



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית

לשנת 2023

אפריל 2024



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
עינת אדרי | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה

מידע ונתונים

עינת אדרי | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה
שרון אופנר | מרכזת בכירה לתכנון
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-2023>



דו"ח
**התחדשות
עירונית**
—
לשנת 2023

אפריל 2024

דבר מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



פרוץ המלחמה ב-7 באוקטובר של שנת 2023 טלטל את החברה הישראלית בהיבטים רבים. בימים שחלפו מאז נדרשו המערכות הציבוריות בישראל לחשיבה מחודשת, והדבר צפוי להשפיע עמוקות על נדבכים שונים של החברה והמדינה בשנים הקרובות. בהקשר של התחדשות עירונית בלטה מאוד העמקת ההכרה הציבורית בחשיבות של קידום הליכים אלה ליצירה של סביבות מגורים חזקות ובטוחות. במרכז סדר היום הציבורי עומדים תושבי הדרום ותושבי הצפון, אשר פונו מבתיהם ומבקשים יותר מכול לשוב במהרה לשגרת חייהם. לצד חזרתם של אלה התחדד הצורך הלאומי לחזק חבלי ארץ אלה בשעה זו ולהפוך אותם למוקד משיכה למשפחות חדשות רבות, והתחדשות עירונית היא המפתח לכך.

הצורך הלאומי האמור התחבר באופן ישיר לפעילות שעמדה בראש סדר העדיפות שלנו בשנה החולפת: יצירת מציאות חדשה בערי הפריפריה של מדינת ישראל, שבמסגרתה פועלת הממשלה לקידום מתחמי התחדשות עירונית רבים וגדולים באותן ערים. בתום שנה זו אפשר לראות כי ערים שלאורך שנים רבות לא היו על מפת הפעילות כלל, מצויות כבר עתה בעומק תהליכי תכנון של עשרות מתחמי פינוי ובינוי חדשים. זאת לצד פעילות מסיבית של גורמי מקצוע ממשלתיים ועירוניים המופעלים על ידינו מול תושבי ערים אלה לצורך התנעת התהליכים הנדרשים מצידם לקידום מוצלח של הפרויקטים. הגשמת מטרה זו, מתוך הצבה של לוחות זמנים מוגדרים והעמדת תקציבי ביצוע ברורים, תאפשר למדינה להתקדם בתוך שנים מספר למציאות חדשה של חיזוק כלל הבניינים העירוניים הנמצאים על קו השבר הסורי-אפריקאי ומיגון הערים הסמוכות לגבול בהליכי ההתחדשות.

חידושם של מרכזי הערים הוותיקות בחבלי ארץ אלה והפיכתם לשכונות חדשות ותוססות הם משימה לאומית העומדת בימים אלה בראש סדר העדיפות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. השגתה מחייבת תמיכה ממשלתית רחבת היקף בסבסוד מתחמי פינוי ובינוי, אשר ברובם המכריע אינם כלכליים, ולכן אינם בני ביצוע בכוחות השוק החופשי בלבד, ללא התערבות ממשלתית. מהלך זה כלל עד עתה כמה צעדים עיקריים, ובהם גיוס תקציב של 600 מיליון שקלים להתחדשות של מתחמים בעיר אשקלון, איתור של 110 מתחמי פינוי ובינוי בערי הצפון ובעיר אילת, קידום תכנון מפורט של עשרות מהם ועוד.

חשיבותו ואיתנותו של הענף בלטו בשנה זו במיוחד על רקע אתגרי התקופה. ענף ההתחדשות המשיך להיות גם בשנת 2023 הענף הצומח ביותר בתחום הנדל"ן בישראל. המלאי התכנוני בשנה זו צמח ביותר מ-41,000 יחידות דיור במסגרת 121 תכניות פינוי ובינוי שקיבלו תוקף. היקף היתרי הבנייה שהוצא בשנה זו בפרויקטים של התחדשות עירונית, אשר עלה במאות אחוזים מאז חתימתם של הסכמי המסגרת להתחדשות עירונית עם 12 ערים מובילות בתחום, עמד גם בשנה זו על שיעור גבוה מאוד של יותר מ-23,000 יחידות דיור. לאור נתונים אלה פעלנו השנה להעמדת תקציב ממשלתי נוסף למטרה זו. תקציב זה יאפשר חתימה על הסכמי מסגרת חדשים עם ערים נוספות כדי להרחיב ולהאיץ הוצאת היתרי בנייה באזורי פעילות נוספים.

בשנת 2024 נמשיך להאיץ ולפתח את ההתחדשות העירונית בקרב אוכלוסיות חדשות ובחבלי ארץ חדשים כדי לאפשר איכות חיים וביטחון אישי לכלל האוכלוסייה בישראל, וזאת בהתאם לאופי הייחודי של כל עיר ושל כל קבוצה בחברה הישראלית. בתוך כך נעשה כל שביכולתנו להביא לידי חידושן וחזקתן של ערי הדרום וערי הצפון בכלים של התחדשות עירונית, אשר יבטיחו לערים אלה לא רק תקומה כי אם גם צמיחה ושגשוג שלא ידעו קודם לכן. הצלחה במשימה זו תהא התשובה הראויה ביותר למי שביקש להמיט חורבן על ערינו, ויראה כעת בפריחתן.

בברכה

אלעזר במברגר

דבר סמוכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



שנת 2023 הייתה מאתגרת וכרוכה בכאב ובשכול נוכח המתקפה המזעזעת של 7 באוקטובר 2023, שהובילה למלחמת חרבות ברזל.

גם לפני המלחמה ניצב עולם הבנייה בפני תקופה מאתגרת, שהתאפיינה בעליית הריבית במשק, וכן בקיפאון מסוים בעקבות הבחירות לרשויות המקומיות שהיו אמורות להתקיים באוקטובר 2023. כל המהלכים הללו הובילו להאטת הבנייה, לצמצום הביקוש, למחסור בכוח עבודה ולמיידה רבה של חוסר ודאות.

עם זאת עובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עשו את מרב המאמצים להאיץ תהליכים ולקדם כל מה שאפשר בשגרת החירום. כך הושלמה באמצע השנה חקיקה ענפה (במסגרת חוק ההסדרים), שעסקה בעיקר בהשוואת הכללים החלים על עסקאות פינוי ובינוי לכללים הרלוונטיים לעסקאות התחדשות בניינית, ובפרט בכל הנוגע לפתרונות ייעודיים לקשישים. כיום במרבית הערים המאופיינות בריבוי תהליכי התחדשות עירונית קיימות או מקודמות תכניות כלל-עירוניות אשר בוחנת את מגוון צורכי הציבור הנדרשים להשלמת חידוש המבנים, ולפיכך יש מקום ליצור כללי משחק דומים ולעודד לצד הליכי פינוי ובינוי גם התחדשות של הבניין היחיד. החקיקה עסקה בעיקר בהיבטי הקניין, ונלוו אליה גם היבטי מיסוי, אשר השלימו את גיבוש הפתרונות האמורים, כדי שלא יהפכו לנטל על עסקאות ההתחדשות הבניינית.

נוסף על כך, בשנה החולפת התנענו מחקרים שמטרתם ללמוד, לשפר, להרחיב ולייעל את תהליכי ההתחדשות העירונית. מחקר אחד עוסק בהפקת לקחים מפרויקטים של פינוי ובינוי שבוצעו ואוכלסו זה כבר, כך שאפשר לראיין את בעלי הדירות על התהליכים שחוו, בין ששבו לבניין החדש ובין שלא, ואת הדיירים שהצטרפו לפרויקט.

מחקרים אחרים עוסקים בכניסת תהליכי התחדשות עירונית למגזרים שבהם אינם רווחיים – האוכלוסייה החרדית והאוכלוסייה הערבית. במחקרים אלה אנו מנסים לצד הלימוד לגבש כלים ומנגנונים אשר יתאימו לכל אחת מהקבוצות.

בשנת 2023 נמשכה הפעילות למתן מענקים בפרויקטים אשר אין בהם כדאיות כלכלית ביישובים שנכללו בפיילוט למעבר ממנגנון הקרקע המשלימה להשתתפות כספית. במסגרת זאת פורסמו מכרזים באשקלון, בשכונת קריית משה שברחובות ובעיר לוד. לאחר שנתיים של מכרזים לסיוע כספי ביצירת כדאיות כלכלית אפשר לומר כי ההיענות הניכרת וההצלחה הרבה שנרשמה מעידות על הצורך להרחיב את ההליך הניסיוני.

בסיכום השנה אנו בוחנים את המדדים הכמותיים בפרויקטים של התחדשות עירונית, ואפשר להצביע על יציבות בהיקף יחידות הדיור בתכניות אשר אישרו מוסדות התכנון ועל ירידה מתונה בהיקף מתן היתרי הבנייה הן בפרויקטים של פינוי ובינוי והן בפרויקטים של התחדשות בניינית. נתונים אלה, המפורטים במלואם בדו"ח זה, מעידים על חוזקו של הענף גם בזמן מלחמה וחוסר יציבות, ומכאן אנו מצפים למגמה של התחזקות ועלייה.

בתפילה לחזרתם המהירה בשלום של שבויינו ובתקווה לשנה של התאוששות, צמיחה והתחדשות.

