתם הדייר הפונה, והערת האזהרה שנרשמה על דירתו של הפונה (לטובת היזם) נמחקה.



| תמיר קהילה, עיר, 2021, הדפס רשת על נייר

פרק ג
מיקוד מבט
פעילויות מרכזיות
בעבודת הרשות
בשנת 2022



התחדשות עירונית בפריפריה

ביום 30 בדצמבר 2021 אושרה החלטת ממשלה מס' 875 (ד/5), אשר קבעה כי יש צורך בקידום התחדשות עירונית ביישובים בגליל ובנגב (להלן: יישובי הפריפריה) שאין בהם כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים מסוג זה בהסתמכות על כוחות השוק, ויש דחיפות הולכת וגוברת לחיזוק מבנים העלולים לקרוס על יושביהם בשל גילם ומצבם הפיזי, בשל רעידת אדמה, וכן בשל סיכונים ביטחוניים. עוד נקבע בהחלטה כי שר הבינוי והשיכון ימנה ועדה בין-משרדית, בראשות מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, לשם בחינה וגיבוש של המלצות בדבר הכלים הנדרשים לעידוד פעילות התחדשות עירונית במבנים המצויים ביישובי פריפריה (להלן: הוועדה).

הוועדה התכנסה כמה פעמים במהלך שנת 2022, ונוסף על כך ערכו נציגי הרשות להתחדשות עירונית דיונים משלימים מחוץ לשיבות הוועדה עם חברי ועדה ומשתתפים אחרים: מומחים בתחומם, יזמים פרטיים, נציגי בנקים, נציגי חברות מימון חוץ-בנקאיות ועוד.



הדו"ח⁽¹⁶⁾ אשר פורסם בספטמבר 2022, מאגד את ההמלצות הנדרשות להיבטי תכנון, כלכלה וחברה של פרויקטים להתחדשות עירונית בפריפריה וכן כולל תכנית פעולה לחמש שנים, אשר מימושה יאפשר טיפול באמצעות פינוי ובינוי בשליש מהמבנים הדורשים חיזוק ביישובים בעלי סיכון סיסמי גבוה.

אלו עיקרי ההמלצות:

מיפוי, איתור ותיעדוף של מתחמים להתחדשות עירונית: ייזום פעילות ממשלתית מקיפה לאיתור המתחמים ביישובי פריפריה המתאימים ביותר להתחדשות עירונית וכן מתחמים המתאפיינים בהיתכנות הכלכלית הגבוהה ביותר האפשרית, גם אם אינה מגיעה לרף היזמי המינימלי הנדרש. ממצאי עבודה זו יישמשו בסיס לתכנית עבודה לתקצוב תכנון ולמימוש המתחמים בטווח הבינוי והארוך. **מבנים אשר לא יכללו במתחמי ההתחדשות העירונית יסומנו בשלב זה כמתאימים לחיזוק ומיגון בלבד.**



קידום תכנון סטטוטורי ליצירת מלאי של תכניות התחדשות עירונית בפריפריה. תכנון זה יתבסס על עבודת האיתור והתיעדוף שנעשתה, בהתאם לאמור לעיל.



⁽¹⁶⁾ הדו"ח באתר הרשות >>



העמדת כלים ליצירת כדאיות כלכלית למתחמי התחדשות עירונית בפריפריה:

כלי מיסוי – קביעת הטבות מס לחברות שעיקר עיסוקן בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה בגין ביצוע פרויקטים אלה.

■ גביית מס רכישה מופחת אשר יעמוד על 0.5% בגין זכויות הבנייה העודפות בפרויקט בפריפריה.

■ קביעת מס הכנסה מופחת, בשיעור של 5%, בגין מכירת דירות היזם בפרויקט על חברה שעיקר עיסוקה קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה (חברה שלפחות 55% מהוצאותיה בגין קידום או בנייה של פרויקטים בפריפריה).

■ מתן אפשרות להגיש לרשויות המס דוחות מאוחדים לחברת אם שפעילותה יזמות נדל"ן והיא מחזיקה בחברת בת שעיקר פעילותה קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה.

מענקים – תקצוב ייעודי להשלמת הכדאיות הכלכלית הנדרשת למימוש מיזמי פינוי ובינוי בפריפריה.

ערבויות והלוואות לצורך ליווי פיננסי של פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה ינתנו ברווחיות נמוכה מהמקובל בשוק החופשי.

מתן כלים משלימים



שימוש בקרקעות בייעוד ציבורי לצורך מתחמי התחדשות עירונית: קרקעות בייעוד ציבורי, בייחוד אם הן צמודות דופן למתחם פינוי ובינוי, מתאימות לשמש קרקע משלימה הן בהיבטים הכלכליים, שכן הן מקור להשלמה הכלכלית הנדרשת לצורך השגת הרווח היזמי המינימלי הנדרש, והן בהיבטים הביצועיים, קרי מתן אפשרות לבינוי המקדים את הפינוי, שכן כך נחסכת עלות השכירות לזמן הבנייה.

סיוע בארגון ובהסברה ברשויות המקומיות: תגבור הרשויות המקומיות בעובדים או במנהלת התחדשות עירונית לצורך הקניית ידע וכלים לעובדי הרשויות עצמן ולבעלי הדירות.

מעורבות של קרנות אימפקט ויזמים חברתיים: קרנות אימפקט ייבחרו להשתתף במימון פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה, עשויה להיות לכך תרומה לצמצום עלויות ההקמה של פרויקטים בפריפריה או לכל הפחות פתיחת מגוון אפשרויות רחב יותר למימון.

ארגון קבוצות רוכשים – הקלה ב-pre-sale: התארגנות מוקדמת של קבוצת רוכשים אשר מגיעים לפרויקט במרוכז ורוכשים מספר דירות גדול במכירה מוקדמת יכולה לסייע בתזרים המזומנים של הפרויקט וגם לאפשר למגוון קבוצות ליצור קהילה מגובשת ומוגדרת.

שילוב כל הכלים האמורים יחד יאפשר הנעת תהליכי התחדשות עירונית בפריפריה וייצור ודאות ליזמים שתעודד השקעה בתהליכי תכנון סטטוטורי, יביא את הרווחיות הכלכלית לרף המינימלי הנדרש, ולאורך זמן ירחיב את מעגלי הפעילות של התחדשות העירונית בפריפריה עד להיקף הנדרש.

במסגרת עבודת הוועדה הציגה הרשות להתחדשות עירונית בחינה של עלות ההשקעה הממשלתית בפרויקט של חיזוק ומיגון בד בבד עם בנייה חדשה, לעומת עלות ההשקעה הנדרשת לצורך הפיכת פרויקט פינוי ובינוי בפרופריה לכלכלי. זאת על סמך נתונים שהתקבלו ממכרזים ששיווק משרד הבינוי והשיכון (בנייה חדשה בפרופריה) ומפיקוד העורף (עלות מיגון של יח"ד) לעומת נתוני פרויקטים של פינוי ובינוי שנבדקו בפרופריה. התוצאות מראות כי ההשקעה הכספית הנדרשת מצד הממשלה בקידום מתחמי פינוי ובינוי נמוכה יותר (בממוצע) מזו הנדרשת לפעילות מצומצמת יותר, של חיזוק ומיגון בלבד, לכל יחידת דיור. הדו"ח הדגיש גם את התועלות הרבות – הסביבתיות, הכלכליות והחברתיות – בהוספת יחידות דיור בפרופריה באמצעות פינוי ובינוי לעומת החלופות של חיזוק ומיגון לצד בנייה חדשה.

לצורך השוואה זו נקבעו הנחות עבודה זהירות בהתאם לממצאים שהוצגו לעיל:

- עלות חיזוק ומיגון ליח"ד - 230,000 ₪
- עלות השקעה ממשלתית ביח"ד רווייה בבנייה חדשה בפרופריה - 325,000 ₪
- עלות השלמה כלכלית ליח"ד פינוי ובינוי (במצב יוצא) - 200,000 ₪

הכלי	חיזוק ומיגון	בנייה חדשה בפרופריה	סה"כ חיזוק ומיגון + בנייה חדשה	פינוי ובינוי
עלות ממוצעת ב-100 יח"ד קיימות	23,000,000		23,000,000	במימון היזם במסגרת הפרויקט
עלות ממוצעת ב-200 יח"ד נוספות	-	65,000,000	65,000,000	
סה"כ יח"ד	100	200	300	300
סך העלות הממוצעת לפרויקט ב-100 יח"ד	23,000,000	65,000,000	88,000,000	60,000,000
עלות ממוצעת ב-100 יח"ד	230,000	325,000		200,000

קול קורא לקידום התחדשות עירונית בפרופריה

ביוני 2022 פרסמה הרשות להתחדשות עירונית (מכח החלטת ממשלה מס' 875) לראשונה קול קורא למתן מענקים להשלמת הכדאיות הכלכלית לפרויקטים של התחדשות עירונית בפרופריה, בישובים בעלי סיכון סייסימי או ביטחוני מוגבר. על ידי מתן מענקים להשלמת הכדאיות כלכלית בהיקף תקציבי של כ-150 מיליון ₪, הכולל איגום תקציב ממשלר הביטחון.

בהתאם למסגרת התקציבית המוגבלת של הקול הקורא זכו ארבעה מתחמים ברשויות מקומיות: קריית שמונה, מגדל העמק, שלומי ושדרות. מימוש הקול הקורא בארבעת היישובים הללו יביא לידי טיפול בכ-450 יחידות דיור קיימות ובנייתן של יותר מ-1,700 יחידות חדשות.

הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית

תהליכי התחדשות עירונית כרוכים בתוספת בינוי ובתוספת אוכלוסייה באזור נתון, ולכן מחייבים מציאת פתרונות להגדלת קיבולת השימוש של התשתיות באזור ולצורכי ציבור. היעדר משאבים מספקים בידי הרשויות המקומיות למימון רכיבים ציבוריים אלה, ובמיוחד במקומות שיש בהם פטור מהיטל השבחה למגורים, עלול להיות חסם בפני קידום מיזמי התחדשות עירונית.

בהחלטת ממשלה מס' 203, מיום 1 באוגוסט 2021, הטילה הממשלה על הרשות להתחדשות עירונית בשיתוף משרד האוצר לגבש הסכמי מסגרת עם רשויות מקומיות לסיוע במימון התשתיות והצרכים הציבוריים שנדרשת הרשות המקומית לספק לצורך מימוש מיזמי התחדשות עירונית בהיקפים נרחבים או כדי לספק את הצרכים הנובעים מהם, תוך העמדת תמריצים לקידום מיזמים אלו.

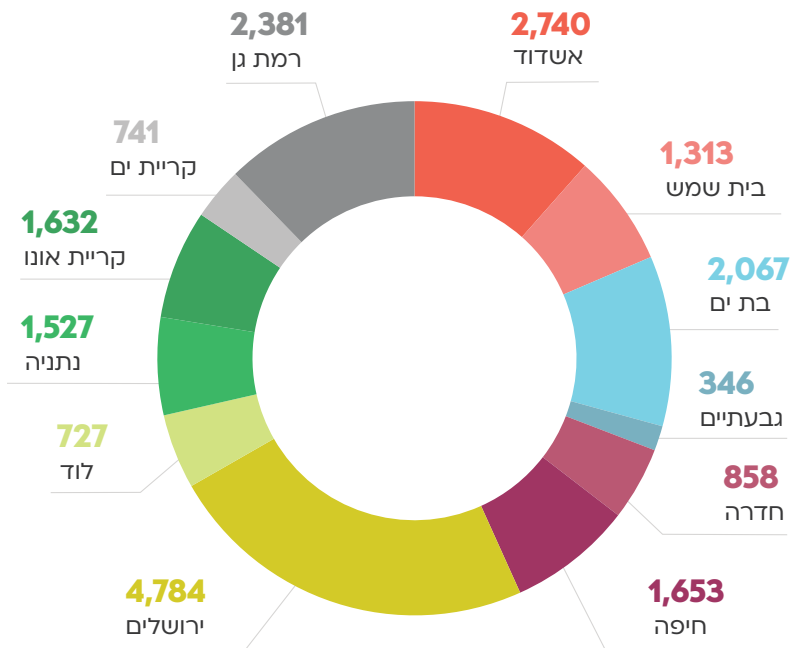
באפריל 2022 התקשרה הרשות להתחדשות עירונית בהסכמי מסגרת למימון תשתיות עם רשויות מקומיות שיש בתחומן תכניות מאושרות הכוללות 2,500 יח"ד לפחות שטרם מומשו. הרשות הממשלתית חתמה על הסכמים עם שתי עשרה רשויות מקומיות אלו: ירושלים, לוד, בת ים, נתניה, חיפה, קריית אונו, רמת גן, גבעתיים, בית שמש, אשדוד, קריית ים וחדרה. התקציב לכלל ההסכמים הוא 440,000,000 ₪, והמימון יינתן כנגד הוצאת היתרי בנייה בתכניות פינוי-בינוי, וישמש להקמת תשתיות שיש להן זיקה ישירה לתהליכי ההתחדשות העירונית שבתחומי הרשות המקומית.

ההסכמים מבוססים על מנגנון תחרותי בין הרשויות המקומיות: ככל שהרשות המקומית מוציאה יותר היתרי בנייה בשנה נתונה, כך היא מקבלת נתח גדול יותר מהתקציב באותה שנה. ההסכמים והתמריץ הגלום בהם הביאו לידי הצלחות ניכרות כבר בתקופה הראשונה של ההסכם, ולראיה: שתי עשרה הרשויות המקומיות הנפיקו בשנת 2022 היתרים ל-9,500 יח"ד, לעומת היתרים שהונפקו ל-5,200 יח"ד בלבד בשנת 2021.

אלו סכומי המענקים שיועברו לרשויות המקומיות מכוח ההסכמים בעבור התקופה הראשונה:

היישוב	המענק (₪)
אשדוד	16,800,000
בית שמש	24,773,333
בת ים	15,625,000
חדרה	16,080,000
חיפה	12,880,000
ירושלים	52,217,367
לוד	14,070,000
נתניה	24,213,333
רמת גן	18,175,000
קריית אונו	22,845,000
קריית ים	12,020,000
סך הכול	229,699,033

יח"ד בהיתרים שניתנו מ-1 באוגוסט 2021 ועד 31 בדצמבר 2022 ביישובים שחתמו על הסכמי מסגרת



תכניות להתחדשות בניינית

ביום 5 באפריל 2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד 1 באוקטובר 2023. לאחר מועד זה לא יתאפשר להגיש בקשות להיתרי בנייה לבניין יחיד אלא אם כן קיימת תכנית מתאר או תכנית מפורטת שמאפשרת זאת.

המועצה הארצית קראה בהחלטתה לרשויות המקומיות להכין תכניות עירוניות שיספקו תשתית לקידום היתרים לחיזוק ולעיבוי או להריסה ברמת הבניין היחיד מתוך ראייה כלל-עירונית, כדי שיתאימו למקום בהיבטי כלכלה, חברה, תכנון ותשתיות ולצרכים הייחודיים של כל יישוב. אם תוגש תכנית כאמור עד 1 במאי 2023, יוארך בשלוש שנים תוקפה של תמ"א 38 באותה רשות מקומית.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית סבורה כי התחדשות עירונית ברמת הבניין היחיד היא חלק מסל הכלים בתחום והיא חשובה ואף הכרחית לקידום ההתחדשות העירונית בערים, ולכן מצאה לנכון לקדם תכניות אלו בראייה כלל-עירונית. התכנית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה קטגוריות (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון המתאים לו – חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש – ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעיתים מתוך איחוד חלקות. נוסף על כך, קובעת התכנית נפח בינוי ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות, בדומה לתמ"א 38.

התכנית קובעת גם אזורים שמיועדים לפינוי ובינוי ולהעצמה ניכרת, למשל סביב תחנות המטרו העתידיות, ולעיתים מציינת גם אזורים שאינם מיועדים להתחדשות, למשל בבתים צמודי קרקע.

בשנת 2021 יצאה הרשות הממשלתית בפנייה לרשויות המקומיות שיש בהן פוטנציאל של יותר ממאה מבנים להתחדשות בניינית שלא חלה עליהם תכנית תקפה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. נבחרו שבע עשרה רשויות מקומיות, ובהן תוקצבו תכניות מסוג זה.

התחדשות מבנים במסלול הריסה ובנייה על פי סוגי רחובות



התחדשות בניינית בכפר סבא | משרד נוטמן אסיף אדריכלים

מתחמי פינוי ובינוי בינוי לפי סוגי רחובות: רחובות צרים 10-12 מ' רחובות רחבים 17+ מ' חזית מסחרית רחובות בינוניים 13-16 מ'

כיום מקודמות שבע עשרה תכניות בשיתוף הרשויות המקומיות לפי הפירוט הזה:

היישוב	מבנים בתכנית	מספר יח"ד קיים	מספר יח"ד מוצע	סטטוס
אשדוד	2,242	18,006	26,146	בדיקה תכנונית מקודמת במחוז
אשקלון	734	11,441	18,341	ניתוח מצב קיים
באר שבע	800	45,000	82,000	הכנת מסמכי תכנית
בית שמש	435	6,236	24,340	ניתוח מצב קיים
בני ברק דרום	1,620	11,800	18,540	ניתוח מצב קיים
בני ברק מרכז	1,700	12,340	16,280	ניתוח מצב קיים
בת ים	2,691	53,000	79,000	חלופות
חיפה	13,808	85,950	118,664	חלופות
כפר סבא	930	23,346	35,190	הוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף
לוד	300	3,850	11,550	חלופות
נהרייה	2,500	19,153	34,803	בדיקה תכנונית במחוז
פתח תקווה	2,188	30,355	41,355	הוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף
קריית ביאליק	415	3,700	11,600	הכנת מסמכי תכנית
ראשון לציון	618	8,552	19,669	הכנת מסמכי תכנית
רמלה	200	3,000	6,000	הוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף
רמת גן	1,470	14,350	35,875	ניתוח מצב קיים
רעננה	660	4,540	14,110	הכנת מסמכי תכנית
סך הכול	33,221	354,619	593,463	

תקן 21.1 – תקן שמאי לתכניות פינוי ובינוי

תקן 21 – תקן שמאי הקובע את הכללים לעריכת בדיקה שמאית-כלכלית לתכנית פינוי ובינוי – הותקן לראשונה בדצמבר 2012 ומשמש כלי עזר בקבלת החלטות לעת אישור תכניות במוסדות התכנון בבואו לבחון ישימות כלכלית של תכנית פינוי ובינוי לאחר בדיקת מאפייני התכנון המיטביים.