קריאה מהנה!
עינת גנון

תוכן העניינים

מבוא

11

פרק א | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית בישראל

14

על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

15

תקציב וביצוע לשנת 2023

17

פרק ב | התחדשות עירונית במספרים

התחדשות עירונית במבט-על

20

יעדים לשנת 2023

21

פינוי בינוי - מתכנון ועד היתר

22

תמ"א 38 - נתונים עיקריים

29

דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית

32

נתוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2023

33

הממונה על פניות הדיירים

35

פרק ג | מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2023

חוק ההסדרים

38

איתור מתחמים להתחדשות עירונית ביישובים בסיכון סייסמי גבוה

42

פעילות הרשות להתחדשות עירונית בחברה הערבית

44

קידום הסכמות בין יזמים

46

פרק ד | מסלולי הקידום והיקפי הפעילות

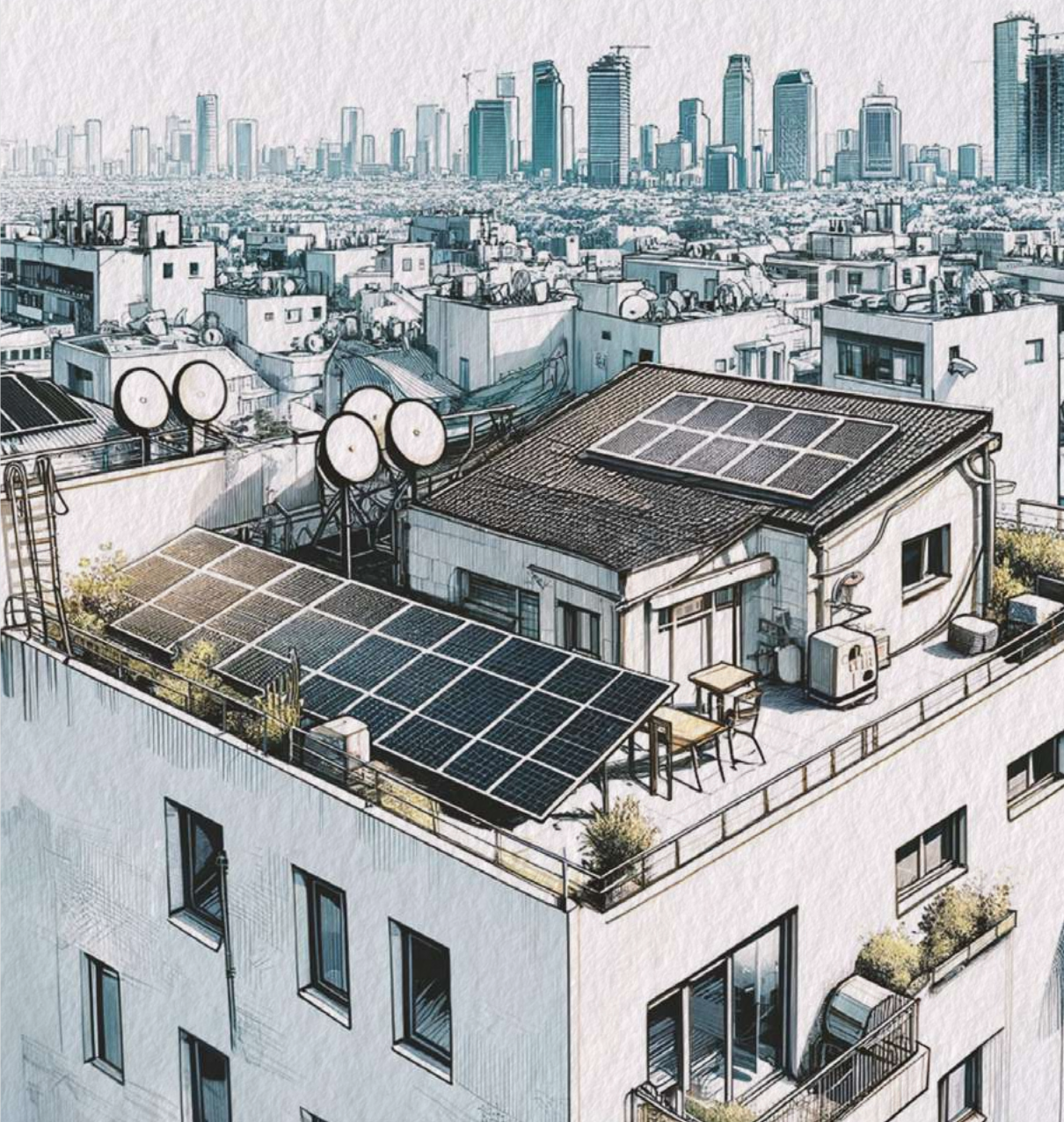
מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית	50
התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות	56
מסלול הרשויות המקומיות – היתרי בנייה	64
התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)	66
מסלול המיסוי – אישור תכניות	73
מסלול המיסוי – היתרי בנייה	75
משכי התכנון	77
תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים	79

פרק ה | תמ"א 38

תמ"א 38	84
נתוני תמ"א 38 לשנת 2023	85
נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005-2023	88

נספחים

פרטי ההתקשרויות של המנהלות העירוניות	102
תקציר בערבית	104
תקציר באנגלית	128



מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2023 מסכם את הפעילות השנתית בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. דו"ח זה יוצא זו השנה השביעית ופורס את היקפי הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל, שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2023. 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 אנפיה ואת תפקידי הרשות והאגפים, את התקציב ואת ביצועו.

פרק ב | התחדשות עירונית במספרים

כולל את היקפי הפעילות ונתונים השוואתיים ברמת המקור: 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 יתווספו 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 החייה 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, הוא קשה למדידה, ועל כן בסקירה זו נדרש בעיקר להתחדשות העירונית במובנה הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתו 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. בתפקידה 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 הדוור 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 ולחיזוק 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 רחביות 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 רחביים לקידום יעיל ואיכותי של תהליכי ההתחדשות העירונית

מנהלת האגף וסמנכ"לית:

עינת גנון

תפקידי האגף

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



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

- 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 אמון 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 2023

תקציב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2023 עמד על 202 מיליון שקלים. תקציב זה גבוה ביותר מ-200% מתקציב הבסיס של הרשות, העומד על 90 מיליון שקלים.

שיעור ניצול תקציב ההרשאה להתחייב בשנה זאת עמד על 100%.

חלקו הגדול של התקציב, כ-60%, הוקצה למימון מגוון תכניות במדרג רמות שונות:

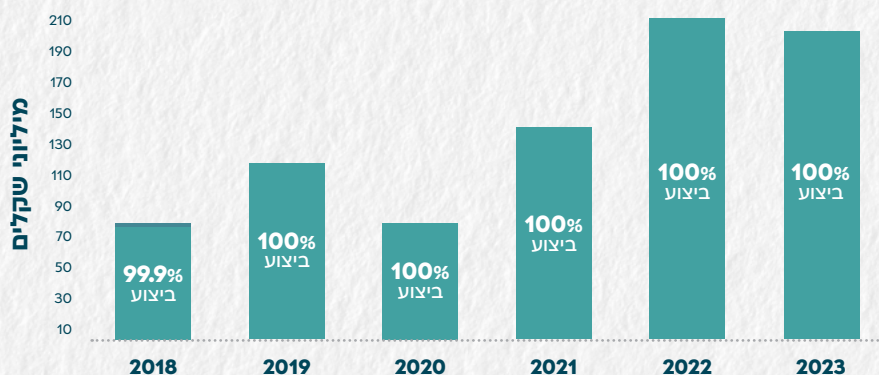
תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בפריפריה בסך של 60 מיליון שקלים, תכנון מפורט במסלול רשויות מקומיות, תכניות מפורטות למרחב תחנות המטרו, תכניות להתחדשות עירונית במגזר הערבי ובדיקות היתכנות למתחמים.

נוסף על כך תוקצבה פעילותן של כארבעים מנהלות עירוניות ואזוריות.

כמו כן פעלה הרשות במסגרת תקציב ייעודי לפרויקטים מיוחדים בהיקף כולל של **360 מיליון שקלים**, כמפורט להלן:

- סיוע כספי לצורך השלמת הכדאיות הכלכלית למיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית, כחלק מהפיילוט להחלפת מנגנון "קרקע משלימה". תקציב הסיוע ניתן בשכונת קריית משה ברחובות בסך של 80 מיליון שקלים, ותקציב הסיוע בעיר לוד עמד על סך של 51 מיליון שקלים.
- תקצוב תשתיות תומכות התחדשות עירונית ברשויות מקומיות שאיתן התקשרה הרשות בהסכמי מסגרת לתמרוץ הוצאת היתרי בנייה, בסך כולל של 229 מיליון שקלים.

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2023-2018



פרק ב
—
התחדשות עירונית
במספרים



התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2023¹

מתחמים להתחדשות עירונית – התחלת טיפול²

בשנת 2023 החל טיפול ב-81 מתחמים, ובהם



תכניות מתאר ותכניות אב שוכנות להתחדשות עירונית



אישור תכניות מפורטות³

בשנת 2023 אושרו 111 תכניות, ובהן

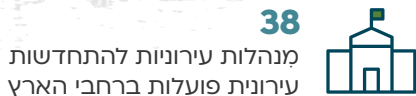


הוצאת היתרי בנייה

בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה ל-22,356 יח"ד, שמנה



מנהלות עירוניות



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. במסלול המיסוי: מתן החלטה מקדמית או קליטת התכנית במוסד התכנון אם לא ניתנה החלטה מקדמית; במסלול הרשויות המקומיות: מיון ראשון ומיון שני.

³ נוסף על סכום זה יש 118 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.

יעדים לשנת 2023

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131), מיום 2 במרץ 2017, קבעה יעדים בדבר היקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תכניות התחדשות עירונית והן להתחלות בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38), כמפורט בטבלה שלהלן. ב-29 ביוני 2022 עודכנו היעדים בהחלטת ממשלה מספר 1772 (דר/6).

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 בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2023 אושרו 40,928 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים. אם כן, בשנת 2023 נרשמה עמידה מובהקת ביעד של היקף יחידות דיור בתכניות מאושרות.

אשר להיתרי הבנייה, כאמור, בשנת 2023 ניתנו 22,356 היתרי בנייה בפינוי ובינוי ובתמ"א 38, שהם עמידה מובהקת ביעד השנתי ואף מעבר לו: כ-160% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו לעומת היעד.

יעד הפעילות השנתי (ביחידות דיור)	יעד התכנית הרב-שנתית 2025–2022	יעד 2023	יישום 2023	שיעור מימוש שנתי 2023
מספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	125,000	31,250	40,928	130%
מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)	70,000	14,000	22,356	160%

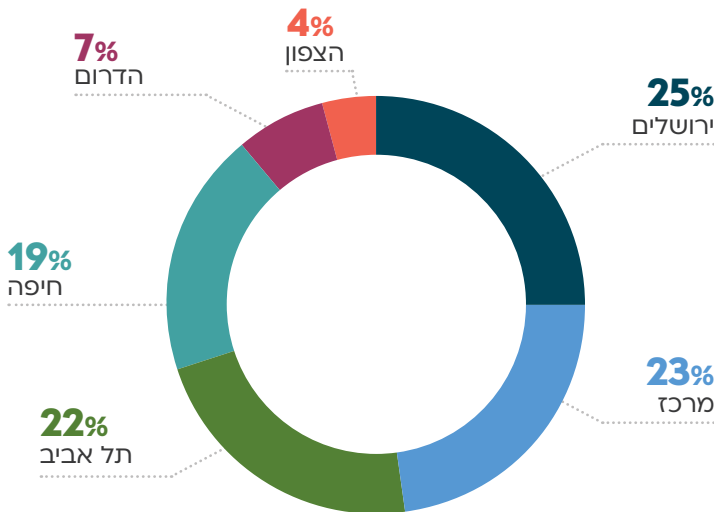
פינוי ובינוי – מתכנון ועד היתר

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

בטבלה זו מרוכזים הנתונים הנוגעים לתכניות פינוי ובינוי הנמצאות על שולחנם של מוסדות התכנון, במסלול המיסוי משלב הקליטה עד לפני אישור ובמסלול הרשויות המקומיות החל משלב ההכרזה⁴.

המחוז	מספר התכניות	סך כל יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	115	30,552
המרכז	47	28,849
תל אביב	47	26,788
חיפה	35	22,975
הדרום	13	8,560
הצפון	6	5,138
סך הכול	263	122,862

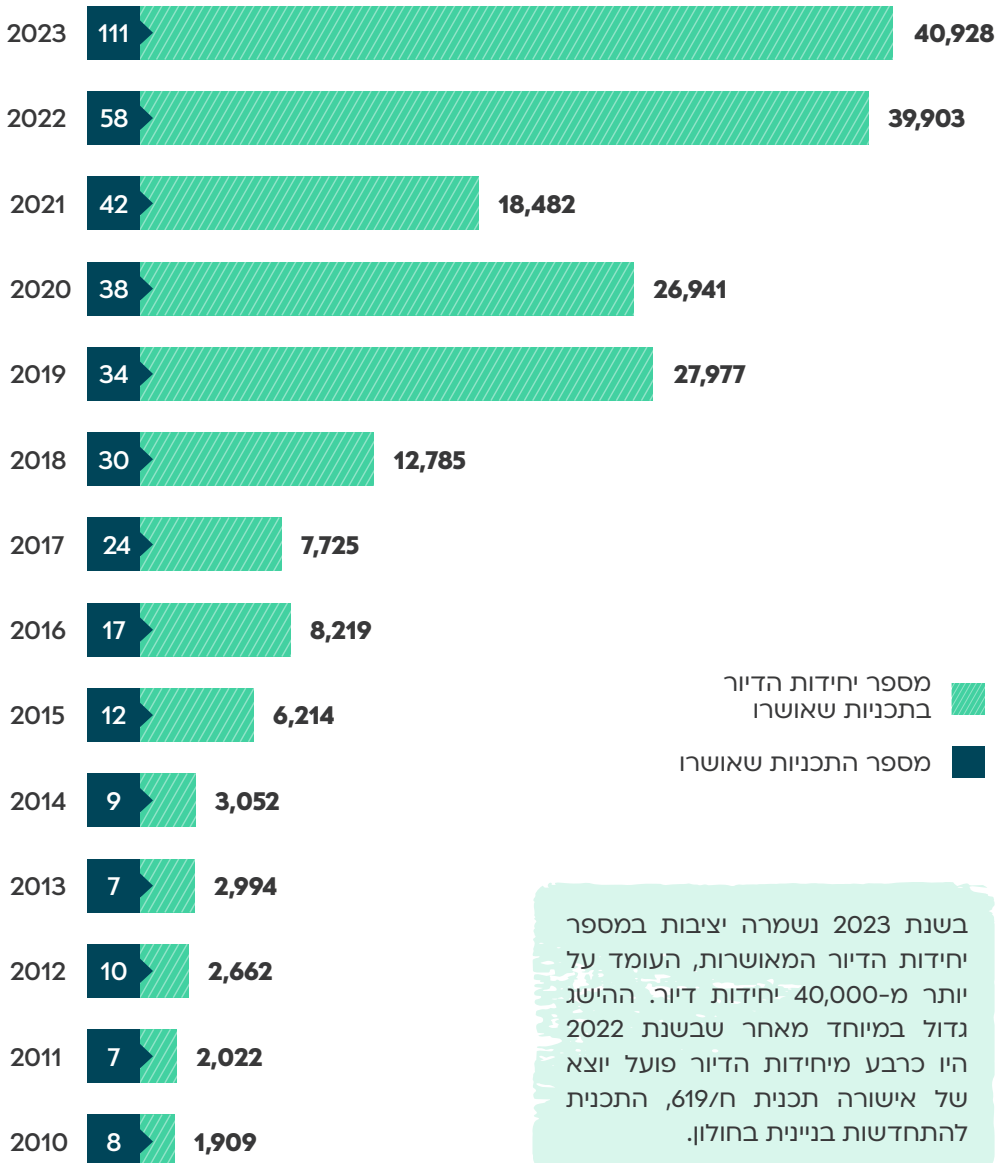
התפלגות יחידות אלו לפי מחוזות:



⁴ החל משנת 2023, בשונה משנים עברו, בפרק זה נדרשים לתכניות ולא למתחמים, כיוון שהרשות סופרת את כל תכניות ההתחדשות העירונית אף אם היזמים טרם הגישו בקשה במסלול המיסוי והתכנית נקלטה במוסד התכנון או שהתכנית אינן עומדות בתנאי ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי, לרבות תכניות כלל-עירוניות.

תכניות פינוי ובינוי שאושרו - לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי⁵



בשנת 2023 נשמרה יציבות במספר יחידות הדיור המאושרות, העומד על יותר מ-40,000 יחידות דיור. ההישג גדול במיוחד מאחר שבשנת 2022 היו כרבע מיחידות הדיור פועל יוצא של אישורה תכנית ח/619, התכנית להתחדשות בניינית בחולון.

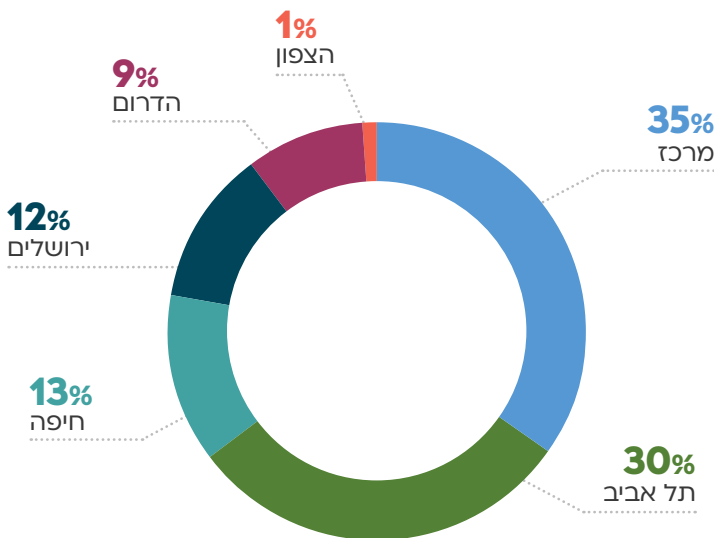
⁵ המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. החל משנת 2022 נספרות גם תכניות התחדשות עירונית אשר אינן עומדות בתנאים של ההכרזה, ובלבד שהן כוללות ארבע יחידות דיור קיימות ותוספת של 12 יחידות דיור לכל הפחות. מאחר שמספר יחידות הדיור בשנים קודמות מטיוב בהליך עיבוד הנתונים, ייתכנו פערים קטנים במספרים לעומת דו"חות קודמים.

תכניות שאושרו – בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינוי ובינוי לפי מחוז במצטבר עד סוף שנת 2023⁶

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	107	73,409
תל אביב	165	63,467
חיפה	50	26,256
ירושלים	95	26,014
הדרום	24	17,705
הצפון	7	1,617
יהודה ושומרון	1	600

במבט-על אפשר לראות ש-65% לערך מיחידות הדיור שאושרו עד היום הם במחוזות תל אביב והמרכז



⁶ דו"ח זה מציג לצד נתונים לשנת 2023 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2023. בכל מקום שהדו"ח נדרש בו לנתונים מצטברים, הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, שרובה בעשור האחרון, ועד סוף שנת 2023.

דירוג עשר הערים המובילות – תכניות שאושרו

תכניות פינוי ובינוי שאושרו בשנת 2023 (לפי היקף יחידות הדיור המוצעות)

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	37	1,261	6,657
תל אביב-יפו	9	934	4,584
נתניה	11	1,158	4,565
רמלה	3	576	2,648
אשקלון	2	292	2,141
פתח תקווה	3	591	2,111
קריית ים	2	452	2,082
חולון	6	579	2,046
אזור	2	459	1,893
חדרה	2	199	1,469

בשנת 2023 ירושלים מובילה בתוספת יחידות דיור מוצעות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה המובילה בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות היא אזור, שנכנסה לראשונה לדירוג עשר הערים המובילות, ואחריה קריית ים ורמלה.

תכניות פינוי ובינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2023 (לפי היקף יחידות הדיור מוצעות)

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	90	5,271	22,433
תל אביב-יפו	45	9,758	17,287
לוד	9	2,961	15,451
בת ים	34	3,540	13,234
רחובות	8	2,120	13,203
נתניה	26	2,617	10,723
חיפה	15	2,176	7,376
רמלה	5	1,636	6,557
אשדוד	9	1,413	6,488
קריית אונו	16	2,114	6,020

ירושלים מובילה בהיקף יחידות הדיור המוצעות בתכניות מאושרות במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה הערים המובילות בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות הן לוד, בת ים וקריית אונו, בדומה לשנה שעברה.

היתרי בנייה בהתחדשות עירונית לפי שנים

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

השנה	פינוי ובינוי	תמ"א 38
2023	9,640	12,716
2022	11,867	16,774
2021	7,174	13,275
2020	2,002	10,923
2019	3,217	14,912
2018	2,856	11,818
2017	2,892	10,892
2016	2,162	10,509
2015	920	9,573
2014	1,075	6,045
2013	1,193	4,486
2012	803	2,610
2011	386	1,406
2010	252	627

בשנת 2023 נרשמה ירידה של כ-19% בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי (לאחר עלייה ממשית בשנת 2022). כמו כן ניכרת ירידה של כ-24% בהיתרי תמ"א 38 לעומת שנת 2022. הירידה מיוחסת לעלייה בריבית במשק במהלך שנת 2023, וכמובן למלחמת חרבות ברזל ברבעון האחרון של השנה.

בסך הכול חלה ירידה של כ-22% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו בשנת 2023 ל-22,356 יחידות דיור במיזמים של פינוי ובינוי ותמ"א 38 לעומת שנת 2022, שבה ניתנו היתרים ל-28,640 יחידות דיור.

דירוג עשר הערים המובילות – היתרי בנייה בתכניות פינוי-בינוי

מתן היתרים (פינוי ובינוי) בשנת 2023

היישוב	מספר התכניות בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
נתניה	4	1,378
ירושלים	6	1,149
תל אביב-יפו	5	908
חיפה	4	844
לוד	3	774
גבעתיים	3	720
חדרה	1	630
בית שמש	1	547
בת ים	3	498
קריית אונו	2	486

נתניה מובילה במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי בשנת 2023. לוד, גבעתיים וקריית אונו מובילות בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי ביחס לגודל האוכלוסייה.

אפשר לראות במובהק כי הסכמי המסגרת לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, שנחתמו עם הרשויות המקומיות, האיצו את הליכי הוצאת היתרי הבנייה גם בשנת 2023: תשע מעשר הרשויות המובילות הן רשויות שנחתם עימן הסכם מסגרת.

מתן היתרים (פינוי ובינוי) במצטבר עד סוף שנת 2023

היישוב	מספר התכניות בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
קריית אונו	13	4,806
ירושלים	21	4,791
תל אביב-יפו	18	3,926
נתניה	12	3,491
בת ים	11	3,320
חיפה	9	3,298
רמת גן	10	2,354
חדרה	7	2,313
יהוד-מונוסון	5	2,256
בית שמש	2	1,717

קריית אונו ויהוד-מונוסון ממשיכות להוביל במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי ביחס לגודל האוכלוסייה ואחריהן בת ים. בית שמש נכנסה זו השנה הראשונה לרשימת עשר הערים המובילות בהיתרי בנייה.

פינוי ובינוי – סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים המצטברים עד לשנת 2023 בתכניות פינוי ובינוי. 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 נגזרים מהתכניות המאושרות רק במתחמים שהוכרזו מתחמי פינוי ובינוי.

סך הכול			סטטוס
תכניות	יחידות דיור*		
263	122,862	סך הכול	תכנון תכניות בהליך הסטטוטורי ⁷
	88,873	תוספתי	
449	209,068	סך הכול	תכניות מאושרות תכניות שאושרו, כולל תכניות שמכוחן ניתנו היתרים
	151,890	תוספתי	
161	47,456	סך הכול	היתרים מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה ⁸

⁷ תכניות בתכנון – לשם הזהירות נכללו רק תכניות שנקלטו במוסדות התכנון.