התקן מביא בחשבון את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות כיסוי העלויות לבניית דירות התמורה לדיירים והטיפול בהם, ולצידן את ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות הנוותרות. בקיזוז ההוצאות מההכנסות צפוי להישאר רווח מינימלי ראוי ליזם, שיתמרץ אותו להקים את המיזם. כלי זה משמש מגוון גורמים, כגון את מוסדות התכנון, בעלי דירות, יזמים ועוד.

לנוכח העלייה הניכרת בהיקפן של תכניות פינוי ובינוי ובהבשלתם של פרויקטים להתחדשות עירונית ולנוכח הניסיון הנצבר הוחלט לעדכן את התקן ולהתאימו למציאות העכשווית כדי להגביר את הוודאות במימוש מיזמים. ביום 1 ביוני 2022, לאחר סדרת דיונים מקצועיים והיועצות עם הציבור, אישרה מועצת שמאי המקרקעין את העדכון הראשון לתקן 21.1.⁽¹⁷⁾

אלו הם העדכונים המרכזיים:

שיעור הרווח היזמי – התקן המעודכן אינו נוקב בטווח של רווח יזמי לכלל הפרויקטים, כיוון שהניסיון לימד שטווחי הרווח שנקבעו בתקן המקורי לא התאימו לפרויקטים באזורים שונים בארץ ולא עמדו בשינויי השוק, ואין סיבה לתחום את הרווח ברף מרבי. במקום זאת, תקן 21.1 מפנה למסמך צד שמפרסם השמאי הממשלתי הראשי, ובו הוא קובע שיעורי רווח מינימליים לפי אזורים. מסמך זה יתעדכן מעת לעת לפי תנאי השוק ובהתאם לצורך. השמאי עורך חוות הדעת למתחם זה או אחר יכול לסטות מהרווח הנקוב במסמך של השמאי הממשלתי אם ינמק את קביעתו.



תמורות לדיירים – בתקן המעודכן אין קביעה נורמטיבית לתחשיב התמורות לבעלי דירות. תקן 21.1 קובע כי לצורך התחשיב, תוספת השטח לדירות המקוריות תהיה בהתאם למדיניות הרשות המקומית או מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. אם לא נקבעה מדיניות תמורות, התחשיב יוצג בטבלת רגישות שתשקף את הרווח המתקבל במגוון תמורות. כמו כן נקבע כי יש להביא בחשבון גם מרכיבים כגון קיומן של זכויות בנייה לא מנוצלות, דירות בעלות מאפיינים מיוחדים ועוד. בכך מובהר הקשר בין גובה התמורה לבעלי הדירות לבין הרווח ליזם, מתוך הצבעה על משמעות רווח יזמי גבוה מהמינימום על הגדלת התמורה לדיירים.



התחשיב – התקן מכליל לראשונה את העלויות האלה, הכרוכות בפרויקט, ומבהיר כי יש להביא אותן בחשבון בעת עריכת התחשיב לבחינת כדאיות המיזם:



■ **קרן תחזוקה –** הכללת עלויות הקמת קרן התחזוקה לשטחים המשותפים בבניין בעבור בעלי הדירות המקוריים שיחזרו להתגורר במיזם החדש, לנוכח החשיבות לסייע לבעלי הדירות הוותיקים להישאר להתגורר במיזם.

⁽¹⁷⁾ התקן באתר הרשות >>

■ **רכיבים ציבוריים** – אם התכנית קובעת התניות או מטלות שהיזם נדרש לעשותן לצורך מימוש הבנייה, לרבות מטלות ציבוריות ומטלות אשר יש בהן שלביות ביצוע, ואי אפשר לאכלס את המיזם ללא הקמתן, אפשר להכלילן בעלויות הפרויקט. כך יתאפשר למשל לכלול בעלויות הפרויקט הקמת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע של הבניין או העתקת גן ילדים לצורך הקמת מבני המגורים באמצעות הצרחה.

היטל השבחה – התקן המעודכן קובע לראשונה כללים מנחים לחישוב היטל ההשבחה לצורך אומדן ההוצאה הצפויה בגין רכיב זה, ובכך תורם להגברת הוודאות בנוגע להיבטים כלכליים בפרויקט. ואולם אין בכך כדי להשפיע על שומת היטל ההשבחה שתקבע הוועדה המקומית לעת מימוש הפרויקט.



התקן הוא הבסיס לבחינת הכדאיות הכלכלית של פרויקט ומסייע למוסדות התכנון לעת קביעת זכויות הבנייה שיאפשרו את מימושו, אולם הוא אינו מחייב בכל הקשור להסכמים הפרטניים שנחתמים בין בעלי הדירות ליזם.

התנהלות עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית

מורכבותו של הליך התחדשות עירונית מביאה עימה החלטות חשובות ומהותיות בחייהם של בעלי דירות, אשר לרוב זהו הנס המרכזי שבו הם מחזיקים, ובשל כך מומלץ שעורך דין ייצג את בעלי הדירות בתהליך התחדשות עירונית ויגן על האינטרסים שלהם.

לנוכח מורכבות הטיפול בפרויקטים של התחדשות עירונית ולנוכח הנוהג המקובל כי היזם הוא שמשלם בפועל את שכר טרחת בא כוח הדיירים, פרסמה הרשות הממשלתית במהלך שנת 2022 מסמך המפרט לדיירים את שלביו של פרויקט ההתחדשות העירונית שבהם מקובל להעזר בעורך דין המייצג את בעלי הדירות, המלצות לבחירת עורך הדין וכן מיפוי חובותיו של עורך הדין כלפי לקוחותיו, בהתבססו על חוק לשכת עורכי הדין, על כללי לשכת עורכי הדין ועל החלטות ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין.

אלו הם עיקרי התהליך ועיקרי המסמך:



1 איתור ובחירה של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות ומחויבותו כלפיהם – אסור לעורך דין לפנות לבעלי דירה ולשכנע אותם לשכור את שירותיו. בעלי הדירות הם הבוחרים בעצמם את עורך הדין שייצג אותם. מומלץ כי בעלי הדירות יבחרו בעורך דין לאחר פנייה לכמה עורכי דין ובחינת הניסיון והשירותים שהם מציעים. לאחר בחירת עורך הדין, על בעלי הדירות להתקשר עימו בהסכם אשר יפרט את מלוא התחייבויותיו כלפיהם ואת שכר הטרחה שיגבה. מומלץ להשתמש בהסכם לדוגמה למתן שירותים משפטיים.⁽¹⁸⁾ אין לחתום על הסכם ייצוג בלתי חוזר.

עורך הדין יספק שירותים אך ורק לבעלי הדירות בפרויקט, והוא חייב לפעול לטובת לקוחותיו בנאמנות ובמסירות ולשמור על זכויותיהם כקבוצה המבקשת לקדם עסקת התחדשות עירונית. חובה זו היא אך ורק כלפי בעלי הדירות אשר חתמו על הסכם או על ייפוי כוח המאפשר לו לייצגם. בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין ולהעביר את הטיפול בעניינם לעורך דין אחר, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לעורך הדין הראשון.

⁽¹⁸⁾ הסכם לדוגמה באתר הרשות >>

2

בחירת עורך הדין באמצעות נציגות – ככלל, מומלץ כי בעלי הדירות יתארגנו ויבחרו נציגות קודם לבחירת עורך הדין.⁽¹⁹⁾ ניתן להסמיק את הנציגות לבחור את עורך הדין ולהתקשר עימו, בפרט כאשר מדובר במתחמים גדולים. לעומת זאת אפשר גם לבחור תחילה עורך דין ולהסתייע בו בארגון הליך בחירת הנציגות והסמכתה, אולם עורך הדין אינו מי שמקים את הנציגות או בוחר את חבריה.

3

מניעת חשש לניגוד עניינים – אסור לעורך דין או לעורך דין אחר העובד עימו באותו משרד לייצג לקוח אם יש חשש שהוא ימצא במצב של ניגוד עניינים, למשל במקרים האלה:

- עורך דין **לא ייצג** את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט או בפרויקטים אחרים המתנהלים באותה עת;
- עורך דין **לא ייצג** בעלי דירות מול יזם שהוא מייצג בקביעות;
- עורך דין **לא יוכל לפעול** באותו פרויקט הן בייצוג בעלי הדירות והן בארגון הדיירים;
- עורך הדין המייצג את הדיירים או את היזם **לא ייצג** את בעלי הדירות בתביעה נגד 'דייר סרבן' בפרויקט.

4

שכר טרחת עורך הדין המייצג את בעלי הדירות:

- נהוג כי היזם משלם את שכר טרחתו של עורך הדין כחלק מתשלום הוצאות העסקה של בעלי הדירות, והתחייבותו לתשלום זה תהיה אך ורק כלפי בעלי הדירות.
- ככלל, **מומלץ לקבוע את שכר הטרחה כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות או של שווי דירות התמורה לבעלי הדירות**. יובהר כי היזם מביא בחשבון את שכר טרחת בא כוח בעלי הדירות כחלק מעלויות הפרויקט המוטלות עליו, וככל שהעלות המושגת על היזם כבדה יותר, הדבר מצמצם את האפשרות לממן תמורות לבעלי הדירות. על כן אף שבעלי הדירות אינם נושאים במישרין בשכר טרחת עורך הדין, מומלץ להם לוודא שמדובר בשכר טרחה מקובל בשוק.
- **מומלץ לקבוע אבני דרך לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין לפי קצב התקדמות הפרויקט**. גם בהקשר זה מומלץ להסתייע בהסכם לדוגמה למתן שירותים משפטיים.
- אסור לעורך הדין לנהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו בשם בעלי הדירות או לחתום עימו על הסכם שכר טרחה עצמאי.

היזם **ישלם** לעורך הדין תשלום שהוא חלק משכר טרחתו **רק לאחר שהושגה אבן דרך לתשלום** לפי ההסכם שנכרת בין עורך הדין לבעלי הדירות.

⁽¹⁹⁾ עקרונות לבניית נציגויות דיירים באתר הרשות <

5 מעורבות עורך הדין בבחירת יזם - מומלץ כי עורך הדין יסייע לבעלי הדירות בבחירת יזם, בין היתר באמצעות הליך תחרותי שייעשה בפנייה לכמה יזמים ובהשוואה ביניהם ובין הצעותיהם, אולם את הבחירה יעשו בעלי הדירות עצמם ולא עורך הדין.

6 ניהול משא ומתן עם היזם בשם בעלי הדירות - עורך הדין ינהל עם היזם משא ומתן בשם בעלי הדירות בהתאם לעקרונות שיקבעו בעלי הדירות ויעדכן אותם על ההתקדמות במשא ומתן ועל ההסכמות שיושגו עם היזם בנוגע לתנאי העסקה.

7 חתימת בעלי הדירות על העסקה עם היזם - על כל אחד מבעלי הדירות לחתום בעצמו על העסקה לאחר שעורך הדין הסביר לו בפירוט את משמעויות העסקה לפני החתימה.



| עמי שנער, רחוב קורקידי, נווה עפר, רישום. מתוך הספר: עמי שנער, אברהם בלבן, "סקיצות תל אביביות", עם עובד, 2022

פרק ד
מסלולי
הקידום
והיקפי
הפעילות



מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית

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



מסלול הרשויות המקומיות

במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט לפינוי ובינוי או לעיבוי בנייה ואחראית לקידום היבטיו הציבוריים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית וכן פעולות לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסתייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים המקדמים תכניות מפורטות למתחם וכן מיידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים, אשר ימלאו תפקיד פעיל בקידום ההליך. בשנים האחרונות הצטרפו גופים ציבוריים נוספים לממן ולקדם תכניות מפורטות, דוגמת רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ורשויות מקומיות.



מסלול המיסוי (יזמים)

מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התכניות לפינוי ובינוי או לעיבוי בנייה ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים.

בשני המסלולים מנהל הרשות הממשלתית מכריז על המתחם כמתחם פינוי ובינוי, ובלבד שבמצב הקיים יש לכל הפחות של 24 יח"ד ובמצב המוצע מינימום של 70 יח"ד. ההכרזה מקנה הטבות מיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה לבעלי הדירות הקיימות) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן נקבע בחקיקה הסדר ייחודי בנוגע להיטל השבחה למגורים בגין אישור תכניות פינוי ובינוי, ולפיו שיעור ההיטל יעמוד על 25%, אלא אם הרשות המקומית תחלק את העיר לאזורים ותקבע בהם שיעור של 25% או 50% או פטור מלא. מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מפורטת, ולאחר מכן הוצאת היתר בנייה על פי התכנית.



תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מתמרצת את תהליכי החיזוק על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בנייה בלבד. התכנית חלה על מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. אפשר לממש את התכנית בשתי דרכים: דרך אחת היא חיזוק ועיבוי (מכונה תמ"א 38/1). במסלול זה מוסיפים על הבניין הקיים או לציידו עד שתיים וחצי קומות וסוגרים קומה מפולשת אם ישנה, ובתמורה הבניין כולו מחוזק והדירות הקיימות מורחבות, כולל תוספת ממ"דים. הדרך האחרת למימוש התכנית היא הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3 א). במסלול זה הורסים את הבניין ומקימים במקומו בניין חדש, והיקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הנוכחי, אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תכניות מפורטות מאושרות. בשלהי שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיומה של תמ"א 38 וקבעה כי יתאפשר להגיש היתרי בנייה מכוחה עד אוקטובר 2022. ביולי 2022 אישרה הכנסת את תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה, המהווה במידה מסוימת חלופה לתמ"א 38.



תכניות להתחדשות בניינית מחליפות תמ"א 38

ביום 5 באפריל 2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד 1 באוקטובר 2023. לאחר מועד זה לא יתאפשר להגיש בקשות להיתרי בנייה לבניין יחיד, אלא אם יש תכנית מתאר או תכנית מפורטת שמאפשרת זאת. המועצה הארצית קראה בהחלטתה לרשויות המקומיות להכין תכניות עירוניות שיספקו תשתית לקידום היתרים לחיזוק ועיבוי או להריסה ברמת הבניין היחיד מתוך ראייה כוללת, כדי שיתאימו למקום בהיבטי תכנון, תשתיות, חברה וכלכלה ולצרכים הייחודיים של כל יישוב. אם תוגש תכנית כאמור עד 1 במאי 2023, יוארך בשלוש שנים תוקפה של תמ"א 38 באותה רשות מקומית.

תכנית להתחדשות בניינית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה קטגוריות (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון המתאים לו: חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש, ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעיתים אגב איחוד חלקות. נוסף על כך קובעת התכנית נפח בינוי ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר בנייה ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות בדומה לתמ"א 38.

התכנית קובעת גם אזורים שמיועדים לפינוי בינוי ולהעצמה ניכרת, למשל סביב תחנות המטרו העתידיות, ולעיתים מציינת גם אזורים שאינם מיועדים להתחדשות, למשל בבתים צמודי קרקע.



תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

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

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

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

השוואה בין המסלולים

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

המסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות והמיסוי (יזמים)	
פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מלא או תשלום של שמינית ההשבחה (12.5% במקום 25%)	ככלל, שיעור היטל ההשבחה עומד על 25% מההשבחה. בהתאם לקבוע בחוק, במהלך שנת 2022 יש רשויות מקומיות אשר חילקו את העיר לאזורים וקבעו בהם היטל השבחה בשיעור 25% או 50% או פטור מלא. הקביעה חלה על תכניות שייקלטו במהלך חמש שנים עד מאי 2027, גם אם מימוש התכנית יהיה בחלוף מועד זה. יש לבדוק מראש מהו השיעור באזור שבו כלולה התכנית	פטור מהיטל השבחה למגורים
פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בתוקף עד סוף שנת 2021 (על שולחן הכנסת מונחת הצעה להארכה עד 18.5.2026).	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי ובינוי	פטור ממס שבח לדיירים
אין חבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות לפי פרק חמישי 5	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי ובינוי	פטור ממס רכישה לדיירים
מע"ם בשיעור אפס מכוח סעיף 31 ב לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"ם בשיעור אפס מכוח סעיף 31 א לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"ם על שירותי הבנייה
בתמ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתמ"א 38/1: ללא הגבלה	אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות אותו אדם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה

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

הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי בשנת 2022



הוכרזו

21

מתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

17

מתחמים חדשים שהוכרזו במסלול המיסוי



אושרו

19

מתחמים למיון ראשון במסלול הרשויות המקומיות

55

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי

בשנת 2022 אושרו 19 מתחמים למיון ראשון והוכרזו 21 מתחמים במסלול רשויות מקומיות. כמו כן אושרו 55 החלטות מקדמיות במסלול מיסוי והוכרזו 17 מתחמים חדשים במסלול המיסוי, ועוד תשעה מתחמים שבהם הוכרזו תת-מתחמים המשכיים.

התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

שלבי הפעילות העיקריים במסלול הרשויות:

הליך ההכרזה והתכנון



מיון ראשון

1

מיון שני
והכרזה

2

תכנון

3

אישור
התכנית

4

בחירת יזם

5

ביצוע

6

ארגון בעלי
הזכויות במתחם



כינוסי
ד"רים



ארגון
נציגויות



מכרז
ליזמים
לביצוע



מסלול הרשויות המקומיות- הכרזה



בשנת 2022 הוכרזו 21 מתחמים חדשים לפינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 6,074 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 29,554 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התכניות כוללות תוספת שטחי מסחר, משרדים, מבני ציבור ושצ"פים.

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

יישובים הכוללים מתחמים שהוכרזו בשנת 2022

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו ביישוב	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור המצב המוצע
אזור	1	256	768
באר יעקב	1	755	7,000
באר שבע	2	162	1,187
בית שמש	1	532	2,926
טירת כרמל	1	337	1,853
יוקנעם עילית	1	446	1,450
לוד	1	118	720
מגדל העמק	2	238	935
פתח תקווה	1	16	371
קריית ים	1	454	1,852
קריית עקרון	1	97	460
ראשון לציון	1	228	62 ⁽²⁰⁾
רחובות	3	912	3,366
רמלה	4	1,523	6,604
סך הכול	21	6,074	29,554

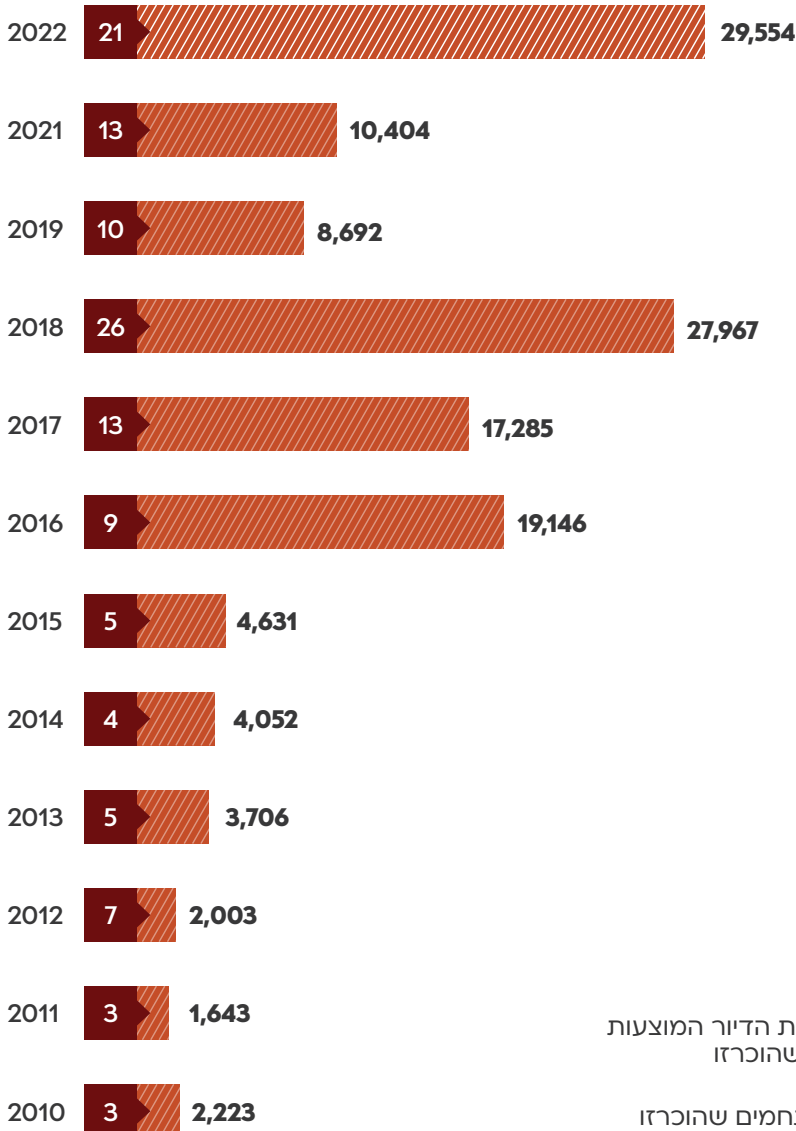
כיום יש 181⁽²¹⁾ מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מפורטות אושרו ל-108 מתחמים, ועוד 73 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור. התכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

⁽²⁰⁾ בפרויקט ברמת אליהו בראשון לציון יש במצב המוצע שימושים ציבוריים, ובעלי הדירות עוברים לבניינים חדשים מחוץ למתחם.
⁽²¹⁾ נגרעו חמישה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות שתוקף ההכרזה בהן פג.

מגמות בעשור האחרון – מספר המתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול הרשויות המקומיות)



בשנת 2022 חלה עלייה ניכרת של פי שלושה במספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו בהשוואה לשנה הקודמת. כמו כן מספר המתחמים שהוכרזו באותה השנה עלה גם הוא עלייה של ממש.



הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית



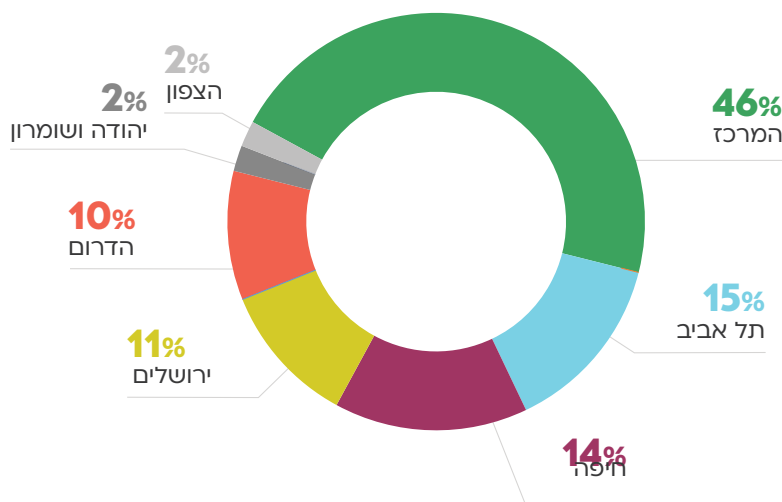
מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוז המרכז (76 מתחמים) ובמחוז תל אביב (36 מתחמים). מאחר שפרויקטים לפינוי ובינוי מבוססים על כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי ובינוי הוא דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים מצויים באזורי הביקוש.

המחוז	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	72	15,932	72,313
תל אביב	36	7,020	23,131
חיפה	30	5,053	23,075
ירושלים	12	2,363	18,192
הדרום	23	4,042	15,564
יהודה ושומרון	1	378	3,154
הצפון	7	839	3,070
סך הכול	181	35,627	158,499

הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות

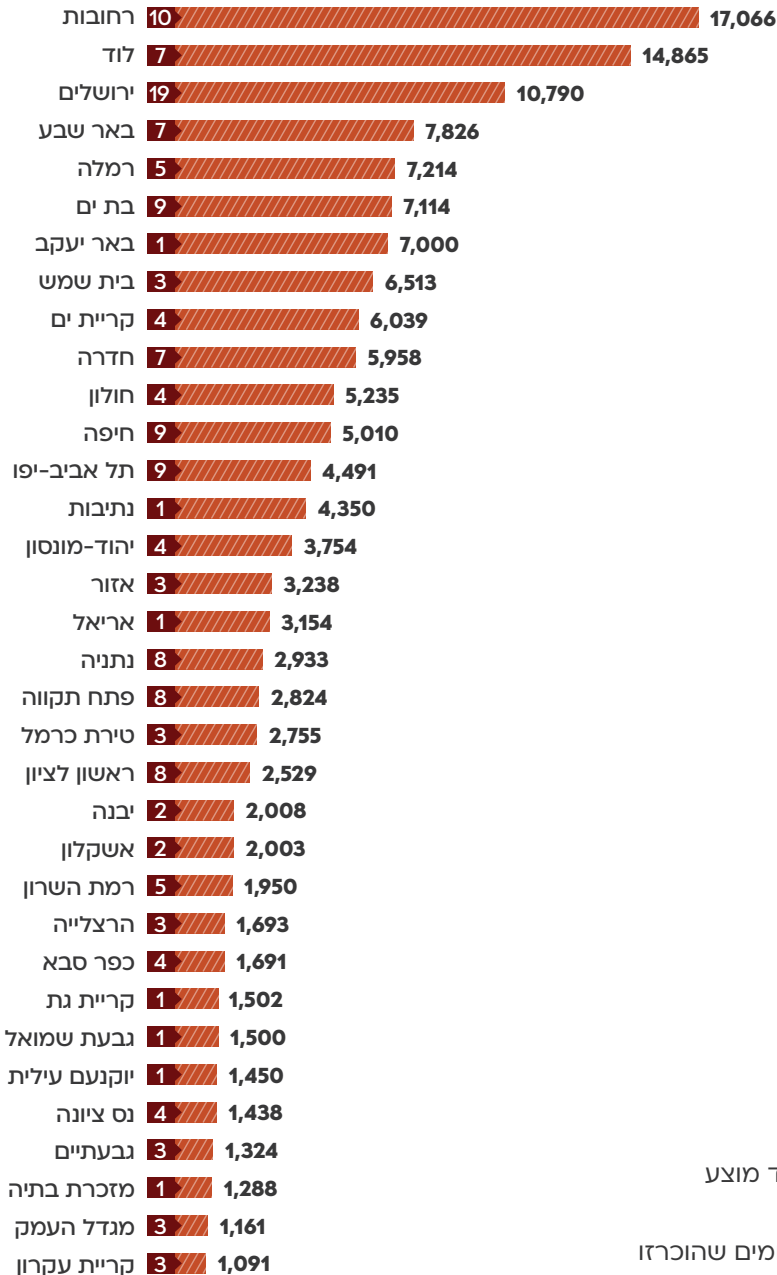


כ-40% מיחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו במצטבר עד שנת 2022 נמצאות מחוץ לאזור המרכז.



מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2022 במתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

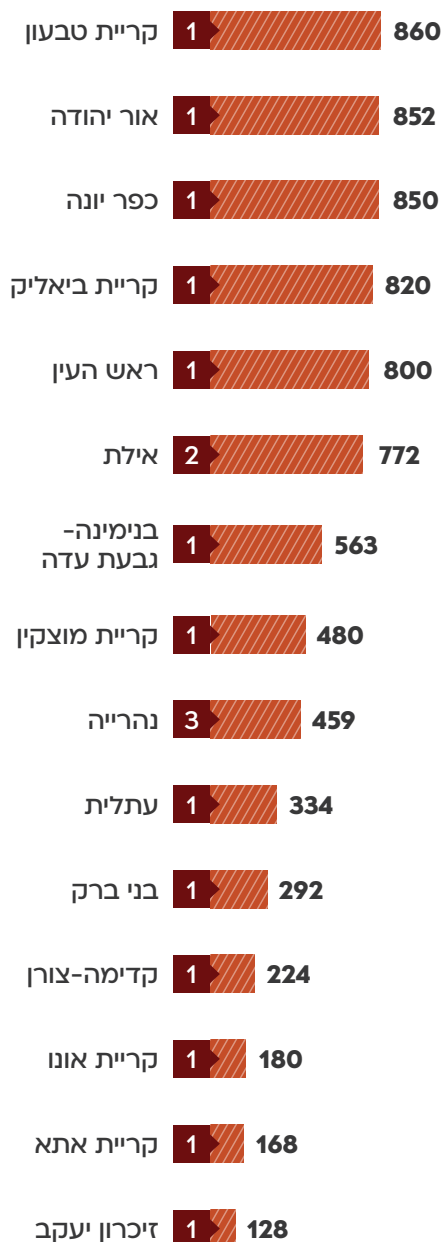
היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם עולה על 1,000 יח"ד



סכום של יח"ד מוצע

מספר המתחמים שהוכרזו

היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000 יח"ד



סכום של יח"ד מוצע



מספר המתחמים שהוכרזו



מסלול הרשויות המקומיות – אישור תכניות



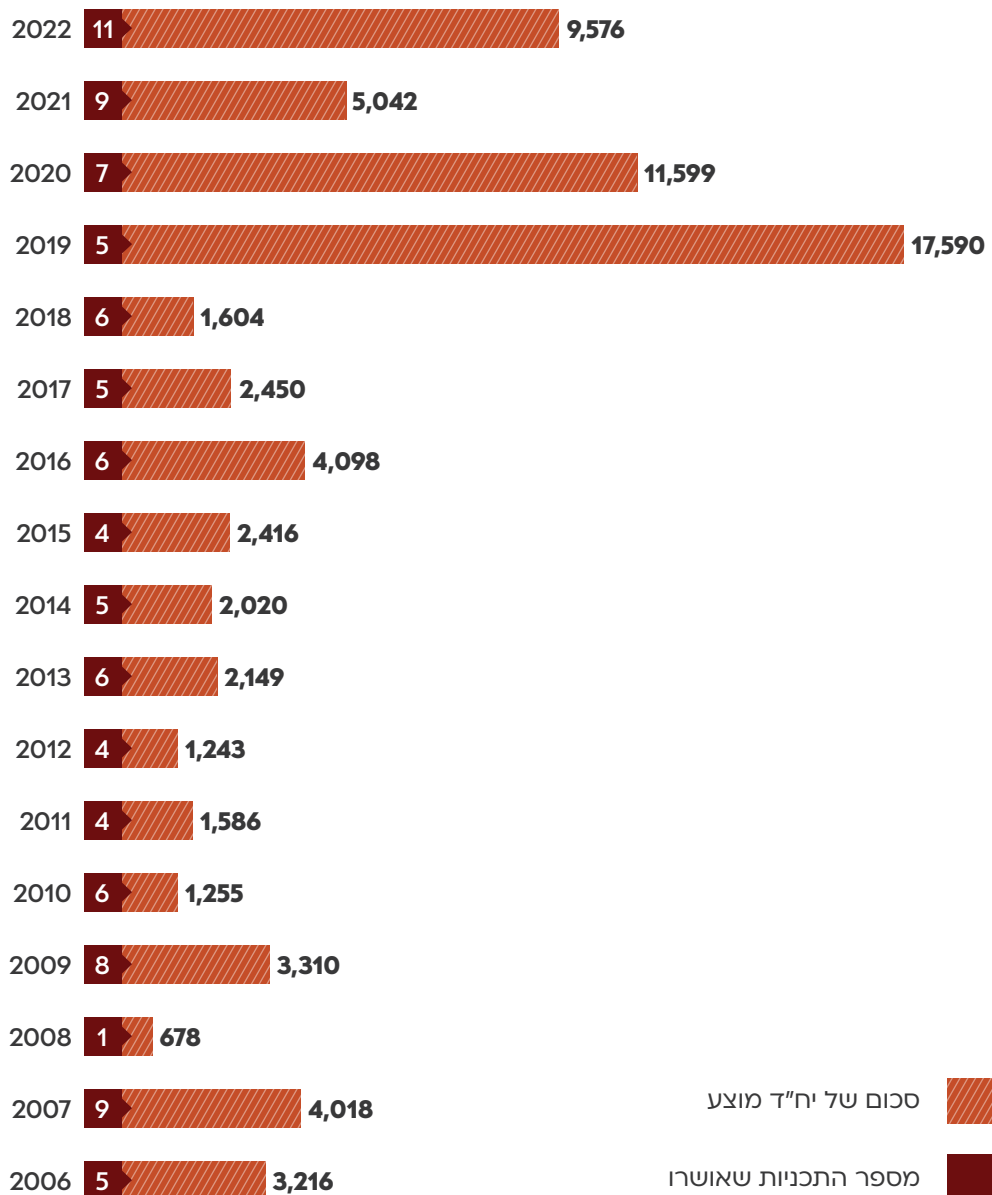
בשנת 2022 אושרו 11 תכניות במסלול הרשויות המקומיות (כולל תכניות איחוד וחלוקה), ובסך הכול אושרו 9,576 יחידות דיור במסלול זה וכן 38,103 מ"ר מסחר ותעסוקה.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור המצב המוצע	שטחי מסחר ומשרדים במצב המוצע (מ"ר)
אשקלון	אהוד-התחייה	116	1,242	3,126
חיפה	חיל הים	119	467	960
	העלייה השנייה	175	726	960
כפר סבא	אגרון הפרדס - ששת הימים	120	387	300
	סוקולוב	44	134	1,990
לוד	אילת	257	966	3,205
	שלמה המלך	982	2,669	12,383
קריית גת	קוממיות-יסקי	114	1,502	
רחובות	שעריים	142	538	2,565
רמלה	שדרות הרצל	116	610	10,250
תל אביב-יפו	אופטושו-ליוויק	118	335	2,364
סך הכול		2,303	9,576	38,103

*מתחמים שמספר יחידות הדיור בהם נמוך במיוחד או אפס הם מתחמים שבמצב הנכנס יש שימושים סחירים שאינם מגורים, דוגמת שטחי מלאכה, תעשייה זעירה, מסחר וכדומה.

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

בשנת 2022 נרשמה התאוששות ועלייה מחודשת בהיקף יחידות הדיור שאושרו במסלול הרשויות המקומיות לאחר הירידה שנרשמה בשנה הקודמת בהיקף יחידות הדיור שאושרו. חידוש פעילות הוותמ"ל תרם מאוד לגידול האמור בשנת 2022.



תכניות שאושרו בשנים במצטבר 2022–2000



המחוז	מספר התכניות שאושרו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	45	8,702	40,957
חיפה	23	3,207	12,759
תל אביב	22	3,240	11,090
ירושלים	12	1,642	6,932
הדרום	3	92	459
הצפון	3	230	3,029
סך הכול	108	17,113	75,226

מסלול הרשויות המקומיות – היתרי בנייה



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

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

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2022	מספר יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2022	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט (סה"כ)
בת ים	הנביאים	289	56	538	64%
חדרה	העלייה השנייה	0	400	400	100%
חיפה	המלך אמציה	161	166	437	75%
	מורדות הכרמל הצרפתי	0	73	694	11%
	מח"ל	108	108	982	22%
ירושלים	דרך חברון דרום	0	232	320	73%
	המקשר	128	122	260	96%
	טהון 3	0	152	152	100%
לוד	לאה גולדברג	0	585	3,572	16%
נתניה	אנדריס	332	24	388	92%
	הלפרין	66	66	264	50%
	ויצמן צפון-בארי	0	292	292	100%
פתח תקווה	שלום אש (גן בועז)	0	150	750	20%
קריית ים	אג"ש-כללי	0	131	1,689	8%
רמת השרון	הצעירים	0	164	435	38%
סך הכול		1,084	2,721	11,173	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות



מספר יח"ד חדשות
(כולל דירות תמורה)

22,364

12,411



**מספר
המתחמים**

42

**מתחמים בביצוע שניתן
בהם היתר בנייה⁽²²⁾**

**היתרים בביצוע בפועל
מתוך המתחמים
שבביצוע⁽²³⁾**

⁽²²⁾ מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
⁽²³⁾ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי:



מסלול המיסוי – החלטה מקדמית



החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול המיסוי, והיא מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי ובינוי אגב דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. כמו כן החלטה מקדמית נדרשת לצורך הגשת תכנית לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת – ועדה המוסמכת לדון בתכניות פינוי ובינוי ולאשרן ללא צורך בדיון בוועדה במחוזית.