⁸ מעקב אחר היתרי בנייה נוגע רק לתכניות במתחמי פינוי ובינוי מוכרזים. הרשות להתחדשות עירונית אינה סופרת היתרי בנייה בתכניות התחדשות עירונית שאינן עומדות בתנאים להכרזה.

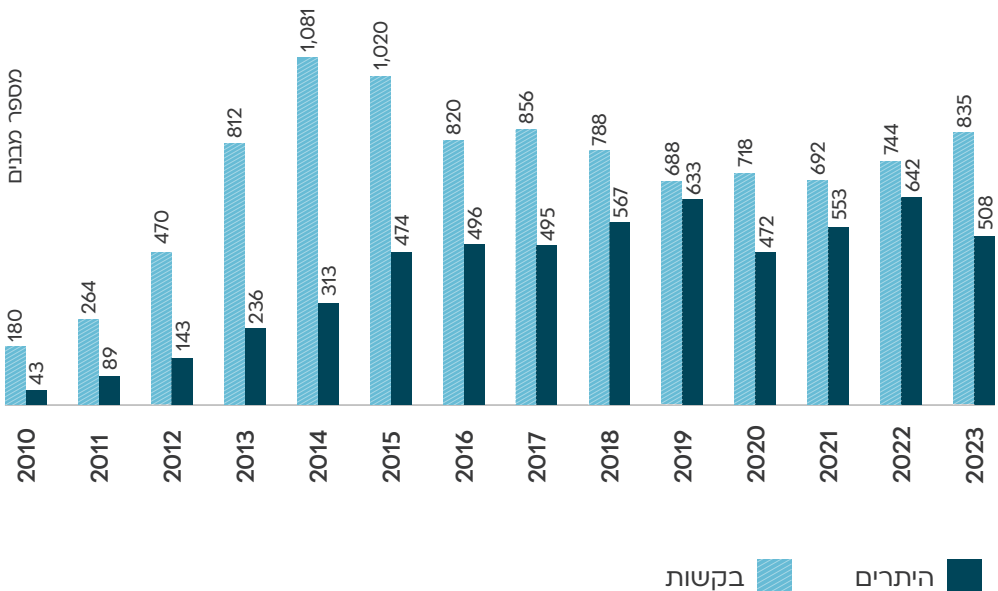
תמ"א 38 – נתונים עיקריים

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה⁹ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2023. את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות¹⁰.

בשנת 2023 הוגשו בסך הכול בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-835 מבנים, ובהם 21,447 יחידות דיור. בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה ל-508 מבנים, ובהם 12,716 יחידות דיור, שמהן 6,508 יחידות דיור תוספתיות. לצד זאת אוכלסו בשנה זו 446 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם 10,164 יחידות דיור.

בשנת 2023 חלה מחד גיסא עלייה במספר הבקשות להיתרים שניתנו, הנובעת בין היתר מהיערכות השוק לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023 (אף כי התוקף הוארך ביישובים מרכזיים), ומאיך גיסא נראית ירידה של ממש במתן ההיתרים, כפי שהוסבר בתחילת הפרק.

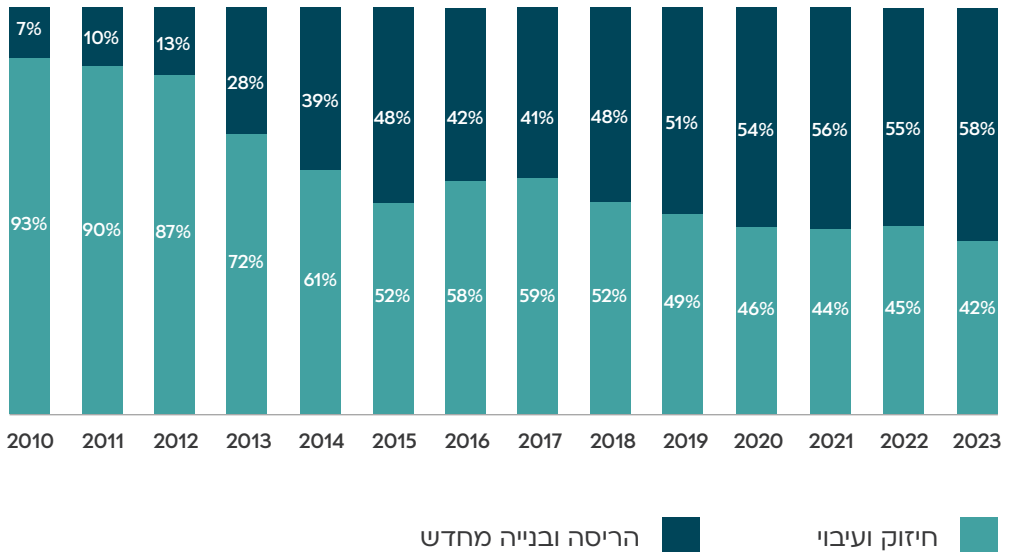
מגמות בתמ"א 38 - מספר מבנים, לפי שנים



⁹ 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.

¹⁰ 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 2023 נמשכת המגמה ביחס בין מסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק ועיבוי בנייה: שיעור ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש התקרב ל-60% מכלל ההיתרים שניתנו.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2023

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2023
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
21,447	835	17,194	599	4,253	236	בקשות
12,716	508	7,114	294	5,602	214	היתרים שהונפקו
6,508		3,987		2,521		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
10,164	446	4,269	216	5,895	230	מבנים שאוכלסו
5,293		2,755		2,538		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005–2023

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2023–2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
242,185	10,176	122,120	5,141	120,065	5,035	בקשות
127,229	5,713	55,449	2,653	71,780	3,060	היתרים שהונפקו
64,504		34,605		29,899		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
70,455	3,402	27,489	1,440	42,966	1,962	מבנים שאוכלסו
35,973		18,369		17,604		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

* על פי בדיקת הרשות להתחדשות עירונית, למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים 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 במתן היתרים לתמ"א 38 לשנת 2023, לפי מספר מבנים

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל אביב-יפו	40	107	147
ירושלים	41	16	57
חיפה	9	26	35
בת ים	24	7	31
פתח תקווה	8	21	29
בני ברק	1	28	29
רמת גן	3	23	26
אשדוד	19	2	21
ראשון לציון	17	---	17
חולון	9	5	14

בשנת 2023 נמשכה ההובלה של תל אביב-יפו במתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38: 147 מבנים קיבלו היתר בשנה זו, חלקם הגדול במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בשנת 2023 נרשמה עלייה ניכרת בהיקף ההיתרים שניתנו בבת ים, המבטאת גידול של כ-45% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2022. ביחס לגודל האוכלוסייה מובילות תל אביב ובת ים.

דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית

בשנת 2023 היו במצטבר 5,398 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 הקיימות בפרויקטים שנחתמו לגביהם הסכמים על פי סוג הפרויקט ושם החברה המשכנת. הנתונים הם בניכוי דירות אשר נמכרו לדייריהן לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, במהלך קידום הפרויקט.

חברה	פינוי ובינוי (יח"ד)	תמ"א 38 (יח"ד)	סה"כ יח"ד
עמידר	2,870	1,071	3,941
עמיגור	522	548	1,070
חלמיש	107	226	333
שקמונה	46	8	54
סך הכול	3,545	1,853	5,398

נתוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית

בשנת 2023

הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מאגם נתונים על מכירת דירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית מדיווחים שהוא מקבל כנדרש בחוק המכר¹¹ ומדיווחים המתקבלים מרשות המיסים. הניתוח שלהלן נעשה על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

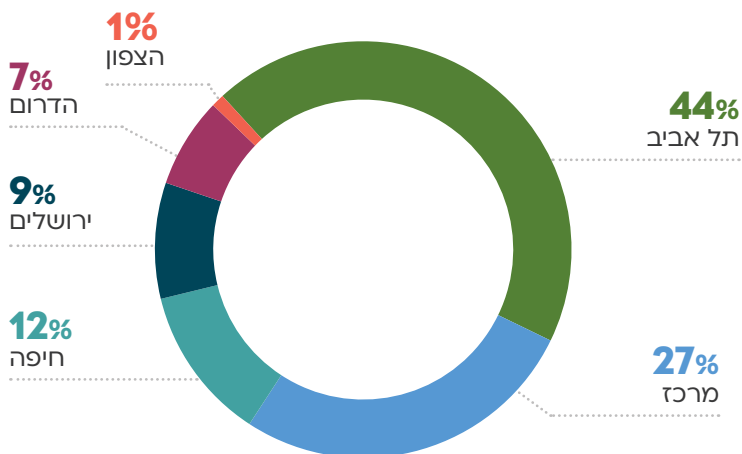
בשנת 2023 דווח לממונה על חוק המכר על 33,755 עסקאות. מסך הדיווחים 6,165 עסקאות דווחו כדירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי-בינוי).

שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על 18.2% מסך העסקאות של מכר דירות חדשות, שיעור דומה לזה של שנת 2021 ונמוך מעט מזה של שנת 2022.

חלוקת עסקאות לפי סוגי הפרויקטים



נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית לפי מחוזות



¹¹ המוכרים הקבלנים 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 עירונית לפי יישובים

היישוב	מספר הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר	שטח דירה ממוצע (מ"ר) לדירות היזם
תל אביב-יפו	752	86
פתח תקווה	619	109
ירושלים	536	101
רמת גן	481	93
אשדוד	439	98
בת ים	409	93
חיפה	342	109
רעננה	288	98
נתניה	213	112
קריית אונו	202	105
אור יהודה	176	110
חדרה	176	99
חולון	173	82

הממונה על פניות דיירים

הממונה על פניות דיירים פועלת מתוקף סמכותה על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשנ"ו-2016; חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 (להלן חוק המארגנים); חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ב-2006; וחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"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 2023 הוגשו לממונה כ-160 פניות דיירים, ובהן בקשות לביטול עסקאות, בקשות לקבלת אישור פקיעת הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, פניות שעניינן אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים, בחירת בא כוח הדיירים או היזם, ניגוד עניינים והפרת חובות הגילוי והשקיפות.

מכלל הפניות שהוגשו בשנה זו הסתיים הטיפול בשלושים פניות, ושאר הפניות מצויות בשלבי בירור. כמו כן במהלך שנת 2023 הכריעה הממונה בעניינין של עשרים פניות שהוגשו בשנים עברו.

לסיכום, בשנת 2023 הכריעה הממונה בעניינין של חמישים פניות. עוד במהלך שנה זו נמחקו כמה הערות אזהרה שנרשמו למארגן לאחר שבעלי הדירות הגישו פנייה לממונה.

פרק ג

—

מיקוד מבט פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2023



חוק ההסדרים

ביוני 2023 אושר חוק ההסדרים, ובו תיקוני חקיקה ניכרים הנוגעים להתחדשות עירונית בדגש על הרחבת הטבות לדיירים. זאת ועוד, לשם קידומן של תכניות כלל-עירוניות להתחדשות עירונית הבוחנות גם את צורכי הציבור בראייה כוללת, הוחלט ליצור תנאים דומים, עד כמה שאפשר ורלוונטי, בין הליכי פינוי ובינוי במתחם ובין הליכי התחדשות בניינית.

החוקים שתוקנו



**חוק עידוד מיזמי
פינוי ובינוי**



**חוק הרשות
הממשלתית
להתחדשות עירונית**



**חוק מיסוי
מקרקעין**



**חוק המקרקעין
(חיזוק בתים משותפים
מפני רעידות אדמה)**

עיקרי התיקונים

התחדשות בניינית -
הורדת שיעור הרוב המיוחס הנדרש לביצוע העבודות

אחד התיקונים המרכזיים הנוגעים להתחדשות עירונית הוא הורדת שיעור הרוב הדרוש לביצוע העבודות, המאפשר לבעלים של שני שלישים מהדירות המעוניינים בפרויקט התחדשות בניינית (תמ"א 38, תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון מס' 139 וכדומה) לפנות אל המפקח על הבתים המשותפים ולתבוע את קיום הפרויקט על אף סירובו של מי מבעלי הדירות.

כמו כן הנסיבות המפורטות בחוק פינוי ובינוי וקובעות מהו סירוב סביר לעסקה הוטמעו גם בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) ויחולו גם על פרויקט התחדשות בניינית.

החוק הקודם		החוק המתוקן	
הרוב הדרוש בבניין	בעלות בדירות בבניין של ארבע דירות ומעלה ובו שני בעלים ומעלה	80%	66%
	בעלות ברכוש המשותף	80%	66%
שינויים בחישוב הרוב הדרוש	בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבניין של שש דירות ומעלה	בהתאם לשיעורם	30% + שליש מההפרש

ביטול הערת אזהרה שנרשמה במרשם המקרקעין בהתאם לקביעת הממונה על פניות דיירים



במקרים שקבע בהם הממונה על פניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית כי עסקה בטלה או פקעה, קביעתו תהיה ראייה מספקת לרשם המקרקעין לצורך מחיקת הערת אזהרה שנרשמה על זכויותיו של בעל הדירה באחד מהמקרים האלה:

1. החתמת בעל הדירה על הסכם פינוי ובינוי או על הסכם להתחדשות בניינית בנסיבות של החתמה פוגענית, המנויות בסעיפים 5ב לחוק פינוי ובינוי או 5ד לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).
 2. פקיעת הסכם הארגון בשל חלוק אחד המועדים אשר בסעיף 16 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).
 3. הפרת הוראות צורתה ותוכנה של עסקה, על פי תקנות הנמצאות בהליכי קביעה.
- אפשר לפנות לרשם המקרקעין למחיקה של הערת אזהרה באחד מהמצבים המפורטים לעיל בחלוף 45 יום מהחלטת הממונה. הרשם רשאי למחוק את ההערה לאחר שנתן לצדדים פרק זמן סביר לפנות לבית המשפט.

הרחבת ההטבות הניתנות לקשישים



בהסכם פינוי ובינוי היזם מחויב להציע לקשישים אפשרות לחלופות דיור קבע מחוץ לפרויקט במקום מעבר למגורים זמניים בשכירות בתקופת הבנייה וחזרה לדירת תמורה. בתיקוני החקיקה הורחבה הטבה זו גם למקבלי גמלת סיעוד בדרגות 5 ו-6 וגם לבעלי נתונים זהים בפרויקטים של התחדשות בניינית מסוג הריסה ובנייה (תמ"א 38/2).

כמו כן ירד מ-80 שנה ל-75 שנה גיל הקשיש הזכאי למגורים חלופיים לתקופת הבנייה בפרויקטים מסוג עיבוי בנייה בהתחדשות בניינית.

ייעול הליך הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי



על אף ההסדר הכללי, הדורש הסכמה של מועצת הרשות המקומית לכל בקשה להכרזה על מתחם פינוי ובינוי לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית, לא תיזדרש הסכמתה של מועצת הרשות המקומית במקרים שבהם היא תמכה בקידום התכנית למתחם באחת הדרכים האלה:

- **תכנית בסמכות ועדה מחוזית** – הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית;
- **תכנית בסמכות ותמ"ל** – הרשות המקומית נתנה הסכמתה לקליטת התכנית;
- **תכנית בסמכות ועדה מקומית** – הוועדה המקומית החליטה על הפקדתה;
- **הכללת התכנית בשטח שיועד לתכנון מתחמי תכנית כוללת להתחדשות עירונית** לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבנייה, אם אין סתירה בין התכניות.

על אף האמור, אם התכנית שהופקדה בוועדה המחוזית או בוותמ"ל הגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ביותר מ-45% מהשטח שנקבע בתכנית שהרשות המקומית המליצה עליה, והרשות המקומית הגישה התנגדות להגדלה, וזו נדחתה, כן תידרש הסכמת הרשות המקומית לצורך הבקשה להכרזה על המתחם 'מתחם פינוי ובינו'.

מינוי שמאי פינוי ובינו

בעלי דירות המעוניינים לבחון אם עסקה שיזם הציע להם כדאית להם כלכלית, רשאים לפנות אל שמאי פינוי ובינו אובייקטיבי אשר נכלל במאגר שמאים שמנהלת הרשות להתחדשות עירונית. כדי לאפשר לבעלי דירות המתלבטים בעניין לבחון את העסקה בשלב מוקדם הופחת הרוב הדרוש לצורך מינוי שמאי פינוי ובינו מבעלים של 67% מהדירות לבעלים של 40% מהדירות.

מיסוי

- החלת הפטורים הניתנים בתמ"א 38 לפי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי המקרקעין גם על פרויקטים המקודמים בהליך של תכנית לרישוי מהיר (לפי תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה) ותכניות נוספות החלות על מבנים הטעונים חיזוק.
- החלת הפטורים הניתנים במתחמי פינוי ובינו לקשישים, לרבות נזקקים לשירותי סיעוד, גם על קשישים המתגוררים בפרויקטים של התחדשות בניינית בדרך של הריסה ובנייה:



**פטור ממס על תמורה
הכוללת מזומן (שנמך)**



**פטור ממס במכירת דירת
התמורה לכל אדם וליזם**



**פטור ממס בקבלת שתי
דירות תמורה במקום אחת**

- מכירת התקשרויות מיזם ליזם בפרויקטים של התחדשות עירונית טרם התקיימות התנאים המתלים בעסקה תיחשב למכירת זכות במקרקעין ותחויב במס רכישה בשווי המכירה.
- צמצום הפטור ממס על עסקה הכוללת שנמך הדירה בתוספת שווי מזומן:
 - בפינוי ובינו: פטור לדירה אחת של בעל הדירה במתחם.
 - בהתחדשות בניינית: לקשיש או למי שבבעלותו דירה יחידה.
- מתן הטבות מס לדיירים במתחם פינוי ובינו משולב עיבוי – בעלי דירה בבניין לעיבוי הנמצא במתחם פינוי ובינו ובפריפריה הגאוגרפית והחברתית אשר היזם רוכש את דירתם, ותמורתה הם מקבלים דירה בבניין חדש במתחם, יהיו זכאים להטבות מס בהתאם לתקרת השווי.

איתור מתחמים להתחדשות עירונית ביישובים בסיכון סייסמי גבוה

בשנים האחרונות הרשות להתחדשות עירונית פועלת להרחיב את פעילותה ליישובי הנגב והגליל. בתוך כך מושם דגש על יישובים המצויים בסיכון סייסמי גבוה, בהתאם להמלצות הוועדה הבין-משרדית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה¹², שפורסמו בספטמבר 2022. בשלב הראשון ערכה הרשות להתחדשות עירונית סקר תכנוני לאיתור מתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית בשמונה יישובים עירוניים המצויים בסיכון גבוה לפגיעה ברעידת אדמה ויש בהם היקף נרחב של בנייה רוויה למגורים שהוקמה לפני שנת 1980: קריית שמונה, חצור הגלילית, צפת, טבריה, בית שאן, עפולה, מגדל העמק ואילת.

מטרת העבודה הייתה לזהות מתחמים שיש בהם מבנים בסיכון גבוה המתאימים לתהליך של פינוי ובינוי ולאמוד את פוטנציאל השינוי וההשפעה של התחדשות מתחמים אלו ואת הסיוע הכספי הנדרש למימוש הפרויקטים. בעבודתם זיהו צוותי התכנון את כל המבנים טעוני החיזוק ברשויות המדוברות ובחנו כמה מאות מתחמים אפשריים לקידום התחדשות עירונית.

הסקר, שבוצע בשיתוף עם המרכז למיפוי ישראל ועם פיקוד העורף, כלל שלושה שלבי עבודה מרכזיים: בשלב הראשון זוהו כל המבנים הרלוונטיים בכל יישוב על סמך הסיכון הסייסמי שלהם, גובה הבינוי הקיים והיקפו ושנת הבנייה. בשלב השני קובצו המבנים למתחמים גדולים על פי צפיפות הבינוי, טיפולוגית הבנייה וערכי הקרקע, והושם דגש על הומוגניות פנימית רבה ככל האפשר במתחם. לבסוף חולק כל מתחם לפרויקטים פוטנציאליים להתחדשות, והם אופיינו לפי קריטריונים תכנוניים ושמיים, דוגמת ישימות תכנון ומימוש, תועלת עירונית והפריסה המרחבית שלהם.

התוצר הסופי של הסקר הוא רשימה ומיפוי של פרויקטים לכל עיר, וכולל תעודת זהות לכל פרויקט ובה נתוני המצב הקיים, תועלות הפרויקט ואומדן הכדאיות הכלכלית שלו להתחדשות עירונית. מכלל הפרויקטים שנבחנו נמצאו כ-110 פרויקטים המתאימים לפינוי ובינוי.

בשיתוף עם אגפי ההנדסה ברשויות המקומיות ועם לשכות התכנון המחוזיות נבחרו מרשימת הפרויקטים הסופית 25 פרויקטים ברשויות שבסיכון סייסמי גבוה. בשנת 2023 תקצבה הרשות להתחדשות עירונית תכנון תב"ע מפורטת ברשויות אלה באמצעות פינוי ובינוי לפרויקטים אלו, שבהם יותר מ-4,000 דירות במבנים שנבנו לא לפי תקן רעידות האדמה הנהוג כיום בישראל.