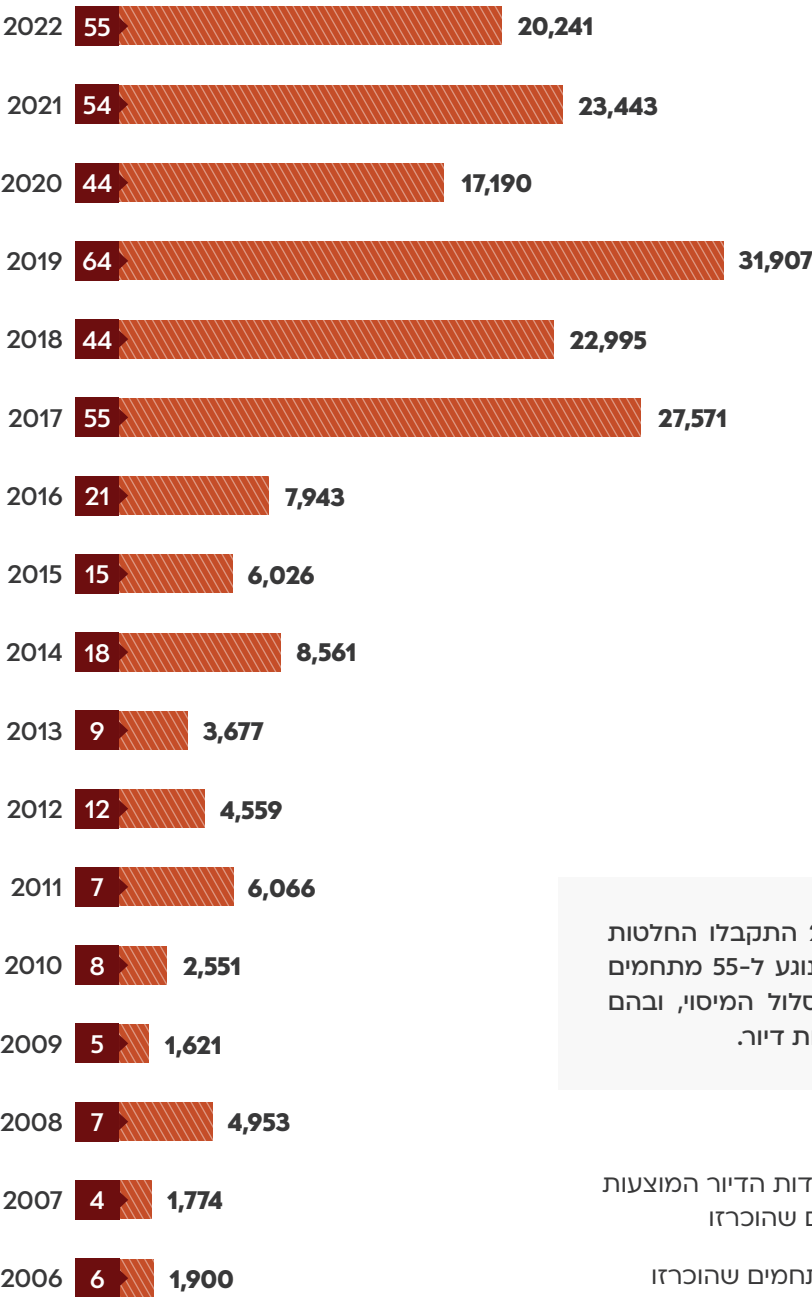
בשנת 2022 התקבלו החלטות מקדמיות בנוגע ל-55 מתחמים חדשים במסלול המיסוי.

שלב ההחלטה המקדמית הוא שלב ראשוני מאוד שעדיין לא נדרשים בו תכנון מעמיק וגם לא הסכמות של בעלי הדירות, ולפיכך חלק מהיזמות שקיבלו אישור מקדמי אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי.

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2022 לפי יישובים

המחוז	היישוב	מספר המתחמים – החלטה מקדמית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	גבעתיים	1	32	96
	הרצלייה	5	206	615
	חולון	5	264	1,115
	רמת גן	3	260	743
	תל אביב-יפו	6	690	1,949
המרכז	אור יהודה	1	176	700
	הוד השרון	2	88	442
	יבנה	1	48	192
	נתניה	4	226	817
	פתח תקווה	2	294	1,050
ירושלים	בית שמש	1	132	666
	ירושלים	14	956	3,730
הדרום	אשדוד	1	452	2,048
	אשקלון	1	72	370
חיפה	חדרה	1	144	900
	חיפה	4	450	1,938
	טירת כרמל	2	348	2,242
	נוף הגליל	1	63	628
סך הכול		55	4,901	20,241

החלטות מקדמיות לפי שנים



בשנת 2022 התקבלו החלטות מקדמיות בנוגע ל-55 מתחמים חדשים במסלול המיסוי, ובהם 20,241 יחידות דיור.

מספר יחידות הדיור המוצעות
במתחמים שהוכרזו
מספר מתחמים שהוכרזו

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית (במצטבר)



מתחמים במסלול המיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית ראשוני מאוד, ולעיתים חלק מהיזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2022 ניתנו החלטות מקדמיות ל-439 מתחמים.

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	182	17,675	60,429
המרכז	86	11,096	45,996
ירושלים	88	7,390	29,220
חיפה	48	6,025	31,919
הדרום	32	4,917	26,539
הצפון	2	135	1,276
יהודה ושומרון	1	135	600
סך הכול	439	47,373	195,979

מסלול המיסוי –
הכרזה



השלב השני במסלול המיסוי הוא הכרזה על מתחם כמתחם פינוי ובינוי. ההכרזה נעשית כאשר הפרויקט בשל לביצוע ומתקיימים שני תנאים אלו:

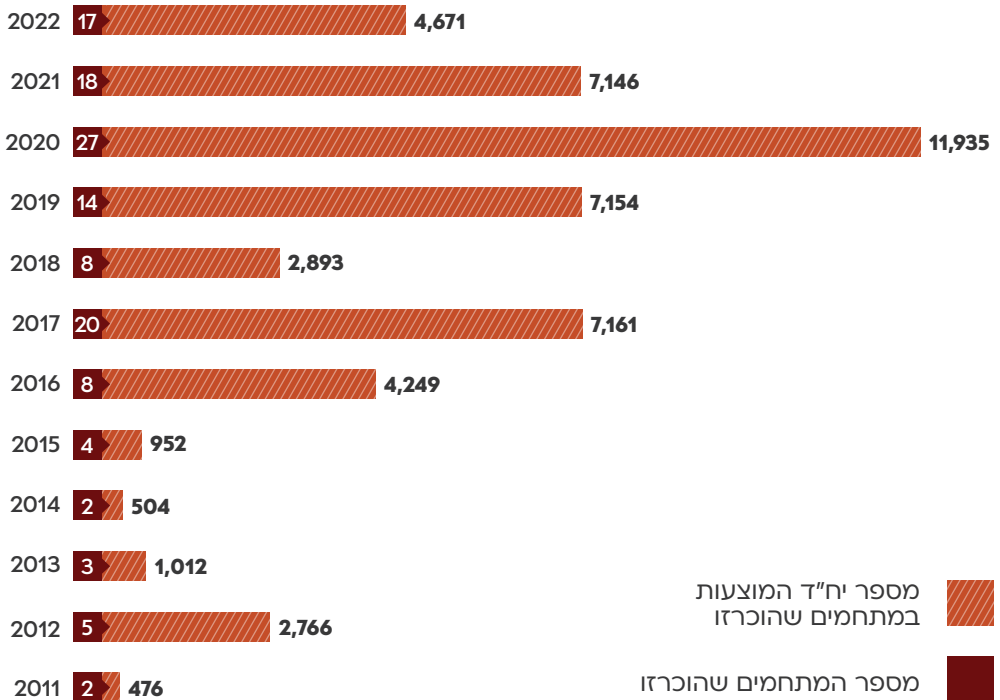
- התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או לאחר שלב זה.
- נחתמו הסכמים לפינוי-בינוי בין היזם ובין 66% לפחות מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי-בינוי לפי תכנית מפורטת) ו-60% לפחות מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

בשנת 2022 הוכרזו 17 מתחמים חדשים במסלול המיסוי⁽²⁴⁾ ומוצע לבנות בהם 4,671 יחידות דיור חדשות. מספר יחידות הדיור במתחמים שהוכרזו משקף ירידה של כ-30% במספר יחידות הדיור לעומת השנה הקודמת.

המחוז	היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	בת ים	3	280	1,218
	גבעתיים	2	235	714
	חולון	1	53	130
	רמת גן	1	113	358
	תל אביב	1	40	142
המרכז	יבנה	1	64	273
	לוד	1	60	467
	פתח תקווה	1	36	132
ירושלים	ירושלים	4	239	928
חיפה	פרדס חנה	1	28	114
הדרום	קריית מלאכי	1	40	195
סך הכול		17	1,188	4,671

⁽²⁴⁾ הוכרזו לראשונה – לא הוכרזו בעבר במסלול הרשויות או במסלול המיסוי.

מתחמים מוכרזים ויחידות דיור מוצעות (מסלול המיסוי) לפי שנים

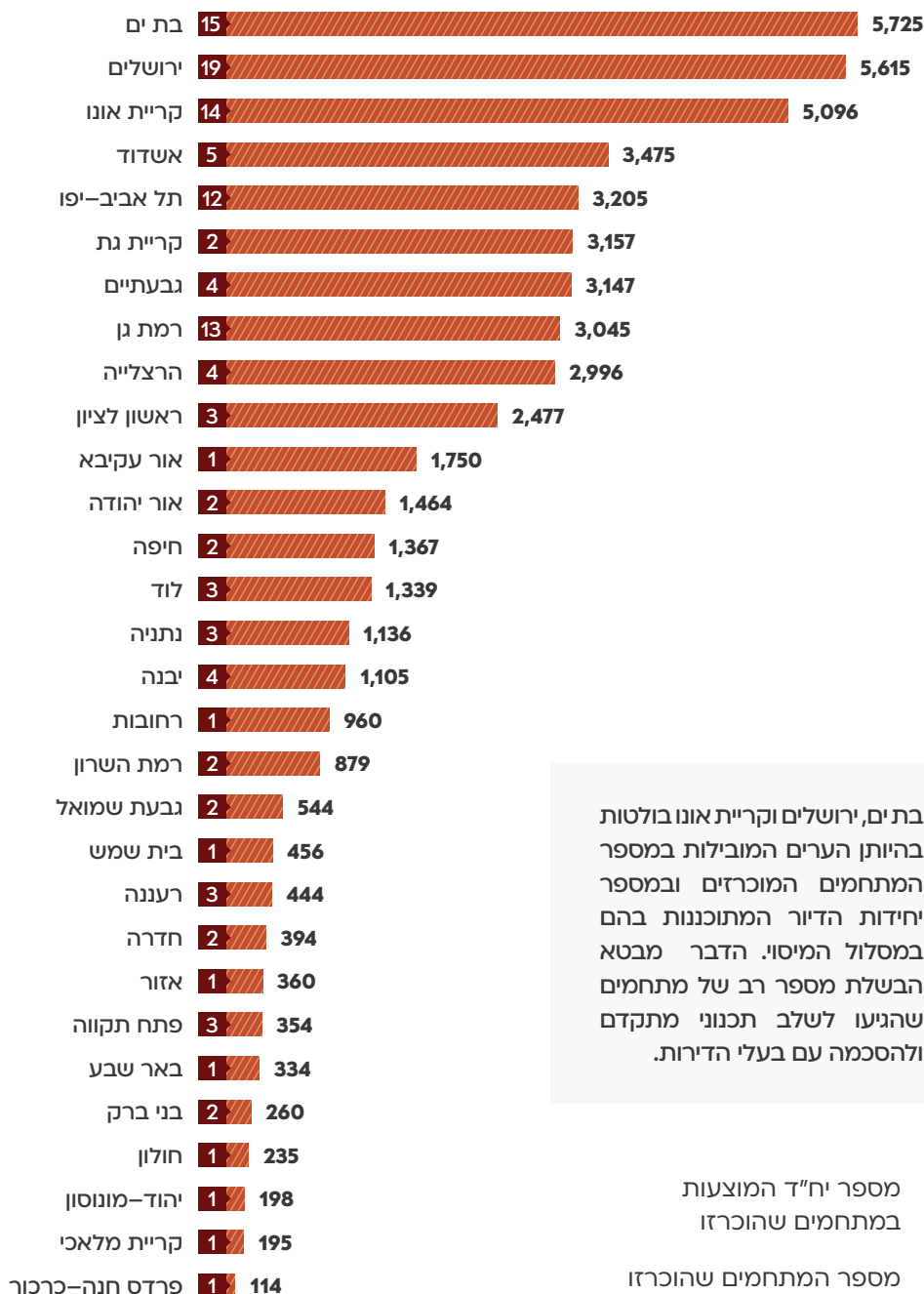


סך כל ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות במצטבר עד סוף 2022⁽²⁵⁾

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	74	8,083	27,396
המרכז	25	1,960	9,049
הדרום	9	1,142	7,161
ירושלים	20	1,769	6,071
חיפה	6	696	3,625
סך הכול	134	13,650	53,302

⁽²⁵⁾ המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות לזרים.

יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי ערים – במסלול המיסוי (במצטבר עד סוף שנת 2022)



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

מסלול המיסוי – אישור תוכניות



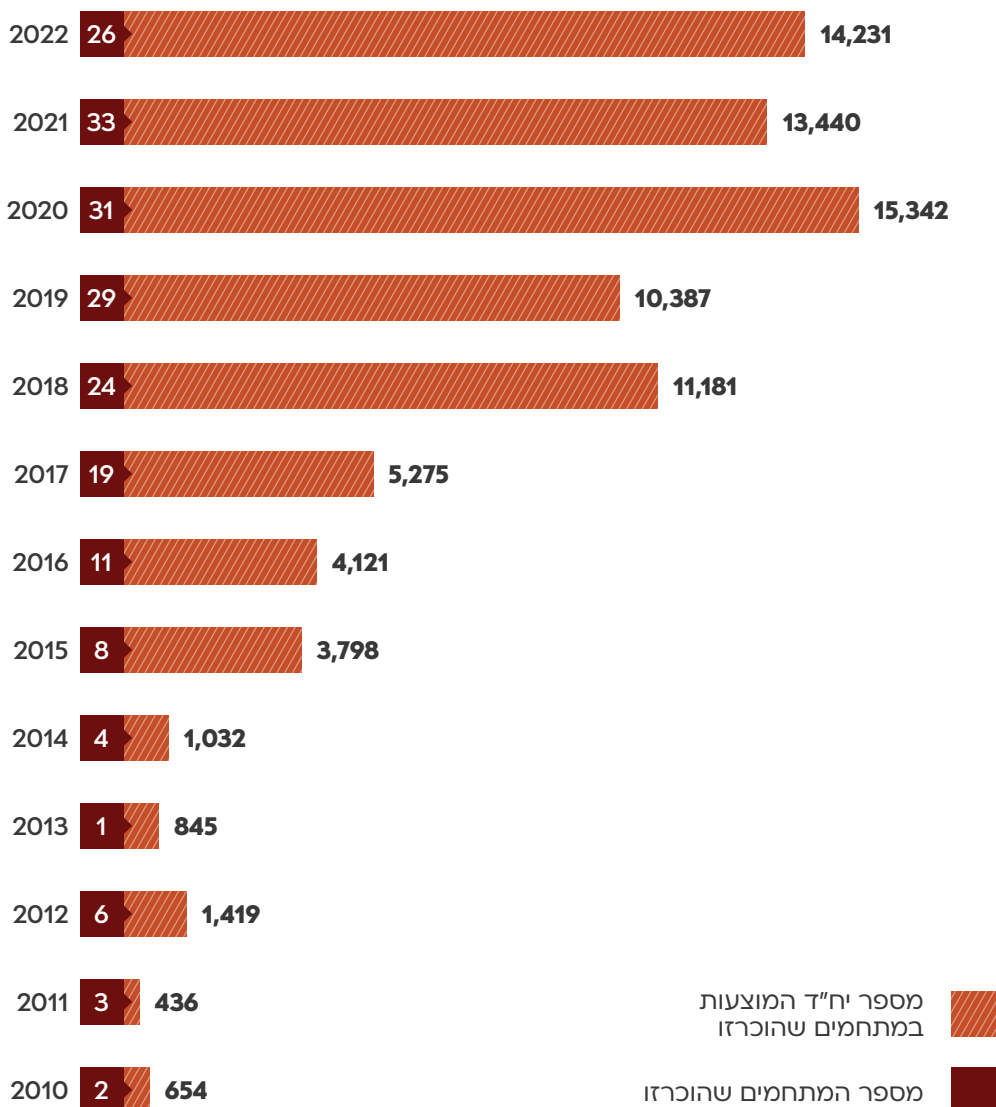
במסלול המיסוי היזמים הם העורכים את התכניות ופועלים לקידום הסטטוטורי. עם זאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר התקדמות התכנון במתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית ומסייעת בעת הצורך בהסרת חסמים לקידום.

בשנת 2022 אושרו 26 תכניות פינוי ובינוי במתחמים במסלול המיסוי, והן כוללות 14,231 יחידות דיור.

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

היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	שטחי מסחר ומשרדים במצב המוצע (מ"ר)
רמלה	1	944	3,005	12,100
ירושלים	3	492	2,144	3,910
חדרה	1	352	1,800	6,000
בת ים	2	360	1,615	16,000
יהוד-מונוסון	1	332	1,154	
הרצלייה	2	362	1,135	8,900
חיפה	2	248	924	1,505
פתח תקווה	3	118	571	5,400
נתניה	1	128	512	2,197
תל אביב-יפו	2	136	450	5,100
אשקלון	1	160	370	
רמת גן	2	87	269	
חולון	2	54	208	
גבעתיים	3	31	74	
סך הכול	26	3,804	14,231	61,112

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



החל משנת 2015 נרשמה עלייה יציבה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות. בשנת 2020 נרשם שיא במספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות המקודמות על ידי יזמים. אמנם נראה כי בשנת 2022 יש ירידה במספר התכניות שאושרו, אולם במספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות יש עלייה קלה.

מסלול המיסוי – היתרי בנייה



מתחמי פינוי ובינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בפרויקטים אלו היתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים, בהתאם להתקדמות הבנייה, לביקוש לשיווק דירות היזם ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות.