תהליך



פעילות הרשות להתחדשות עירונית בחברה הערבית

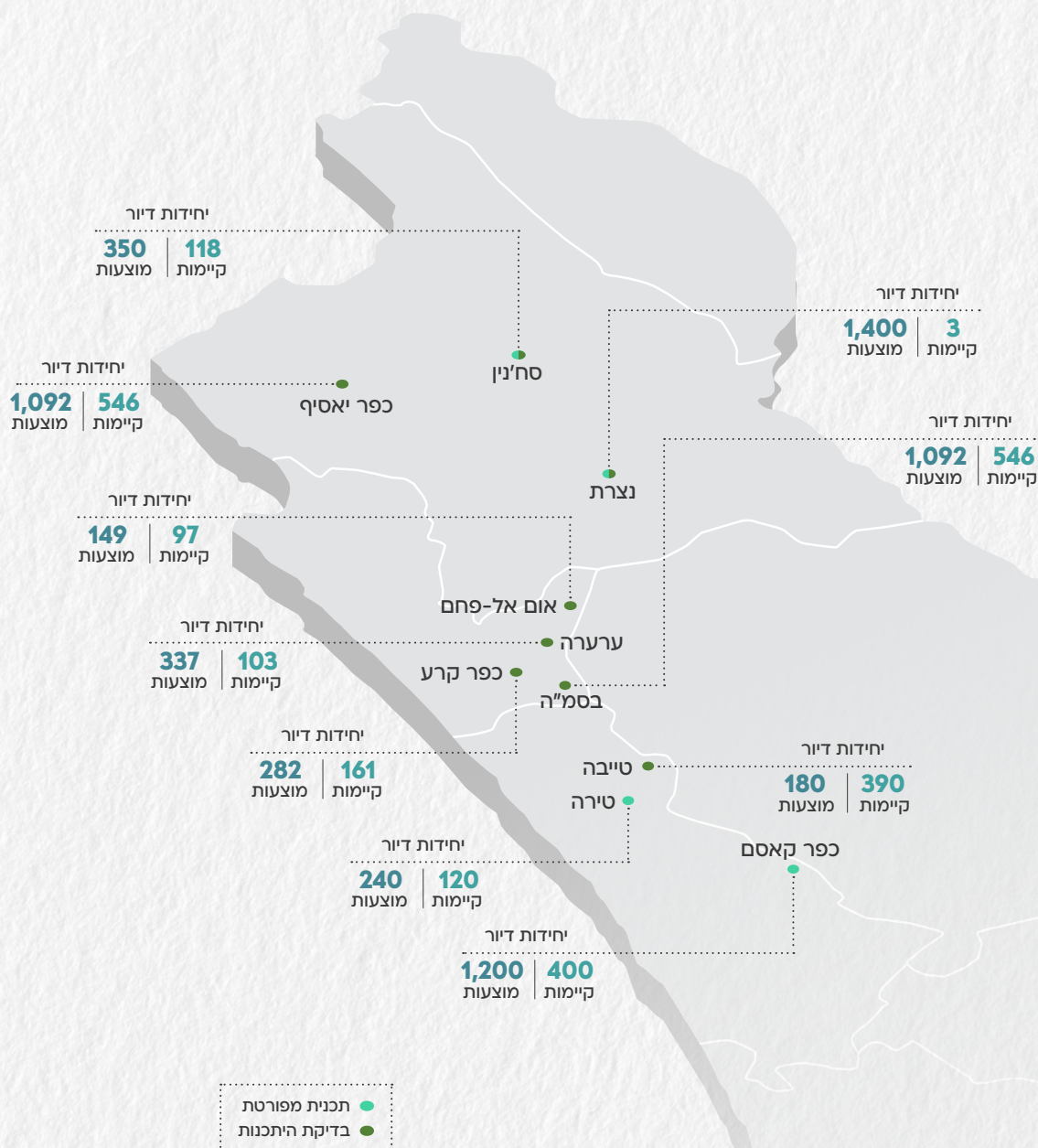
התחדשות עירונית ביישובים הערביים היא משימה מורכבת, ויש תועלות רבות בקידומה, אך אתגרים רבים כרוכים בכך. בתמצית, רוב הערים הערביות התפתחו מיישובים כפריים התפתחות אורגנית, והן סובלות מתשתיות לקויות וממחסור במתקנים ציבוריים לשירות התושבים. הקרקע, בעיקר במרכזי הערים, אינה מוסדרת מבחינת הרישום, מבנים רבים הוקמו בלא היתר בנייה, יש בערים אלו טיפוס מגורים משפחתי, שוק שכירות לא מפותח, וכן מסורת של מגורים בצפיפות נמוכה. בשל היעדר מעבר של תושבים בין יישובים ותפיסה של הקרקע כמשאב לדורות קדימה, שבהתאם לה כל דור מוסיף קומה לבית המגורים של הדור שקדם לו, תהליכי הבנייה מתרחשים לאט ובבנייה עצמית. נוסף על כך ערכי הקרקע נמוכים על פי רוב, ולכן לא התפתחו ביישובים הערביים תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי.

על אף האתגרים הרבים הרשות להתחדשות עירונית רואה חשיבות רבה בקידום תכניות להתחדשות בערים הערביות. התהליכים שהרשות פעלה לקידום כבר מ-2017 הועצמו במשאבים ובתמיכה בהתאם להחלטת ממשלה מס' 550 מאוקטובר 2021, שעניינה התכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית. בהחלטה הקצתה הממשלה סכום של 55 מיליון שקלים לקידום העניין. הרשות להתחדשות עירונית גיבשה תכנית עבודה דו-שלבית: בשלב הראשון (2023–2024) קידום תכנון, ובשלב השני (2025–2027) מימוש התכניות.

באוקטובר 2022 פרסמה הרשות להתחדשות עירונית קול קורא ובו הזמנה לרשויות הערביות להגיש רשימות מתחמים שנראה שיש בהם פוטנציאל לקידום תכניות התחדשות. שמונה רשויות זכו, וקודמו בתחומן בדיקות היתכנות לתהליכי התחדשות עירונית: אום אל-פחם, ברטעה, טייבה, כפר קרע, כפר יאסיף, נצרת, סחי'ן וערעה. כמו כן החלה הרשות להתחדשות עירונית לקדם תכניות מפורטות בארבעה מתחמים: מתחם העירייה בסחי'ן, רחוב אלסולטאני בכפר קאסם, שכונת א-ראם בנצרת ורמות עמל בטירה. שלב התכנון המקדים הסתיים, נבחרו חלופות, ובמהלך שנת 2024 יוגשו המסמכים למוסדות התכנון.

מלקחי העבר, לביצוע תהליכים מיטבי, המערב את החברה הערבית ופועל בשותפות מקומית, בחרה הרשות להתחדשות עירונית ללוות את התכנון במיזם משותף עם ארגון אל-ביאדר, חברה לתועלת הציבור שמקימה ומנהליה נמנים עם החברה הערבית ומטרתה יצירת שותפות מקצועית עם הממשלה בקידום פיתוח כלכלי של החברה הערבית. מעבר לליווי התכניות המפורטות, המיזם המשותף כולל גם קידום הכשרות מקצועיות לבעלי תפקידים ברשויות המקומיות הערביות בנושאי ההתחדשות עירונית, התמודדות עם חסמים ותיעוד המיזם אגב מחקר יישומי מלווה.

בעבודת התכנון נעשו פעולות ייחודיות, כגון הכנת חומרי הסברה מותאמים לאוכלוסייה, סקרים מעמיקים לצורך הבנת הפרטים של צורכי התושבים, שימוש בכלי GIS לאיתור פוטנציאל תכנוני והצגה של מגוון האפשרויות לתוספות הבנייה במגוון דפוסי ציפוף, תכנית והפרשת שטחים לצורכי ציבור. כן נעשתה עבודה משותפת עם הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ועם המרכז למיפוי ישראל לצורך קידום של הסדרת קרקעות המיזם במקביל לתכנון, וקודמה בחינה של כלים מגוונים ליצירת כדאיות כלכלית והיתכנות למימוש עתידי של התכניות, כגון חילופי מקרקעין, השכרה ארוכת טווח ועוד.



קידום הסכמות בין יזמים

לעיתים בפרויקט מסוים פועלים כמה יזמים להחתמת בעלי הדירות על הסכמים, ולכל אחד מהם שיעורי החתמה בהיקף המסכל את היכולת של האחר לקדם את ביצוע הפרויקט. בהליך ניסיוני וראשון מסוגו סייעה הרשות להתחדשות עירונית לחלץ מתחמים מהמבוי הסתום שנקלעו אליו, כדי לסייע לבעלי הדירות ולגרום לקידום הפרויקטים ולהוצאתם לפועל.

מתחם הרצל בבאר יעקב

את מתחם הרצל בבאר יעקב, שיש בו 446 יחידות דיור, מקדמים זה כעשר שנים שני יזמים. בשלב מסוים הבינו היזמים את נסיבות האירוע, שאינן מאפשרות להם להתקדם, שכן בבניינים מסוימים חתמו מקצת בעלי הדירות ליזם אחד ואחרים חתמו ליזם השני, ויש מי שחתמו אף לשניהם. תחילה החלו היזמים במשא ומתן לקידום התכנון במשותף, מתוך שאיפה להגיע להסכמות גם לביצוע הפרויקט במשותף. התכנית אושרה בינואר 2022, והיא כוללת את הקמתן של 1,880 יחידות דיור.

אף שהתכנון המשותף נשא פרי, ההליכים לביצוע הפרויקט במשותף עלו על שרטון, ושני הצדדים הגיעו לרשות להתחדשות עירונית עם עורכי דינם ובעלי דירות בפרויקט כדי לנסות ולמצוא פתרון שיהא מקובל על כל הצדדים על אף המחלוקות המהותיות ביניהם. לאחר סדרת פגישות נכנסו הצדדים למשא ומתן מואץ, ובסופו הודיעו כי המחלוקות נפתרו. בעלי הדירות עודכנו, ונחתם בין היזמים הסכם שיתוף פעולה.

כיום החברות פועלות במשותף לקידום הוצאת היתרי הבנייה לחלקו הראשון של המתחם, והן מקדמות את ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים גם לקידום שלב ב' של הפרויקט.

מתחם התורן בחיפה

מתחם התורן בשכונת עין הים בחיפה, שיש בו 212 יחידות דיור, נמצא במקום מרכזי ובמרחק הליכה מחוף הים. במתחם פועלות זה כשלוש שנים שתי קבוצות יזמים, וכל אחת בנפרד הגיעה למנהלת ההתחדשות העירונית בחיפה כדי לקדם עם העירייה את התכנון שלה למתחם. בנסיבות העניין הסבירה מנהלת ההתחדשות לשני הצדדים כי היא אינה יכולה להתקדם עם איש מהם, ופעלה לקידום פגישה משותפת ברשות להתחדשות עירונית לפתרון הבעיה המאיימת על קידום המתחם.

בפגישה שנערכה במשרדי הרשות, והשתתפו בה היזמים, מנהלת ההתחדשות העירונית, עורכי הדין של הדיירים ותושבים רבים, התגלעו חילוקי דעות מהותיים בין שני היזמים, ונמנע מהם לשלב זרועות בכל הנוגע למתחם. היות שחלוקת החתימות במתחם לא הייתה בפריסה של בניינים שלמים אלא בעירוב חתימות ניכר בכל בניין ובניין, העירה הרשות להתחדשות עירונית כי היא מתקשה לראות כיצד יגיע המתחם לכדי מימוש בשנים הקרובות בלי הסכם שיתוף פעולה.

לאחר כמה ניסיונות לפשר ביניהם בסדרה של פגישות מצומצמות, הצדדים שמעו לעצת הרשות ופנו אל מגשר חיצוני, ובעזרתו הגיעו להסכמות וחתמו על הסכם שיתוף פעולה במתחם.

מתחם ביאליק בבית שמש

במתחם ביאליק בבית שמש יש 333 יחידות דיור קיימות. את התכנית לחידוש המתחם קידמה הרשות להתחדשות עירונית, והתכנית אושרה בשנת 2015 וכוללת את הקמתן של 1,700 יחידות דיור בחלוקה לארבעה תתי-מתחמים.