בשנת 2022 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה ב-26 מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, ולאחר שהחלה הבנייה התקבלו היתרי בנייה בעוד שבעה מתחמים.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2022	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2022	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
אור יהודה	הכלנית	328	328	656	100%
אשדוד	אבן עזרא	0	237	648	37%
	הדקל	486	360	846	100%
	הרב שאולי	171	157	684	48%
בית שמש	רמת לח"י	0	1,170	1,170	100%
בת ים	העצמאות בלפור	0	120	120	100%
	כצנלסון	0	560	560	100%
גבעת שמואל	שער העיר (בן-גוריון)	0	157	400	39%
חדרה	הגדוד העברי	0	274	274	100%
	סמילנסקי	0	184	184	100%
חיפה	המלך שלמה	0	368	1,212	30%
יבנה	החרמון	188	299	487	100%
	הכרמל	173	61	286	82%
ירושלים	אנטיגונוס	0	152	164	93%
	בוליביה 14	0	216	216	100%
	בר יוחאי 5-15	0	210	970	22%
	הנטקה	0	425	480	89%
	התנופה	0	425	437	97%
	סן מרטין 3	0	126	152	83%
	פ"צ חיות 24	0	136	205	66%
	פרבשטיין (חדש)	0	130	130	100%
	קולומביה 28-29	0	454	454	100%

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2022	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2022	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
קריית אונו	אחאב	0	148	148	100%
	האורן	0	305	305	100%
	הרימון	0	107	107	100%
	לוי אשכול דרום	300	275	755	76%
קריית גת	שבטי ישראל	0	527	2,725	19%
קריית ים	צבא הקבע	0	478	1,450	33%
רמת גן	המבדיל	0	180	180	100%
	הררי	0	240	258	93%
	הדר יוסף-לודג'	116	45	288	56%
תל אביב-יפו	הטייסים 6, 8, 10	0	260	260	100%
	נווה צדק-עין גנים	0	32	51	63%
סך הכול		1,762	9,146	17,262	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול המיסוי



⁽²⁶⁾ מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
⁽²⁷⁾ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

משכי התכנון

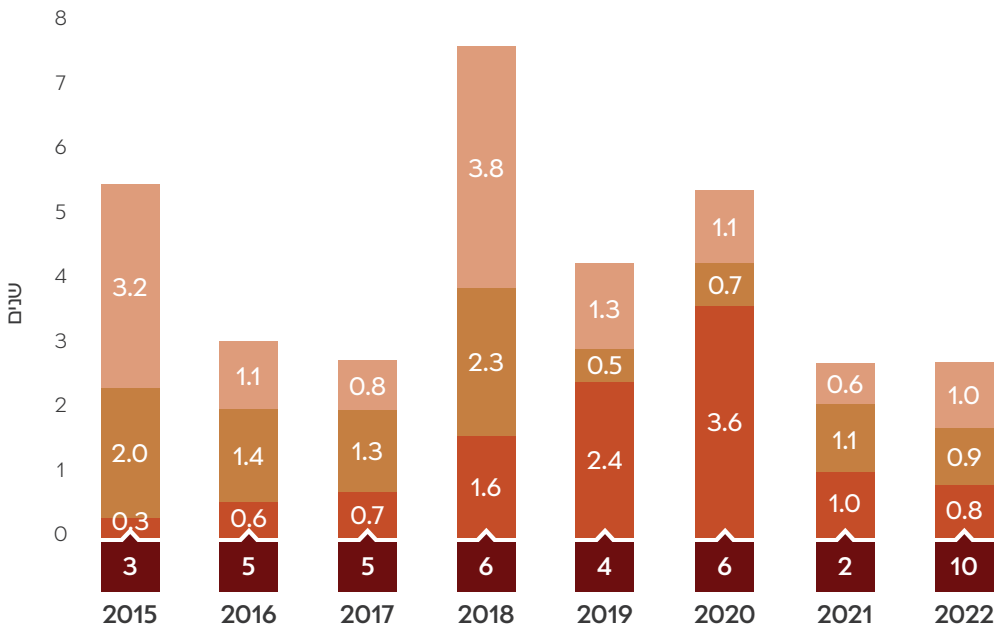
מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות לזזם.

פרק הזמן הנדרש לאישור התכנית על פי מועד ההכרזה

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

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

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



פרק הזמן שחלף ממועד הקליטה בוועדה המחוזית עד הפקדת התכנית להתנגדויות

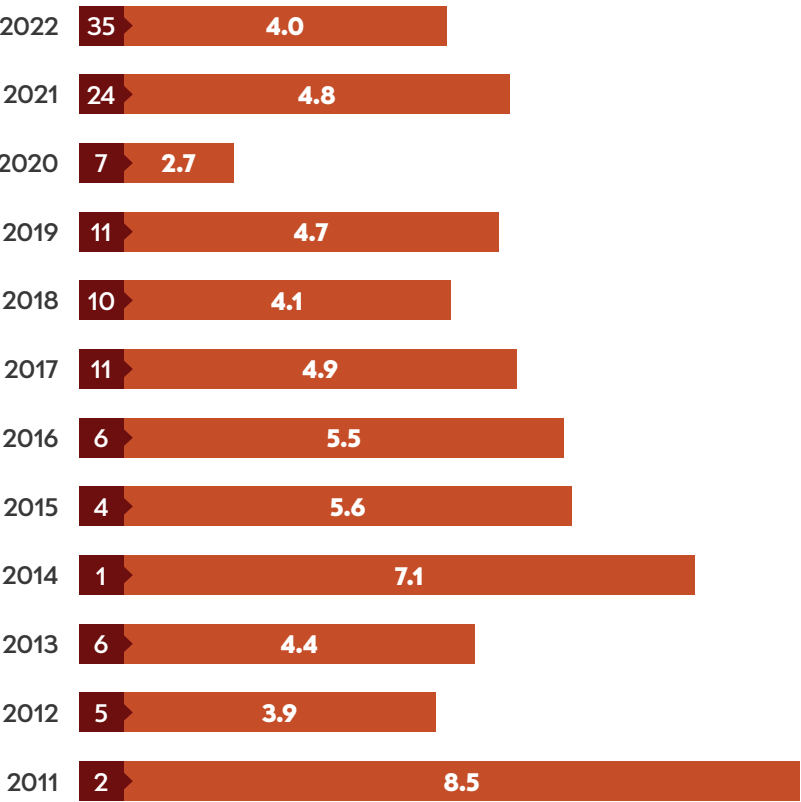
מספר תכניות שאושרו (במסלול רשויות בלבד)

פרק הזמן שחלף מהפקדת התכנית להתנגדויות עד לאישור התכנית

פרק הזמן שחלף ממועד הדיון בוועדה המקומית עד מועד הקליטה בוועדה המחוזית

פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון

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



פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון מספר המתחמים שקיבלו היתר בנייה



עמי שנער, פחים ומגדלים (שכונת הארגזים), 2021, אקריליק על בד. מתוך הספר: עמי שנער, אברהם בלבן, "סקיצות תל אביביות", עם עובד, 2022

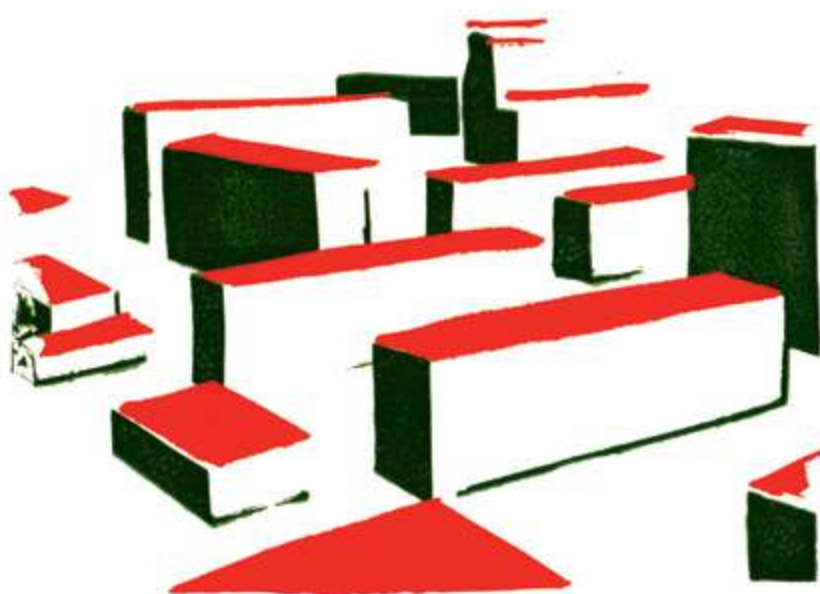
תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

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

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

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

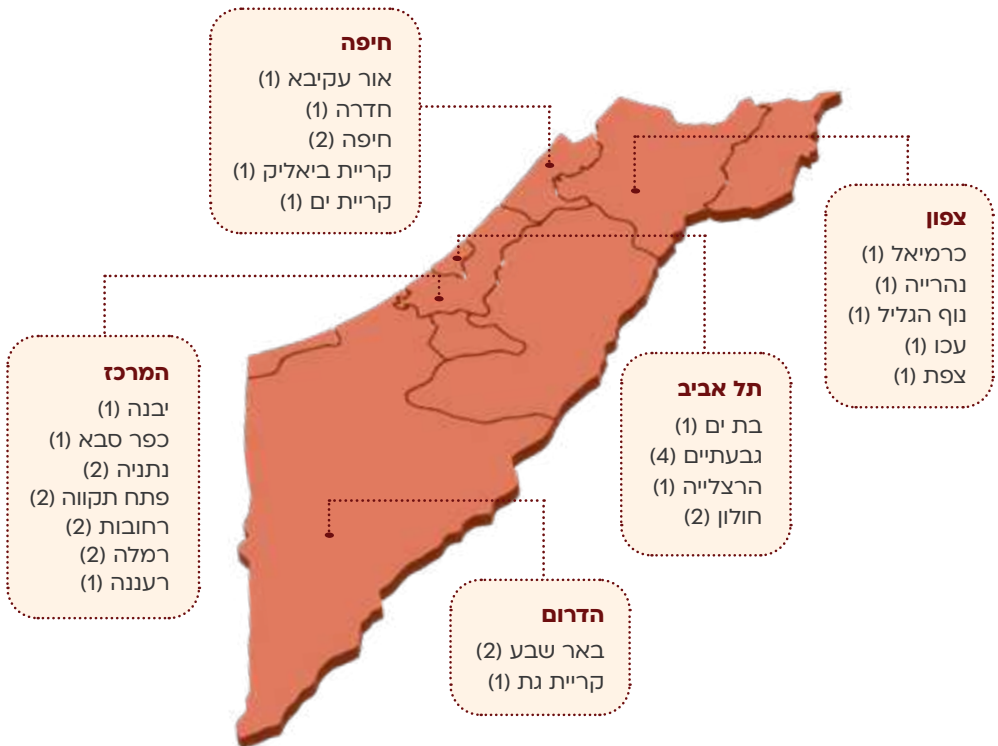
חלק אחר מהתכניות מקודם כתכניות אב הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון לקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית.



פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב

נכון לסוף שנת 2022 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת 33 תכניות שכונתיות ורובעיות להתחדשות עירונית (חלקן סטטוטוריות וחלקן מוגדרות תכניות אב או מסמכי מדיניות) המצויות בשלבי תכנון למיניהם. תכניות אלה נפרסות על פני חמישה מחוזות, ורובן מתרכזות במחוזות המרכז, תל אביב וחיפה.

תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות יאפשרו תוספת של כ-23 אלף יחידות דיור מפורטות וכ-127 אלף יח"ד מתארייות על כ-123 אלף יחידות הדיור הקיימות בתחומן. כל התכניות כוללות נוסף על תוספת יחידות הדיור המוצעת בתחומן גם התייחסות לשטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

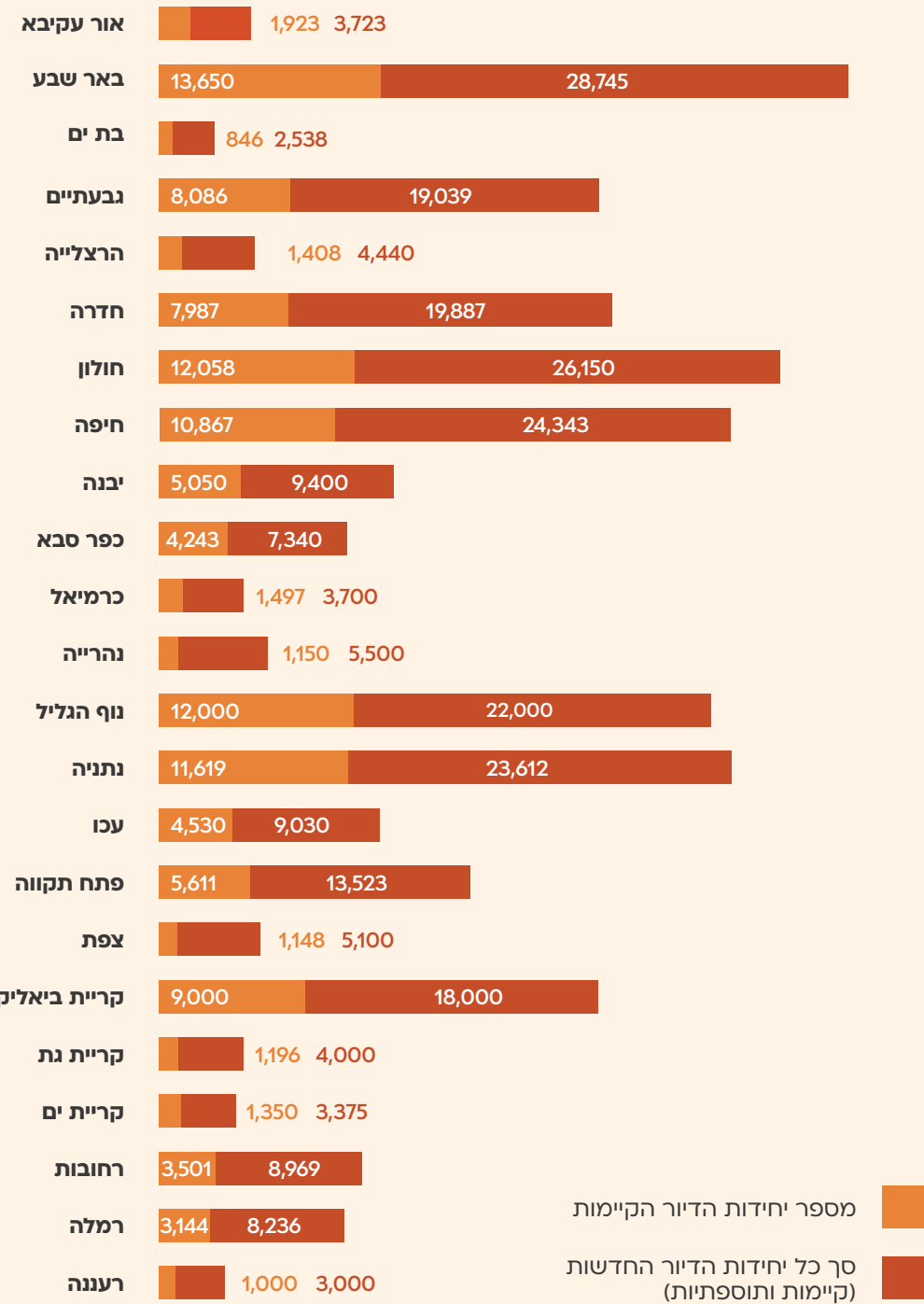


תכניות שאושרו בשנת 2022

במהלך שנת 2022 אושרה תכנית המתאר לשכונת קריית נורדאו בנתניה. התכנית משרטטת מסגרת תכנונית עקרונית לתוספת של כ-5,000 יח"ד לכ-6,300 יח"ד קיימות בשטח התכנית. כמו כן התקבלה החלטה על הפקדה להתנגדויות הציבור של שתי תכניות שכונתיות בעיר גבעתיים: תכנית המתאר לצפון מערב גבעתיים, והתחדשות רצועת בן-גוריון. התכניות מציעות מסגרת תכנונית לתוספת של כ-6,000 יח"ד לכ-4,000 יח"ד קיימות בשטחן. חידוש יחידות המגורים יתבצע במסלולי פינוי ובינוי, עיבוי וחיזוק.

כמו כן, במהלך שנת 2022 אושרו שישה מסמכי מדיניות להתחדשות שכונתית או רובעית, ואומצו עקרונות ההתחדשות המוצעים בהן בבאר שבע, ביבנה, ברמלה, בנוף הגליל, בצפת ובחולון.

תכניות מתאר ותכניות אב המקודמות לפי יישוב





פרקה
תמ"א 38

תמ"א 38

פרק זה מציג לצד עיקרי הנתונים, כפי שהוצגו בפרק ב, מידע וחתכים נוספים בנוגע לכל היישובים שהוגשו בהם בקשות וניתנו בהם היתרים במסגרת תמ"א 38, וכן מידע על מגמות בנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בשנים האחרונות. בדו"ח 2017 פורסמו בפעם הראשונה נתונים מהימנים בעניין היתרי הבנייה שניתנו במסגרת תמ"א 38 המועברים ישירות ממערכות המידע של הרשויות המקומיות, ואילו בדו"חות שפורסמו לפני 2017 נעשה שימוש בדיווח ידני לא מדויק.

כמו כן מדי שנה נערך עדכון של הנתונים גם באשר לשנים קודמות, מאחר שהתקבלו במהלך השנה דיווחים חדשים הנוגעים גם להיתרים שניתנו בשנים עברו. עוד נציין כי במקרים רבים הוועדות המקומיות לא מציירות את מספר יחידות הדיור הקיימות.