משנת 2012 פעלו בשכונה יזמים שהחתימו מקצת בעלי הדירות במתחם על עסקאות פינוי ובינוי, ובחלוף עשר שנים מראשית ההחלטות במתחם נותרו שני יזמים מרכזיים, שלמעט במתחם משנה אחד לא הייתה לאיש מהם יכולת להוביל ביצוע של מתחם משנה בעצמו, היות שלשני היזמים חתימות בכל בניין ובניין, והם חוסמים זה את זה מלהתקדם.

בשנת 2019 חתמו היזמים על הסכם שיתוף פעולה לקידום המתחם, אולם הסכם זה לא צלח לנוכח פערי אמון שהתגלעו בין הצדדים. הם פנו לרשות להתחדשות עירונית, בשיתוף פעולה עם המנהלת העירונית, וביקשו עזרה בחילוץ המתחם מהמצב שנקלעו אליו.

בפגישה שהניעה את התהליך, שמעה הרשות להתחדשות עירונית את שני הצדדים, את מנהלת ההתחדשות העירונית, וכן מספר רב של בעלי דירות במתחם החתומים על הסכם התחדשות עם היזם האחד או עם היזם האחר. בפגישה זו הציג כל צד כיצד הוא רואה לנכון לקדם את המתחם, ונבחנו חלופות מספר לקידום התהליך.

לבסוף לאחר התדיינויות ארוכות ומפרכות, סוכם לקדם מתווה שבו יזם אחד ירכוש את זכויותיו החוזיות של היזם השני בהליך התמחרות מסודר. הרשות להתחדשות עירונית גיבשה הצעה למתווה הליך ההתמחרות, לוחות זמנים וכללים למימושו, וכן מונה נאמן לניהול ההליך מראשיתו ועד סופו.

באוגוסט 2023 בוצע הליך ההתמחרות ונקבע בו זוכה בשותפות עם חברה יזמית נוספת שתקדם איתו את הפרויקט. בשלב זה הצד המוכר פועל להסבת ההסכמים, ומוסבר לבעלי הדירות כי זכויותיהם החוזיות נשמרות במלואן, וההסבה מתבקשת כדי שהמתחם המתוכנן יוכל להתקדם למימוש לטובת כלל בעלי הדירות.

פרק ד

—

מסלולי הקידום והיקפי הפעילות



מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית

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



פרויקטים של פינוי ובינוי

פרויקטים של פינוי ובינוי מתייחסים בדרך כלל למתחם שלם, הכולל מבנים מספר, וכן שטחים ציבוריים, המיועדים לחידוש. מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מפורטת המוסיפה זכויות בנייה, ולאחר מכן הוצאת היתר בנייה על פי התכנית, ומותנה בהסכמת בעלי הדירות אשר מתקשרים עם יזם פרטי לצורך ביצוע הפרויקט. היזם בונה לדירות חדשות, הכוללות מרחב מוגן (ממ"ד), מעלית ובדרך כלל גם חנייה ומחסן, ומממן את הבנייה באמצעות מכירת הדירות המתווספות.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית מכריז על מתחם "מתחם פינוי ובינוי" ובלבד שבמצב הקיים יש לכל הפחות 24 יחידות דיור ובמצב המוצע מינימום של 70 יחידות דיור או מכפלה של מספר היחידות הקיימות, הגבוה שבהם. 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 לפינוי ובינוי במתחמים מוכרזים, ולפיו שיעור ההיטל יעמוד על 25% או 50% או פטור מלא, בהתאם להחלטת הרשות המקומית, שאפשר לעדכן אותה אחת לחמש שנים.

אפשר לקדם מתחם פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות או במסלול המיסוי, כמפורט להלן.



מסלול הרשויות המקומיות

במסלול זה הרשות המקומית או גוף ציבורי, דוגמת הרשות להתחדשות עירונית, הם שיוזמים את הפרויקט לפינוי ובינוי או לעיבוי בנייה ואחראים לקידום היבטיו הציבוריים. על פי רוב הרשות להתחדשות עירונית מממנת את הכנת התכנית המפורטת למתחם להתחדשות עירונית, וכן פועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. לשם כך מסתייעים במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים המקדמים תכנית מפורטת 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 משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות.

מסלול המיסוי

מסלול זה מיועד לתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם בהסכם, והיזמים הם שמממנים ומקדמים את התכנית לפינוי בינוי או לעיבוי בנייה ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. לפיכך לצורך הכרזה על מתחם במסלול זה נדרש גם קיומם של הסכמים חתומים בין היזם לבעלי דירות לכל הפחות בשיעור הקבוע בחוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי (66%).

התחדשות בניינית

תמ"א 38

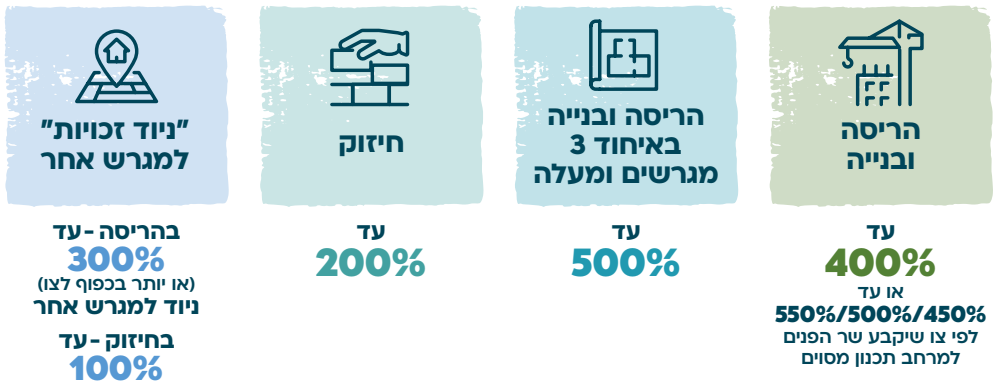
תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מתמרצת את תהליכי החיזוק על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בנייה בלבד. התכנית חלה על מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. אפשר לממש את התכנית בשתי דרכים: דרך אחת היא חיזוק ועיבוי (מכונה תמ"א 38/1). במסלול זה מוסיפים על הבניין הקיים או לצידו עד שתיים וחצי קומות וסוגרים קומה מפולשת אם ישנה, ובתמורה הבניין כולו מחוזק והדירות הקיימות מורחבות, כולל תוספת ממ"דים. הדרך האחרת למימוש התכנית היא הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3). במסלול זה הורסים את הבניין ומקימים במקומו חדש, והיקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הקיימות, אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תכניות מפורטות מאושרות. **תוקפה של תמ"א 38 פג. לפיכך לא ניתן להגיש היתרי בנייה חדשים בהליך זה, למעט ביישובים אשר מקודמת בהם תכנית עירונית להתחדשות בניינית (כמפורט להלן).**

תכנית לרישוי מהיר (המכונה תכנית לפי תיקון 139 או "חלופת שקד")

מטרת תיקון החקיקה שקבע תכנית לרישוי מהיר מתוקף סעיף 145א1 לחוק התכנון והבנייה, המכונה תכנית לפי תיקון 139 או "חלופת שקד", הייתה להחליף את תמ"א 38 ולשפרה, בכך שהוא מאפשר גם תוספת שטחים ציבוריים מבונים בבניין המתחדש. הליך זה מתבצע ככלל בבניין היחיד, ותכליתו לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. החוק קובע זכויות בנייה מוגדרות מרביות, מתוך מתן יתרון מובהק למסלול הריסה ובנייה מחדש (על חשבון מסלול החיזוק והעיבוי).

הליך זה מקודם באמצעות אישורה של תכנית (במקום הוצאה מיידית של היתר בנייה ללא תכנית, כפי שתמ"א 38 מאפשרת), בסמכות ועדה מקומית - הליך קצר למדי לעומת תכנית בסמכות ועדה מחוזית. כמו כן לפי התיקון אפשר להגיש בקשה להיתר בנייה כבר בשלב הפקדת התכנית (במקום לאחר אישורה, כמקובל).

זכויות בנייה מרביות במסלול תכנית לרישוי מהיר ביחס לשטח הבנוי בפועל:



תכניות כלל-עירוניות מחליפות תמ"א 38



כאמור, תוקפה של תמ"א 38 פג, והחל מאוקטובר 2023 לא ניתן עוד להגיש בקשות להיתרי בנייה לבניין יחיד. עם זאת המועצה הארצית לתכנון ובנייה נתנה ארכה להגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 ברשויות מקומיות, אשר מקדמות כיום תכנית עירונית להתחדשות הבניין היחיד מתוך ראייה כוללת, כדי שיתאימו למקום בהיבטי כלכלה, חברה, תכנון ותשתיות ולצרכים הייחודיים של כל ישוב. הארכה ניתנה עד למאי 2026 או עד לאישור התכנית העירונית, לפי המוקדם משניהם.

תכנית כלל-עירונית 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 ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות, בדומה לתמ"א 38.

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



תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

תכניות מתאר ותכניות אב או תכניות 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, תשתיות ועוד. את התכנית מלווה צוות יועצים נרחב הכולל אנשי מקצוע ממגוון תחומים רלוונטיים. את התכניות מקדמת הרשות להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית, כדי להגיע לתוצר המתאים לצורכי העיר והשכונה. התכניות יוצרות ודאות הן לתושבים הן 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 אנב שדרוג הדירות הקיימות, ואילו המסלולים האחרים בוחנים גם את רמת הרחוב והשכונה ופועלים למלא את הצרכים של כלל התושבים בהסתכלות רחבה לעתיד. מנגד, פרויקטים של תמ"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, דיירי דיור ציבורי ועוד.



השוואה בין המסלולים

המסלול		המאפיין
התחדשות בניינית תמ"א 38 תכנית לרישוי מהיר	מתחמי פינוי ובינוי מסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי (יזמים)	
הריסה ובנייה מחדש לבניין תוספת לבניין ולדירות	פינוי ובינוי למתחם עיבוי בנייה למתחם	אופן הביצוע
מבנה, המשמש ברובו למגורים, שהיתר בנייתו ניתן לפני 1 בינואר 1980 או עד 31 בדצמבר 1984 ולאחר אישור מהנדס מבנים כי נבנה לא בהתאם לתקן רעידות אדמה	ללא מגבלה	מאפייני מבנה המגורים הקיים
היתר בנייה מכוח התמ"א – ועדה מקומית תכנית מפורטת (תב"ע) וכן היתר בנייה – ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) – ועדה מחוזית או ותמ"ל או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, ולאחר מכן היתר בנייה – ועדה מקומית	אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט
אין	יש	הכרזה על מתחם
אין יש	יש	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)
הריסה ובנייה – עמידה מלאה בתקן; עיבוי וחזיקו – התאמה מרבית לתקן 413 חלק 3		מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413 של המבנה החדש או המחודש
הממשלה, הרשויות מקומיות, היזם ובעלי הזכויות		הגורמים המעורבים בפרויקט
בניין שנקבע לגביו בתכנית מפורטת שנובהו 2 קומות לפחות ושטחו הכולל עולה על 400 מ"ר לפחות בניין הבנוי בלפחות 2 קומות ובו 4 יחידת דיור לפחות	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים ושטחים ציבוריים	היקף הפרויקט במצב הקיים
זכויות מותנות – היקפן המרבי נקבע בהוראות תמ"א 38, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית זכויות מותנות – היקפן המרבי נקבע בהוראות תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית	זכויות מוקנות – היקפן נקבע לפי תכנית מפורטת שאישר מוסד התכנון, ולכל הפחות 70 יחידות או הכפלה של מספר היחידות הקיימות, הגבוה מהם	זכויות הבנייה במצב החדש