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

- הלמ"ס בוחנת התחלות בנייה, ואילו הרשות להתחדשות עירונית בוחנת מתן היתרי בנייה. מדובר בשני שלבים שונים זה מזה, שלרוב מפרידים ביניהם כמה חודשים.
- נתוני הרשות להתחדשות עירונית מתקבלים כאמור מהמערכות הממוחשבות של הרשויות המקומיות, והם מועברים בקבצים ממוחשבים. נתוני הלמ"ס החלו להתקבל באופן ממוחשב מוועדות התכנון והבנייה במהלך שנת 2021, ולאחר מכן מתבצע איסוף מידע טלפוני מהקבלנים בשטח על אופי הבנייה ועל מועדי התחלת הבנייה וגמר הבנייה.
- הנתונים בפרק זה – ובדו"ח כולו – הם נתוני יחידות הדיור החדשות אלא אם צוין אחרת. לעומת זאת הנתונים שהלמ"ס מציגה בעניין התחלות בנייה נוגעים ליחידות הדיור כפי שהן מופיעות בהיתר הבנייה עצמו. לפיכך בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש מובא מספר יחידות הדיור החדשות, ובתמ"א חיזוק ועיבוי מובא מספר יחידות הדיור הנוספות בלבד.

הנתונים המובאים בדו"ח זה מתבססים אך ורק על מערכות המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המחברות ישירות למערכות הממוחשבות של כל הרשויות המקומיות הרלוונטיות.

נתוני תמ"א לשנת 2022

בשנת 2022 נמשכה מגמת העלייה במדדי בחינה של היתרים מתוקף תמ"א 38, ונרשמה עלייה של כ-27% בשיעור יחידות הדיוור בהיתרי בנייה שניתנו ביחס לנתוני שנת 2021. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בנוגע ל-667 מבנים, שבהם 15,845 יחידות דיוור, וניתנו היתרי בנייה ל-643 מבנים, שבהם 16,763 יחידות דיוור, ומהן כ-8,356 יחידות דיוור תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 387 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת תמ"א 38, ובהם 8,998 יחידות דיוור.

נתונים עיקריים לשנת 2022

סך הכול		הריסה ובנייה (29) מחדש		חיזוק ועיבוי (28)		2022
יח"ד	מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	מבנים	
15,845	667	11,780	453	4,065	214	בקשות
16,763	643	8,469	348	8,294	295	היתרים שהונפקו
8,356		4,773		3,583		יחידות דיוור שנוספו בהיתרים
8,998	387	3,906	194	5,092	193	מבנים שאוכלסו
4,630		2,387		2,243		יחידות דיוור חדשות שאוכלסו

(28) נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבוי כוללים גם היתרים שניתנו למבנים לצורך חיזוק בלבד (ללא תוספת יחידות דיוור), המבוצע על ידי משרד הבינוי והשיכון, המתקצב חיזוק מבנים בפרופריה.

(29) למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2022, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיוור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיוור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי מחוזות ויישובים לשנת 2022

אף על פי שמתן ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי הביקוש – ובעיקר במחוז תל אביב ובמחוז המרכז – יש פעילות נרחבת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות ירושלים ואשדוד.

המחוז	היישוב	חזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ מבנים	סה"כ יח"ד המוצעות
		מבנים	יח"ד מוצעות	מבנים	יח"ד מוצעות		
הצפון	נהרייה	5	82	6	89	11	171
	טבריה	2	0	1	38	3	38
	עכו	2	0	2	19	4	19
	עפולה			2	13	2	13
	כרמיאל	1	10			1	10
	מעלות-תרשיחא			1	0	1	0
חיפה	חיפה	17	278	39	575	56	853
	טירת כרמל	1	32	2	189	3	221
	קריית ים	1	108			1	108
	קריית ביאליק	4	53	3	38	7	91
	קריית מוצקין	3	84			3	84
	קריית אתא			6	44	6	44
ירושלים	ירושלים	56	1,211	25	363	81	1,574
	בית שמש	4	143			4	143
המרכז	פתח תקווה	16	400	16	544	32	944
	ראשון לציון	21	575			21	575
	רעננה	9	285	8	278	17	563
	יבנה	7	307			7	307
	רחובות	4	155	2	37	6	192
	כפר סבא	5	138	3	54	8	192
	הוד השרון	1	142	1	32	2	174
	גן יבנה	1	90			1	90
	נס ציונה	1	36	1	12	2	48
	נתניה	2	36			2	36
	גני תקווה	1	26			1	26
	רמלה	1	5			1	5

המחוז	היישוב	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ מבנים	סה"כ יח"ד המוצעות
		מבנים	יח"ד מוצעות	מבנים	יח"ד מוצעות		
תל אביב	תל אביב-יפו	49	1,202	133	3,586	182	4,788
	בת ים	13	545	8	620	21	1,165
	חולון	13	600	8	117	21	717
	רמת גן	4	58	29	621	33	679
	הרצלייה	7	141	12	358	19	499
	בני ברק	3	24	21	345	24	369
	גבעתיים	1	11	12	254	13	265
	רמת השרון			6	217	6	217
	קריית אונו	2	56	1	26	3	82
הדרום	אשדוד	36	1,461			36	1,461
	אילת	2	0			2	0
סך הכול		295	8,294	348	8,469	643	16,763

נתוני תמ"א מצטברים לשנים 2005–2022

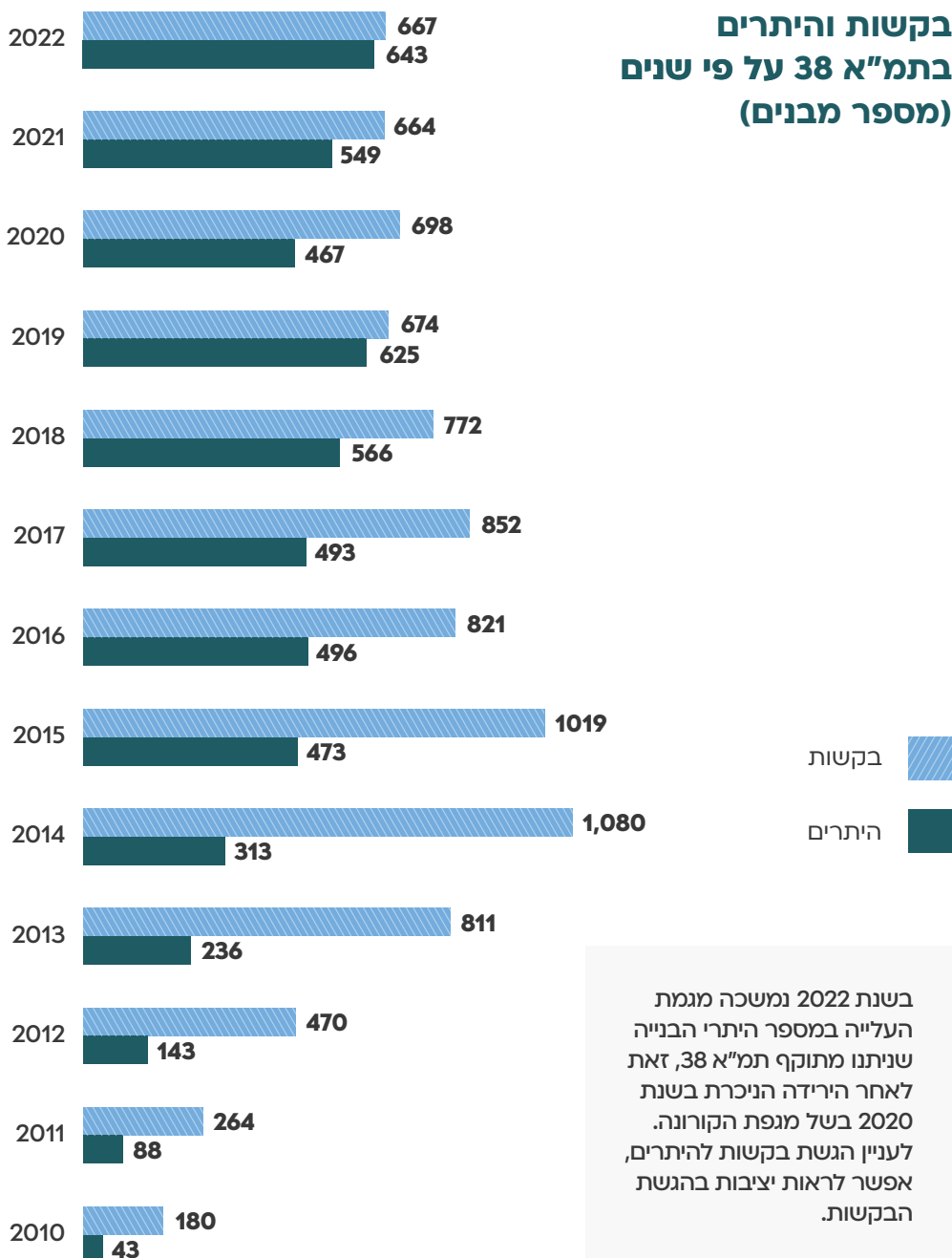
ממועד אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד סוף שנת 2022 הוגשו בקשות להיתרי בנייה ל-9,180 מבנים, שבהם 214,948 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-5,184 מבנים, שבהם 113,429 יחידות דיור.

מספר מבנים – בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005–2022

2022–2005		חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול ⁽³⁰⁾	
	מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	מבנים	יח"ד	
בקשות	4,755	113,962	4,425	100,986	9,180	214,948	
היתרים שהונפקו	2,840	65,610	2,344	47,819	5,184	113,429	
יחידות דיור שנוספו בהיתרים		26,978		29,366		56,344	
מבנים שאוכלסו	1,697	35,695	1,155	21,859	2,852	57,554	
יחידות דיור חדשות שאוכלסו		14,298		14,274		28,572	

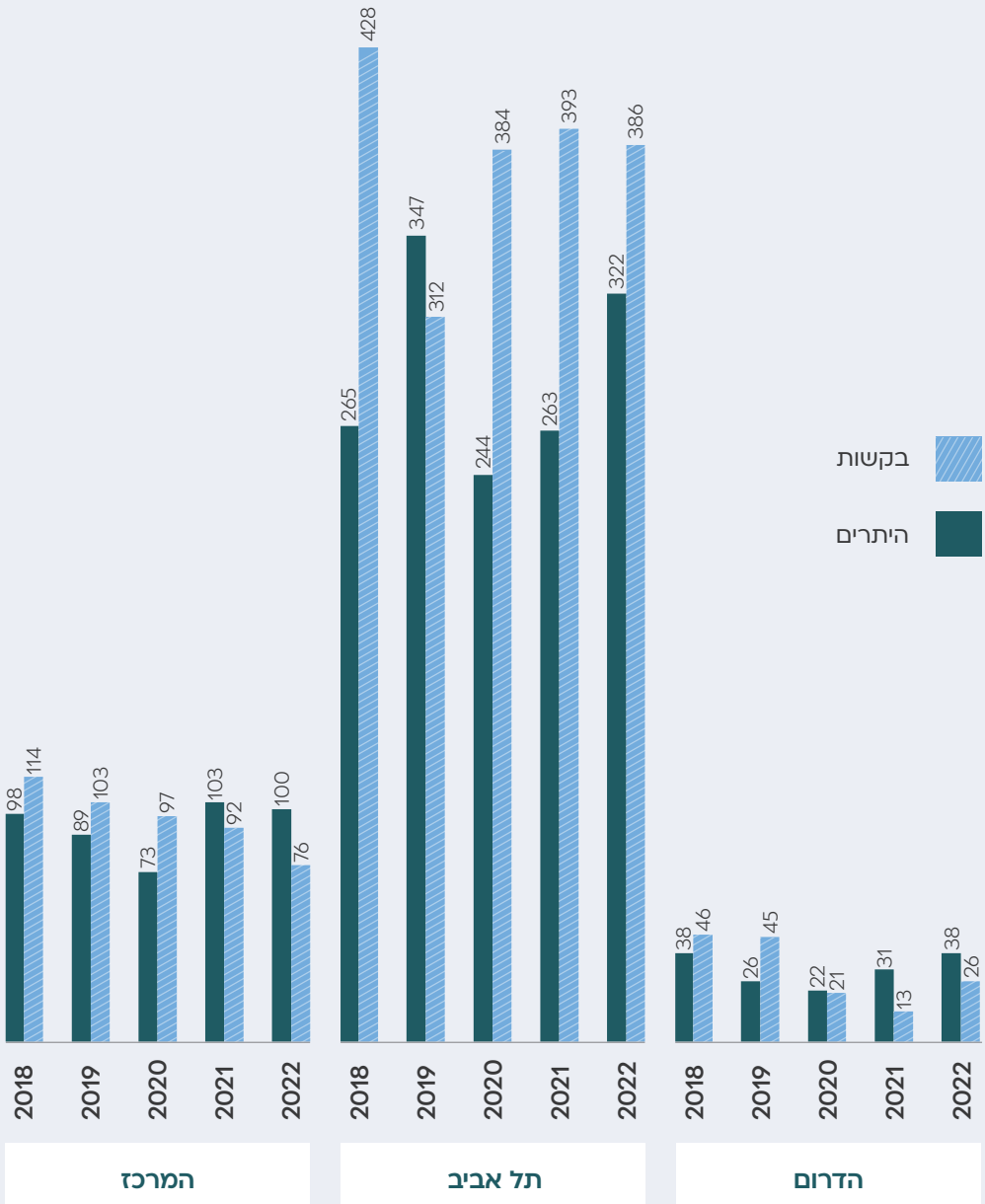
⁽³⁰⁾ למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2022, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים



מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

בשנת 2022 נמשכה מגמת העלייה במתן היתרי בנייה. במחוז חיפה ובמחוז הדרום חלה עלייה בבקשות להיתר, לעומת שאר המחוזות, שנרשמה בהם ירידה.

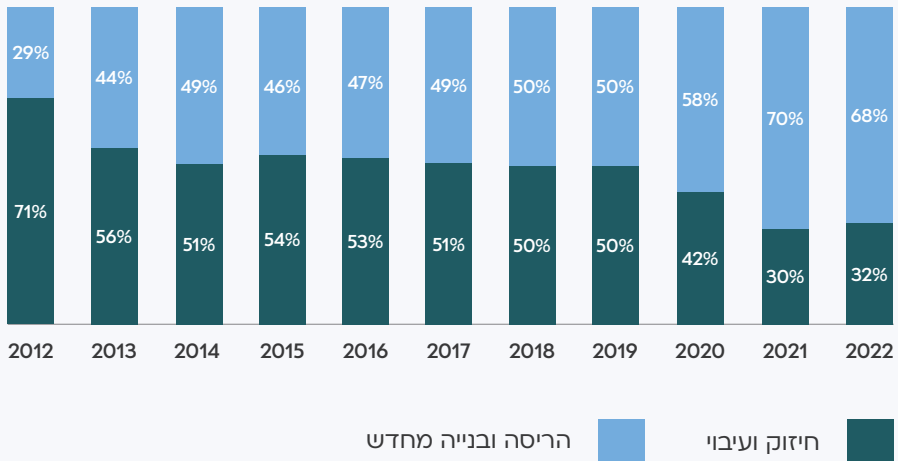




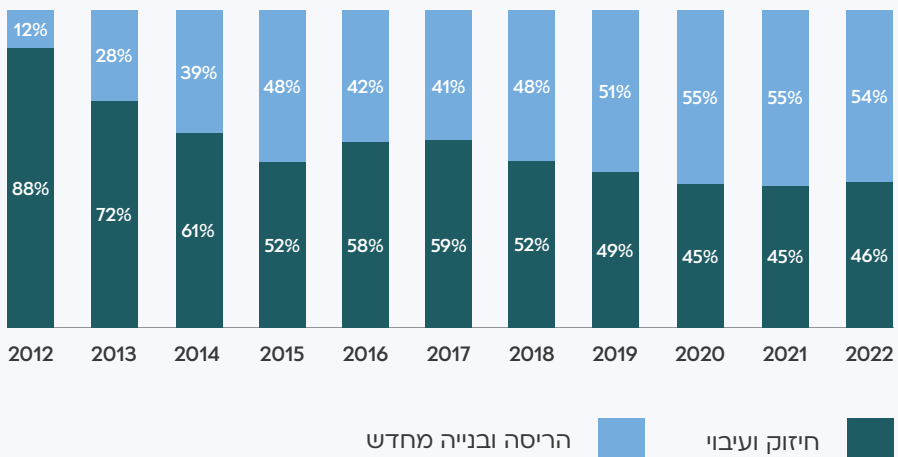
היחס בין מסלולי תמ"א לפי שנים

בשנת 2022 המשיך שיעור הבקשות והיתרים שניתנו במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש להיות גבוה ממסלול חיזוק ועיבוי, ועיקר הפער הגדול הוא בבקשות להיתרים.

היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים – בקשות

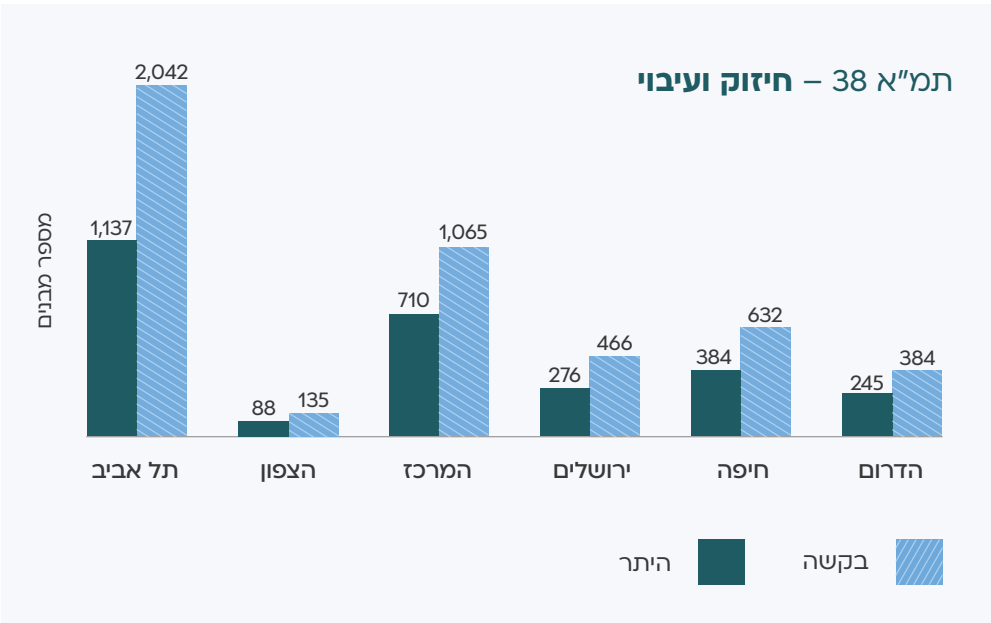
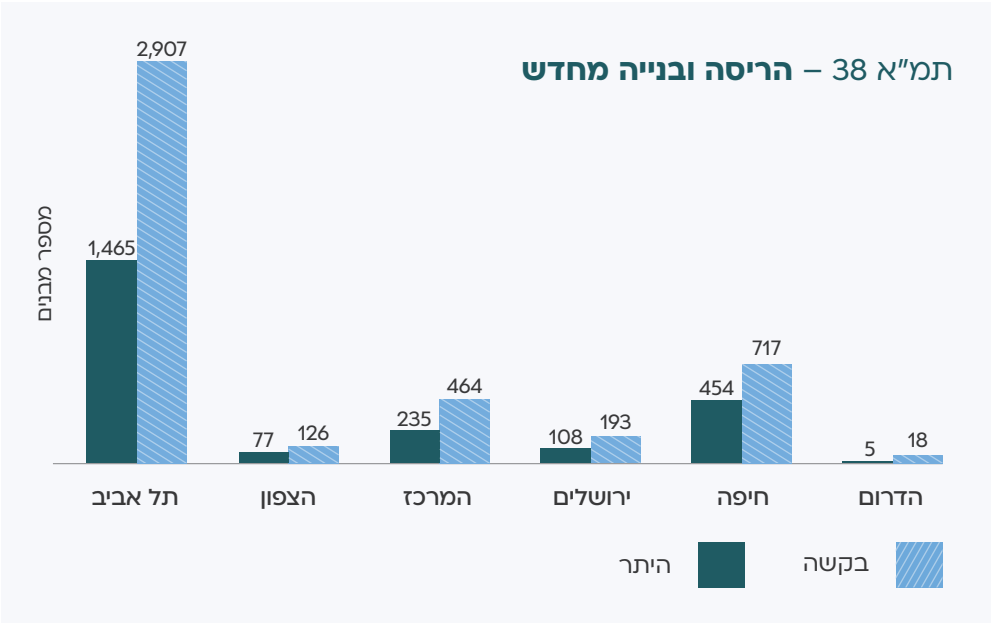


היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים – היתרים



בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2005–2022



היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2022-2005

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

המחוז	היישוב	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ מבנים	סה"כ יח"ד המוצעות
		מבנים	יח"ד מוצעות	מבנים	יח"ד מוצעות		
הצפון	נהרייה	28	459	58	758	86	1,217
	טבריה	28	365	8	161	36	526
	בית שאן	11	212			11	212
	עכו	8	136	5	45	13	181
	קריית שמונה	11	43	1	0	12	43
	עפולה	1	0	4	27	5	27
חיפה	חיפה	260	2,987	226	3,197	486	6,184
	קריית אתא	16	160	118	1,696	134	1,856
	קריית ביאליק	41	570	42	481	83	1,051
	קריית מוצקין	34	630	11	122	45	752
	חדרה	5	97	35	653	40	750
	קריית ים	13	462	8	77	21	539
	טירת כרמל	5	123	4	227	9	350
	זיכרון יעקב	6	176	5	32	11	208
	קריית טבעון	3	61			3	61
ירושלים	פרדס חנה-כרכור	1	1	4	36	5	37
	ירושלים	272	5,619	108	1,412	380	7,031
המרכז	בית שמש	4	143			4	143
	פתח תקווה	128	3,153	89	2,150	217	5,303
	ראשון לציון	200	4,904	7	90	207	4,994
	רעננה	163	3,727	25	786	188	4,513
	נתניה	39	1,084	55	1,105	94	2,189
	כפר סבא	61	1,637	15	412	76	2,049
	הוד השרון	37	1,138	5	208	42	1,346
	רחובות	22	670	31	433	53	1,103
	יבנה	21	745			21	745

המחוז	היישוב	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סה"כ מבנים	סה"כ המוצעות יח"ד
		מבנים	יח"ד מוצעות	מבנים	יח"ד מוצעות		
המרכז	נס ציונה	16	522	5	61	21	583
	יהוד-מונסון	8	233			8	233
	גני תקווה	4	130			4	130
	לוד	3	85			3	85
	רמלה	3	39	2	14	5	53
	מזכרת בתיה	2	52			2	52
	גבעת שמואל	2	46			2	46
תל אביב	תל אביב-יפו	457	9,740	505	10,111	962	19,851
	רמת גן	182	3,287	427	11,703	609	14,990
	חולון	122	3,525	106	1,921	228	5,446
	בת ים	113	3,545	25	1,214	138	4,759
	הרצלייה	161	3,002	58	1,439	219	4,441
	בני ברק	5	62	186	3,026	191	3,088
	גבעתיים	35	592	100	2,356	135	2,948
	רמת השרון	28	611	46	1,361	74	1,972
	קריית אונו	32	1,488	12	334	44	1,822
הדרום	אשדוד	227	8,853	2	96	229	8,949
	דימונה	5	210			5	210
	קריית גת	2	120			2	120
	באר שבע			3	67	3	67
	אילת	10	29			10	29
סך הכול		2,835	65,473	2,341	47,811	5,176	113,284

*בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם במצטבר היתר אחד או פחות בתמ"א 38.
**חלק מההיתרים או כולם כוללים חיזוק בלבד, ללא תוספת יח"ד.

משך הליך מתן היתר בנייה

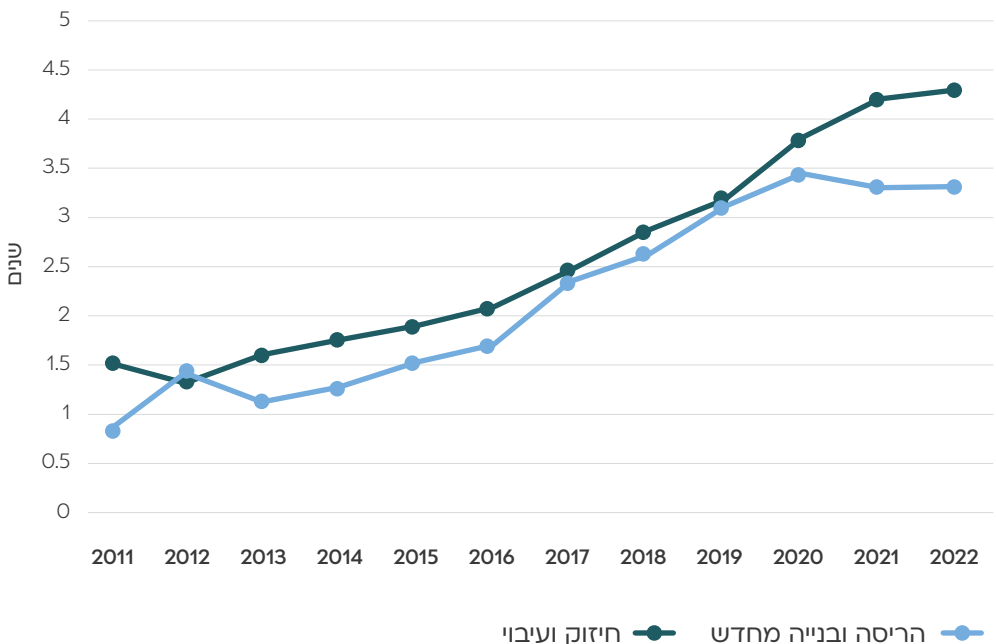
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אוספת נתונים משלב הבקשה להיתר הבנייה ועד לאכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

תמ"א 38 נועדה להתבצע בתהליך מקוצר לקבלת היתר בנייה לצורך חיזוקם של בניינים ישנים מפני רעידות אדמה.

הנתונים שלפנינו מעידים כי תהליך הוצאת ההיתר התארך בעשור האחרון עד ליותר מארבע שנים, והתמשכותו פוגעת ביעילות ההליך.

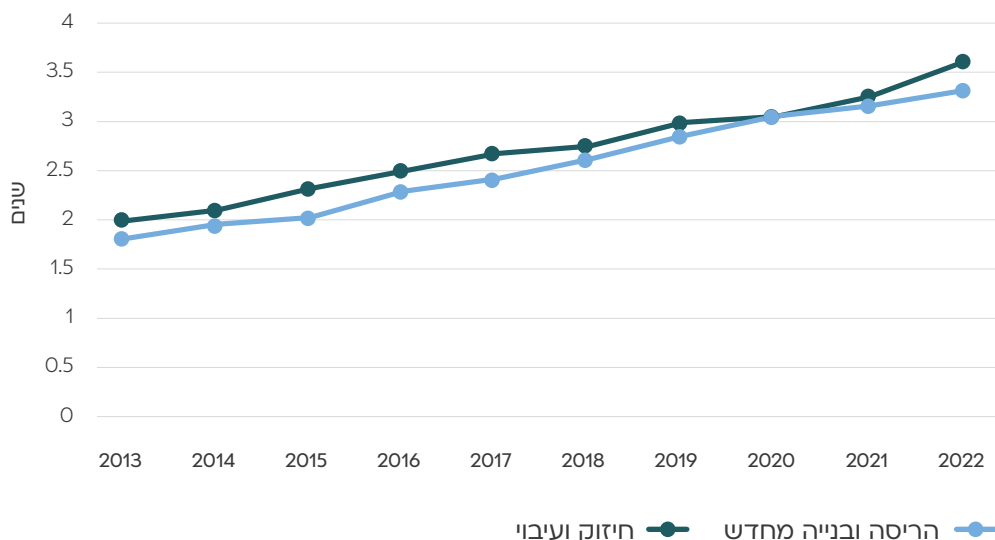
אפשר לראות שבשנת 2022 לוחות הזמנים בטיפול בהיתרי הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש דומים לאלה של השנים הקודמות (פחות משלוש שנים וחצי), והוא נמוך ממשך הזמן להוצאת היתר הבנייה במסלול חיזוק ועיבוי (יותר מארבע שנים).

משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38⁽³¹⁾



⁽³¹⁾ אם משך הזמן להיתר היה חריג וגבוה משש שנים, הופחת ההיתר מבדיקת המשכים כדי למנוע עיוות של הנתונים.

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

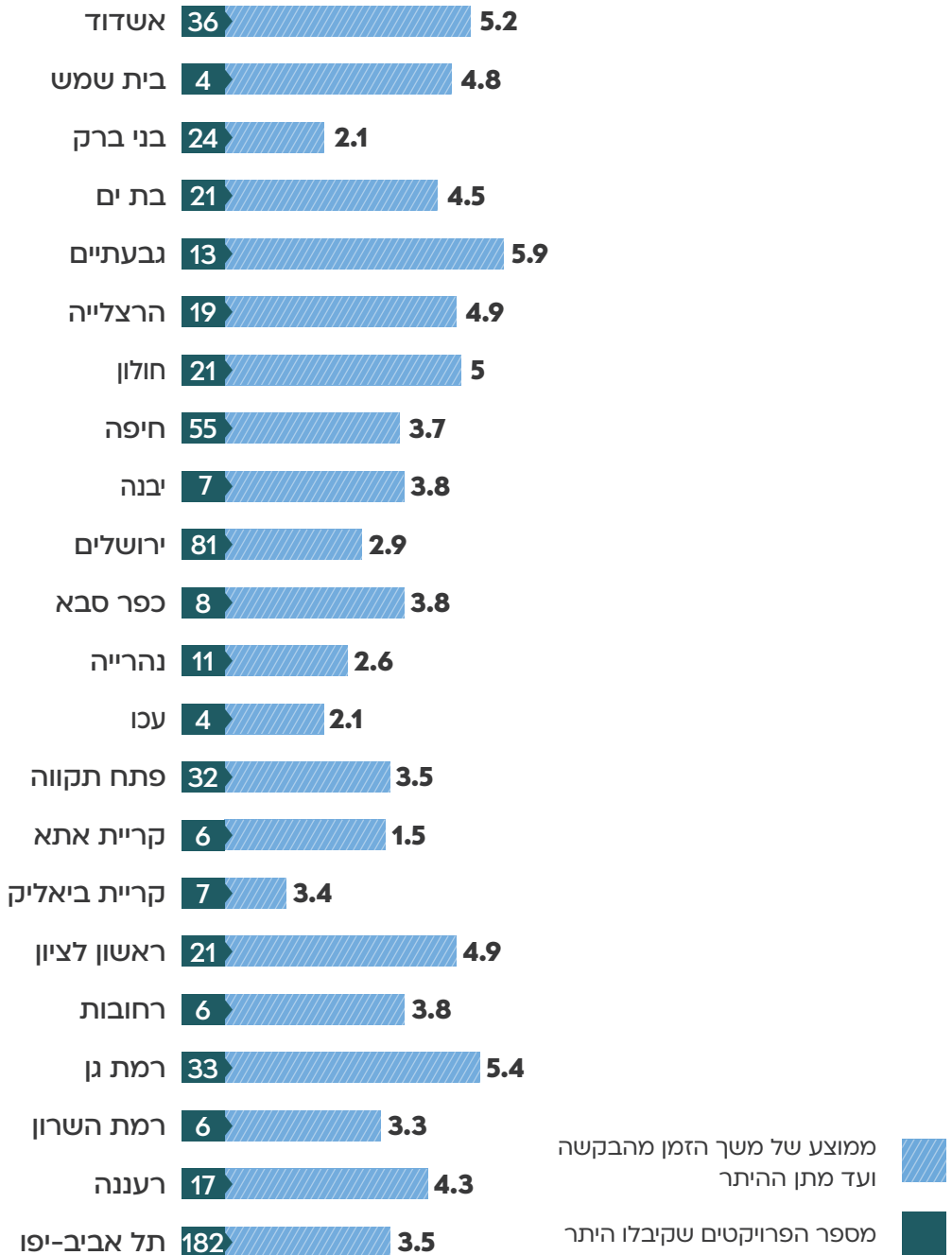


גם משך הזמן מממתן ההיתר ועד האכלוס התארך בשנת 2022 בשני המסלולים לשלוש שנים וחצי לערך.

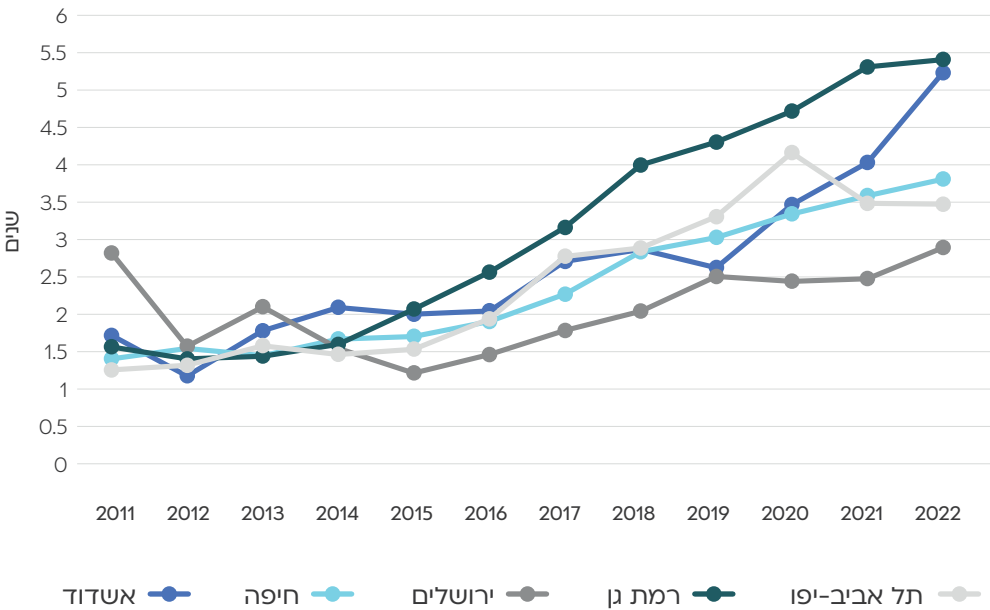
משך הליך מתן היתר בנייה בתמ"א 38 – לפי יישובים

בגרף שלהלן מתואר משך הזמן מהבקשה להיתר ועד מתן היתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2022. מהרשויות שהתקבלו בהן יותר מעשרה היתרים בולטות גבעתיים, רמת גן ואשדוד במשך הזמן הארוך ממועד הגדשת הבקשה ועד הוצאת ההיתר, למעלה מ-5 שנים. גם בשנת 2022 הצטיינה בני ברק, ולצידה קריית אתא, בפרק זמן קצר של פחות משנתיים למתן היתרי בנייה.

משך הזמן (בשנים) להוצאת היתרי בנייה שניתנו בשנת 2022

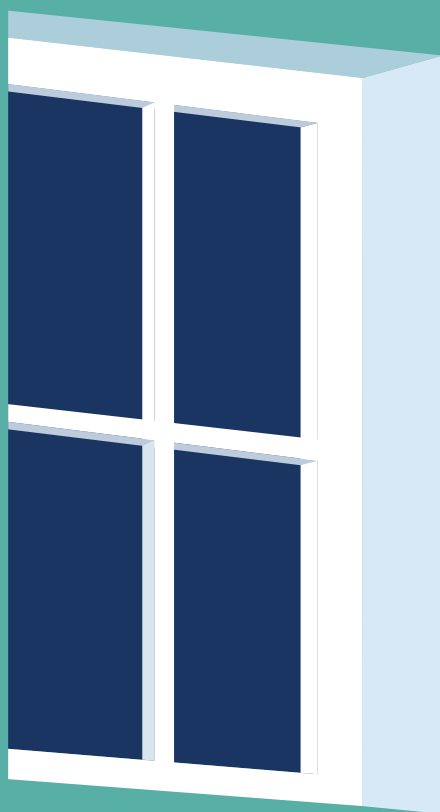


משך הזמן להוצאת היתרי בנייה ביישובים נבחרים לפי שנים



בגרף זה מוצגות מגמות בפרק הזמן שחלף מהבקשה ועד מתן ההיתר בחמש ערים בולטות במתן היתרים מתוקף תמ"א 38. בכל הערים אפשר לראות מגמת עלייה במשכי הזמן מהבקשה ועד להיתר, מלבד תל אביב.

נספחים



נספח 1 – פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

היישוב	כתובת יחידת ההתחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
אור יהודה	יוני נתניהו 4, בניין A, קומה 1, אור יהודה	073-3388450	minhelet@or-ye.org.il
אזור	מנהלת חדשה		
אשדוד	האורנים 11, קומה 5, אשדוד	08-9238706	renewinfo@ashdod.muni.il
אשקלון	הגבורה 7, קומה 1, חדר 153, אשקלון	08-6796938	minhelet@ashkelon.muni.il
באר יעקב	מנהלת חדשה	08-9785307	
באר שבע	ככר מנחם בגין 1, בניין העירייה, באר שבע	08-6840135	infominhelet@br7.org.il
בית שמש	חיים אלעזרי 3, בית שמש	02-6250464	mbs@bshemesh.co.il
בני ברק	מנהלת חדשה		
בת ים	ניצנה 21, בת ים	076-5333880	Batel@bat-yam.muni.il
גבעתיים	שינקין 2, גבעתיים	03-5722581/82	RakefetPK@Givatayim.muni.il
הוד השרון	בן-גמלא 28, הוד השרון	09-8894179	Tama38@hod-hasharon.muni.il
הרצלייה	בן-גוריון 22, בנין שער העיר, קומה 3, הרצלייה	09-9591548	Sigal@herzliya.muni.il
חדרה	האומן 17, חדרה	04-6211864	Gal_I@hakal.co.il
חולון	מרכז קהילתי קליין, רחוב פילדלפיה 16 חולון	03-7284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	מינהל הנדסה, ביאליק 3, חיפה	04-8356018 04-8357100	sarat@haifa.muni.il
טבריה	מנהלת חדשה		
טירת כרמל	מנהלת חדשה	04-8572460	
יבנה	התנאים 1, יבנה	08-9425662	minhelet@yavne.muni.il
יהוד-מונסון	מרבד הקסמים 6, בניין העירייה, יהוד-מונסון	03-5391298	minheletyahud@ye-mo.org.il
ירושלים	שלומציון 18, קניון האחים ישראל, קומה 1, ירושלים	02-3730667	pniot@jda.gov.il
כפר סבא	יד חרוצים 10, קומה 1, כפר-סבא	09-7901649	minhelet@ksaba.co.il

היישוב	כתובת יחידת ההתחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
לוד	חשמונאים 25, לוד	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
מגדל העמק	מנהלת חדשה		
נהרייה	מנהלת חדשה		
נוף הגליל	מנהלת חדשה		
נס ציונה	הבנים 9, נס ציונה	08-9773323	emohait@nzc.org.il
נשר	מנהלת חדשה		
נתניה	הצורן 6, בניין העירייה, נתניה	09-8608826	Hit.ironit@netanya.muni.il
נתניה - שכונתית	קריניצי 6, נתניה	09-7960347	Yifat.Tav@netanya.muni.il
עכו	מנהלת חדשה		
פתח תקווה	נורדאו 30, קומה 4, פתח תקווה	03-5118804	David@ptcom.co.il
קריית גת	הקוממיות 97, קריית גת	08-9562494	arika@iftachgat.co.il
קריית ים	משה שרת 10, קריית ים	04-8789716	danip@k-yam.co.il
קריית מלאכי	מנהלת חדשה		
ראשון לציון	רוטשילד 7 (בית קנר), ראשון-לציון	03-5947641	AmirSb@rishonlezion.muni.il
ראשון לציון - רמת אליהו	זלמן שניאור 23, ראשון לציון	03-9547830	davidmn@rishonlezion.muni.il
רחובות	מנהלת חדשה		
רמלה	אברהם הלל 10, רמלה (מתחם הידידות)	073-2409744	haminhelet@ramla.muni.il
רמת גן	תובל 13, רמת-גן	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il
רמת השרון	שדרות ביאליק 41, רמת השרון	03-5483863	karmit_k@ramat-hasharon.muni.il
תל אביב - אגף תכנון עיר - מנהלת חיצונית	פילון 5, תל אביב	03-7247191	newtlv@tel-aviv.gov.il
תל אביב - עזרה ובצרון - מנהלת חיצונית	המסגר 9, תל אביב	03-7910330	tlv4less@e-b.co.il

التجديد العمراني في اسرائيل

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 لاضافة وحدات سكنية الى جانب اضافة بنى تحتية داعمة وتخصيص مناطق لحاجات الجمهور والعمالة، وكل ذلك داخل الانسجة القائمة.

في قرار الحكومة رقم 2457 (131/7) من يوم 13 فبراير 2017 تم تحديد الاهداف لانشاء حلول سكن حتى العام 2040. تم التحديد، بين امور اخرى، في القرار هدف بناء 1.5 مليون وحدة سكنية حتى العام 2040 لتلبية احتياجات السكان. حسب قرار الحكومة، في الاعوام 2017 - 2020 تم تحديد هدف بحسبه يجب اضافة نحو 20% من الشقق السكنية في عمليات التجديد العمراني وحتى العام 2030 سيتم اضافة نحو 35% من مجمل الشقق السكنية الى النسيج الحالي. بما معناه، ستكون لعمليات التطوير والتجديد العمراني في النسيج القائم اهمية اخذة في التصاعد في المدى المنظور.

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

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

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

وينطوي مصطلح "التجديد العمراني" على الكثير من المعاني، ومنها تجديد المجالين العام والخاص على

כל נواحיה ואיضا הנואחי الاجتماعية. بالرغم من ان السلطة الحكومية للتجديد العمراني تولي اهمية كبرى للمجال الاجتماعي وتتناوله بكثرة، سنتطرق في هذا التقرير، بصفة خاصة، إلى التجديد العمراني بمعناه المادي، الى مجال التخطيط وتنفيذ برامج 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.

הسلطة الحكومية للتجديد العمراني

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

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

مبنى الهيئة

تتألف السلطة للتجديد العمراني من المقر ودائرة السلطة وثلاثة أقسام:

القسم الأعلى للسياسة

يتناول جميع مواضيع التجديد العمراني في دولة إسرائيل، يفحص شتى الإجراءات ويضع اليات وحلول واسعة لدفع فعال وجيد لاليات التجديد العمراني

مديرية القسم

عينات جانون

وظائف القسم

- توفير الاستشارة للحكومة في مجال التجديد العمراني
- صياغة خطط عمل لدفع التجديد العمراني،
- تحديد ومسح العوائق الأساسية والترويج لحلول لازلتها،

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

قسم التخطيط الاعلى

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

مدير القسم

جوري ندلر

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

القسم الاعلى لعلاقات المجتمع

القسم الاعلى لعلاقات المجتمع مسؤول على اتاحة ونشر المعلومات والمعرفة في المجال وعلى الاتعامن الامثل بين السلطة المحلية، رجل 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

مدير القسم

حوجي توليدانو

وظائف القسم

- اقامة المديريات العمرانية في ارجاء الدولة ومواكبة نشاطاتها الحالية،
- رقابة ومتابعة تقدم مشاريع التجديد العمراني،
- النشر، شرح واتاحة المعلومات للجمهور في موضوع التجديد العمراني من خلال اعداد مرشدين لاصحاب
- اجراء ارشادات مهنية،
- اجراء تواصل مستمر مع السلطات المحلية،
- اجراء تواصل مستمر مع الاطراف الاجتماعية والمجتمعية الناشطة في مجال التجديد العمراني،
- نشر توجيهات اجتماعية وتوفير تدريبات للعاملين في الترويج للتجديد العمراني

السلطة الحكومية للتجديد 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 تروج السلطة الحكومية للتجديد العمراني لخرائط هيكلية للتجديد العمراني للاحياء والضواحي، الهدف منها هو زيادة اليقين التخطيطي المستقبلي لمسارات التجديد العمراني ومعالجة المجال العام.



مسار السلطات المحلية

في هذا المسار السلطة المحلية هي المبادرة الى المشروع ومسؤولة عن الترويج لجوانبه العامه. السلطة الحكومية للتجديد العمراني تمول تخطيطا مفصلا لمجمع التجديد العمراني، اخلاء-انشاء او تكثيف البناء، وايضا تعمل على تنظيم السكان في المجمع واشراكهم في العملية. تستعين السلطة المحلية بمدير المشروع، بمستشار اجتماعي وبفريق مخططين الذين يدفعون تخطيطا مفصلا للمجمع وايضا يشعرون السكان واصحاب الحقوق في المجمع، يشركونهم في العمل ويساعدون في اقامة ممثلات سكان التي بوسعها العمل، بعد التصديق على الخطة، على اخراجها الى حيز التنفيذ. وايضا، يعلن وزير البناء والاسكان على المجمع "مجمع اخلاء-انشاء" لفترة ست سنوات (هناك امكانية تمديد لست سنوات اضافية). بالاضافة 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، المشروع بقرار مجلس المدينة ومصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية.



مسار الضريبة

هذا المسار ينشط عمليات التجديد العمراني بمبادرة السوق الخاص: رجال الأعمال واصحاب العقارات يتعاقدون فيما بينهم ويروجون الخطط والعمليات اللازمة لتنفيذ المشاريع. في هذا المسار ايضا الاعلان عن مجمع "اخلاء-انشاء" او "تكثيف البناء" محدود لست سنوات (وبالامكان تمديد الفترة لست سنوات اضافية) كما هو الحال في مسار السلطات المحلية يمنح الاعلان 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.



خارطة هيكلية قطرية 38/1

الخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 لتقوية المباني الحالية فو وجه الهزات الارضية (تاما 38) تعزز عمليات التقوية من خلال منح اضافة حقوق للبناء في عملية اصدار ترخيص بناء فقط. تسري الخارطة على البناءات التي صدر بحقها ترخيص بناء حتى العام 1980 ولا تفي بمعيار الهزات الارضية. من الممكن تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الاولى هي من خلال تقوية وتكثيف (التي تسمى تاما 38/1)- في هذا المسار يضاف الى البناء القائم او الى جانبه حتى طابقين ونصف واغلاق طابق مفتوح اذا وجد، وبالمقابل يتم تقوية البناء بكامله وتوسيع الوحدات السكنية القائمة، بما في ذلك اضافة المساحات المحمية. الطريقة الثانية لتنفيذ الخارطة هي هدم وبناء من جديد (تسمى تاما 38/2 او تاما 38/أ3)- في هذا المسار يتم هدم البناء واقامة بناء جديد مكانه، وحجم اضافة حقوق البناء يتم تحديده وفقا لعدد الطوابق الحالي، على ضوء امكانية ممارسة الحقوق ليست من ضمن الخرائط المفصلة المصادق عليها. يقام البناء وفق المعايير المحتلنه، بما في ذلك مواضيع الامان والصمود في وجه الهزات الارضية.



خرائط هيكلية رئيسية للتجديد العمراني

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

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

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

הسلطة الحكومية للتجديد العمراني

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

مقارنة بين المسارات- فوائد

المسار		الفائدة
38 تاما	مسار السلطات ومسار الضرائب	
لا يوجد	في مسار السلطات المحلية فقط	تمويل حكومي لاعداد خرائط مفصلة
لا يوجد	في مسار السلطات المحلية فقط	تمويل حكومي لتكاليف ادارة المشروع والاجراءات الاجتماعية
اعفاء كامل مثبت في قانون التخطيط والبناء لحقوق البناء المنصوص عليها في تاما. بهدم وبناء من جديد: جباية جزئية (25%) من ضريبة التحسين على حقوق بناء اضافي على 2.5 طوابق نموذجية موسّعة. يحق لمجلس السلطة المحلية ان يحدد اعفاء من هذا الدفع او دفع ثمن التحسين (12.5% بدلا من 25%) بمصادقة مجلس السلطة المحلية	امكانية لاعفاء كامل او دفع جزئي (25% من التحسين)، مشروط بقرار مجلس السلطة المحلية وبمصادقة وزير البناء والاسكان ووزير الداخلية	اعفاء من ضريبة التحسين للسكن
اعفاء حسب الفصل الخامس 5- لقانون ضريبة الاراضي (اعفاء من بيع حقوق في الارضي التي يتاثر ثمنها من حقوق البناء حسب تاما 38) سارية المفعول حتى نهاية 2022	اعفاء حسب تعليمات الفصل الخامس 4- لقانون ضريبة الاراضي (اخلاء-انشاء)	اعفاء من ضريبة التحسين للقاطنين

المسار		الفائدة
تماما 38	مسار السلطات ومسار الضرائب	
لا إلزام بضريبة الشراء لأصحاب الشقق القائمة	إعفاء لأصحاب الشقق القائمة حسب الفصل الخامس - 4، إخلاء إنشاء	إعفاء من ضريبة الشراء للقاطنين
ضريبة بمعدل صفر بموجب الفصل 31 ب من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع يستحق إعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الأراضي	ضريبة القيمة المضافة بمعدل صفر بموجب المادة 31 أ من قانون ضريبة القيمة المضافة على بيع كان يستحق إعفاءً من الضريبة حسب قانون ضريبة الأراضي	ضريبة القيمة المضافة على خدمات البناء
في تاما 38/2 : وحدة أو شقة واحدة في مبنى، في تاما 38/1 : بدون قيود	شقة أو وحدة واحدة في المجمع	عدد الشقق أو الوحدات التي منحت إعفاءً من ضريبة التحسين والشراء
في تاما 38/1 : إضافة حتى 25 متر مربع إلى مساحة الشقة القائمة، في تاما 38/2 : الأعلى بين الامكانيات التالية: ■ إضافة حتى 25 متر مربع إلى حجم الشقة القائمة ■ قيمة شقة المقابل لا يزيد عن 1,770,000 شافل جديد بإضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام	الأعلى بين الامكانيات التالية: ■ شقة بحجم 120 متر مربع ■ شقة بقيمة 150% من قيمة الشقة القائمة بخضم قيمة حقوق البناء، المحوَّلة إلى رجل الأعمال. ■ شقة أكبر ب 50% من مساحة الشقة القائمة، وحتى 120 متر مربع بإضافة دفع على رسوم الاستئجار للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام	سقف الثمن الذي يمنح حق الإعفاء من الضريبة
	موجود في البناء المشبع بموجب القرار رقم 1519 لمجلس إراضي إسرائيل	إعفاء من رسوم ترخيص لسلطة أراضي إسرائيل

COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

The benefit	Course	
	THE ROUTE OF THE AUTHORITIES AND THE TAX TRACK	N.M.P. 38
Government funding of the preparation of a detailed plan	On the track of local authorities only	No
Government funding of project management costs and social processes	On the track of local authorities only	No
Exemption from housing improvement levy	The possibility of full exemption or partial payment (25% of the betterment) is contingent upon a decision of the local authority council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior	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 2022

COMPARISON BETWEEN TRACKS

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



Master Plans For Urban Renewal

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

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

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



Taxing Track

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



N.M.P 38

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

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL TRACKS

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



Local Authorities Track

In this track, the local authority initiates the project and is responsible for promoting its public aspects. The Government Authority for Urban Renewal finances detailed planning for the urban renewal, evacuation, construction or building thickening, and works to organize the tenants in the complex and to participate in the process. The local authority is assisted by a project manager, a social consultant and a planning team that promote a detailed plan for the compound, and inform residents and owners of the rights in the compound, cooperate with them and assist in the establishment of resident representative bodies who will be able to work towards implementing the plan once it is approved.

In addition, the Minister of Construction and Housing announces the compound as an 'evacuation-construction compound' for a period of six years (there is an option to extend for another six years). In addition to financing the said activities, the declaration also grants tax benefits (betterment tax, purchase tax and VAT on construction services), and enables the postponement of the date of tax liability to the actual stage of implementation. In addition, there is a possibility of exemption from the residential improvement levy, which is contingent upon the decision of the city council and with the approval of the Minister of Construction and Housing and the Minister of the Interior.

- Accompany the approval processes of plans in the planning committees
- Control of programs in various tracks

The Senior Division for Community Affairs

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

Division Manager

Haggai Toledano

Division Roles

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

The Director for Residents' inquiries

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

The director: Adv. Tamar Adiel Zakai

Division Roles

- Advising the government on Urban Renewal matters
- Formulating work plans for promoting urban renewal
- Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them
- Operating a fund for urban renewal
- Promoting solutions for the protection of the home front and strengthening against earthquakes as part of urban renewal
- Initiating and formulating recommendations for legislative changes
- Promotion of research and knowledge development, standards and guiding principles for urban renewal processes
- Formulating economic models and patterns according to the economic viability of the projects
- The provision of lateral assistance frameworks to local authorities, professionals, entrepreneurs and tenants
- Managing information systems and monitoring compliance with government goals
- Formulation and integration of the Authority's work plan
- Formulation and management of the Authority's budget
- Management Advisory Committee for Urban Renewal

The Senior Planning Division

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 Manager

Guri Nadler

Division Roles

- Locating and mapping potential areas for urban renewal
- Promoting planning processes for urban renewal at the national and regional levels
- Initiating and publishing planning guidelines regarding urban renewal
- Initiating Master plans and detailed plans for urban renewal and accompanying their implementation procedures

GOVERNMENT AUTHORITY FOR URBAN RENEWAL

On August 4th, 2016, the Government Renewal Authority Law was passed, which regulates the establishment of a designated body to deal with the matter, in order to increase the scope of realization of urban renewal projects, to prepare plans for the promotion of projects and to assist tenants and apartment owners in built urban areas. According to the law, the Government Authority for Urban Renewal will serve as the central body in charge of urban renewal in Israel.

Among its duties: Promotion and budgeting of government programs for urban renewal, assistance to local authorities and entrepreneurs, and provision of guidance and counseling services to residents of neighborhoods planned for renewal. With regard to apartment owners and tenants in the compounds, the law creates assistance mechanisms in the form of the director of tenant applications for urban renewal projects, as well as tax benefits, discounts on municipal taxes and individual attention to the elderly and public housing tenants. The law also defines benefits and rules for promoting urban renewal projects.

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

Structure of the Authority

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

The Senior Policy Division

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

Department Manager

Eynat Ganon

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

URBAN RENEWAL IN ISRAEL

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

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

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

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

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

Due to the geographic location of the State of Israel and its geopolitical situation, urban renewal processes are intended to increase the resilience of residential buildings and urban infrastructure to natural disasters such as earthquakes and security threats which the home front must be protected from, such as a missile barrage.

URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR
2022

تقرير التجديد
الحضري
لعام 2022

نيسان April
2023



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR
2022

تقرير
التجديد
الحضري

لعام 2022

نيسان 2023
April 2023