השוואה בין המסלולים – הטבות

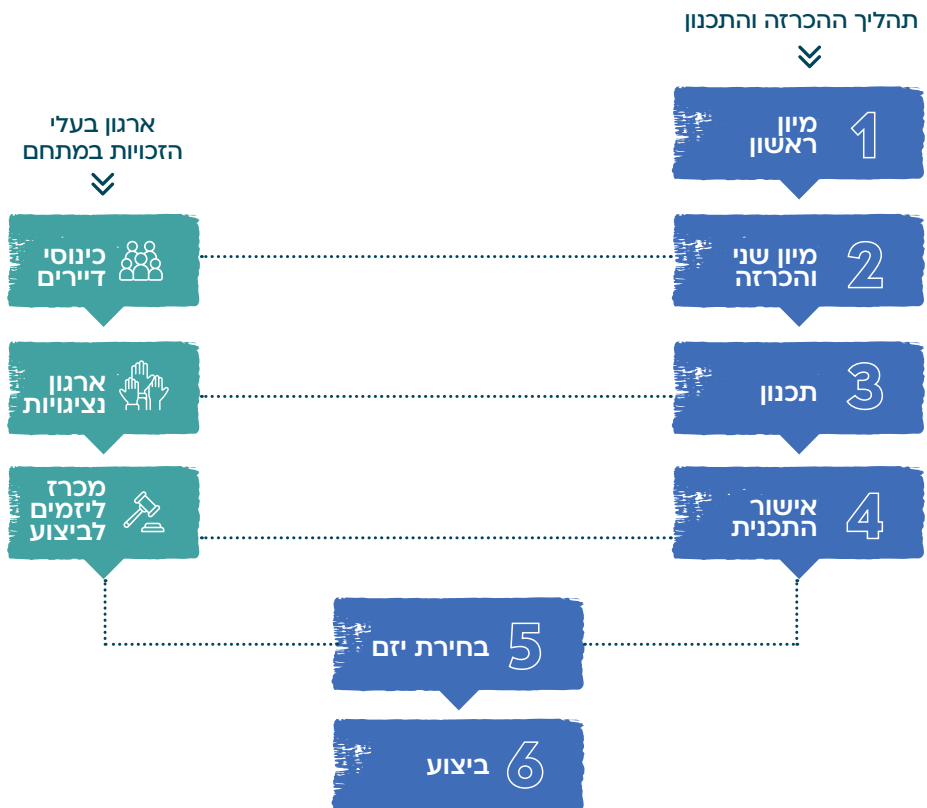
המסלול		ההטבה
התחדשות בניינית תמ"א 38 תכנית לרישוי מהיר	מתחמי פינוי ובינוי מסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי (יזמים)	
פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; היטל השבחה בשיעור 25% על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. רשות מקומית יכולה לקבל החלטה להפחית היטל בגין התוספת.	ככלל, שיעור היטל ההשבחה עומד על 25% מההשבחה הנגזרת מתכנית שאושרה במתחם מוכרז. החל ממאי 2022 רשאית הרשות המקומית לחלק את העיר לאזורים ולקבוע 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 בחלוק מועד זה. יש לבדוק מראש מהו השיעור באזור שבו כלולה התכנית	היטל השבחה למגורים
היטל השבחה בשיעור 25% על הזכויות המרביות שנקבעו בחוק. על כל תוספת זכויות יחול היטל בשיעור 50%. רשות מקומית יכולה לקבל החלטה להפחית ההיטל בגין התוספת	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. פינוי ובינוי	פטור ממס שבח לדיירים
אין חבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 5	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי	פטור ממס רכישה לדיירים
מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 331 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 331 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ על שירותי הבנייה לדיירים
בהריסה ובנייה: 2 דירות בבניין; בחיזוק ועיבוי: ללא הגבלה	אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות אותו אדם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה
פטור לקשיש או למי שבבעלותו דירה יחידה	פטור לדירה אחת במתחם	מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה בעסקת שנומך (דירה קטנה מדירת התמורה בתוספת תשלום מזומן שבסה"כ הם בשווי דירת התמורה)
בחיזוק ועיבוי: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; בהריסה ובנייה: הגבוהה מאפשרויות אלה:	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	תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס
• תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת • שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,777,600 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	כל אחת מהאפשרויות בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	
קיים בבנייה רוויה	קיים בבנייה רוויה	פטור מדמי היתר לרמ"י

הכרזה על מתחמי פינוי-בניו בשנת 2023



התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

שלבי הפעילות העיקריים במסלול הרשויות:



¹² נגרעו חמישה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות שתוקף ההכרזה בהן פג.



מסלול הרשויות המקומיות – הכרזה

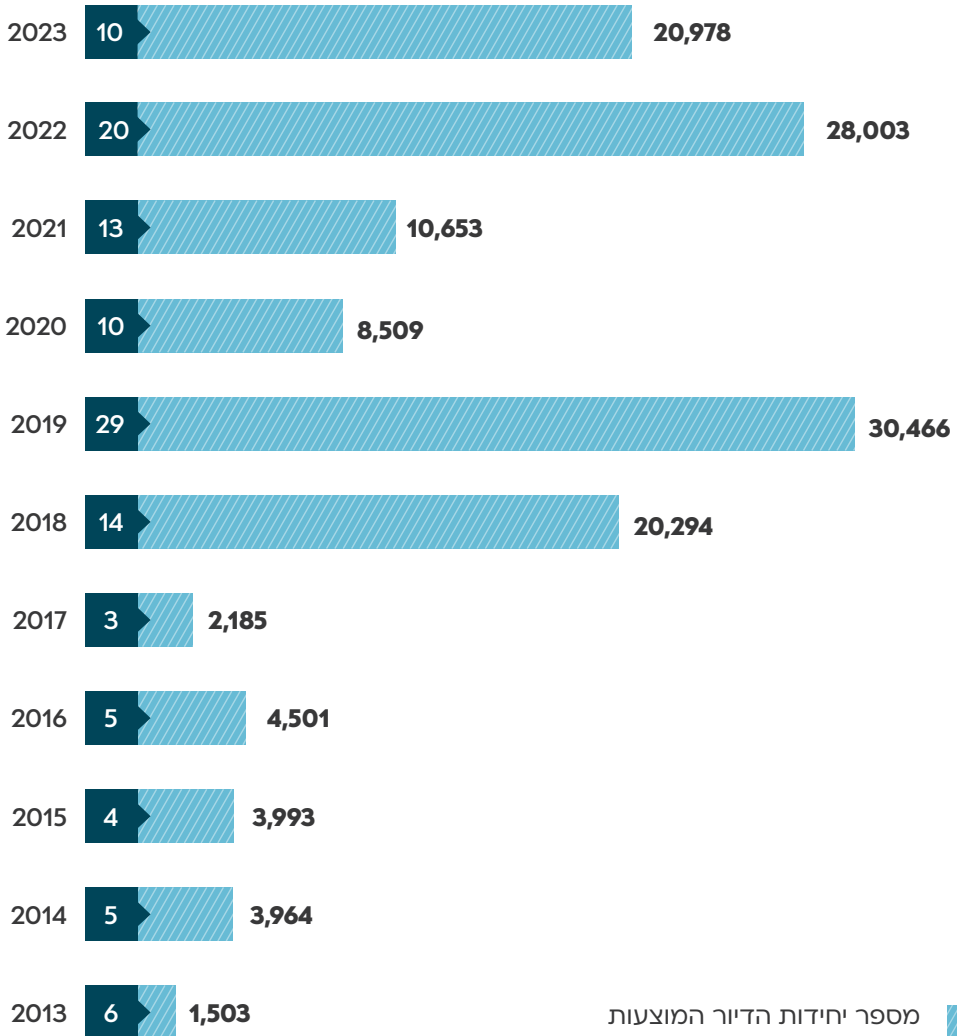
בשנת 2023 הוכרזו עשרה מתחמים חדשים לפינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 4,663 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 20,978 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התכניות כוללות תוספת שטחי מסחר, משרדים, מבני ציבור ושצ"פים. לאחר ההכרזה על המתחמים מתחיל הליך הכנת התכניות לצורך הגשתן למוסדות התכנון ואישורן, וכן מתחיל הליך אפיון חברתי, בניית נציגויות ושיתוף ציבור בתהליך.

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו ביישוב	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
בת ים	1	256	650
חולון	1	100	300
יבנה	1	185	870
נהריה	2	213	1,551
נתניה	1	236	708
פתח תקווה	1	1,038	3,840
קריית ביאליק	1	288	1,750
רחובות	2	2,347	11,309
סך הכול	10	4,663	20,978

כיום יש 186¹² מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מפורטות אושרו ל-105 מתחמים, ועוד 81 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור. התכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

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

בשנת 2023 חלה ירידה במספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו לעומת השנה הקודמת. כמו כן נרשמה ירידה במספר המתחמים שהוכרזו בשל השקעה של תקציב בהיקף ניכר לקידום תכניות בפריפריה בשנה החולפת, כמפורט בעמ' 17, אשר יוכרזו בהמשך מתחמי פינוי ובינוי.



מספר יחידות הדיור המוצעות
במתחמים שהוכרזו

מספר המתחמים שהוכרזו

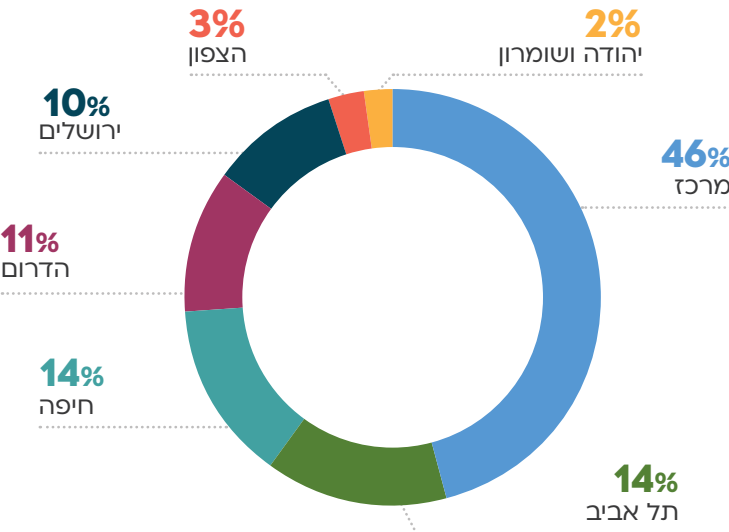
הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוז המרכז (כשבעים מתחמים) ובמחוז תל אביב (כארבעים מתחמים). מאחר שפרויקטים לפינוי ובינוי מבוצעים באמצעות כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול זה 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	71	20,528	75,980
תל אביב	39	7,202	23,841
חיפה	31	4,676	23,765
ירושלים	22	4,400	16,529
הדרום	13	1,931	17,312
הצפון	9	1,205	4,678
יהודה ושומרון	1	378	3,154
סך הכול	186	40,320	165,259

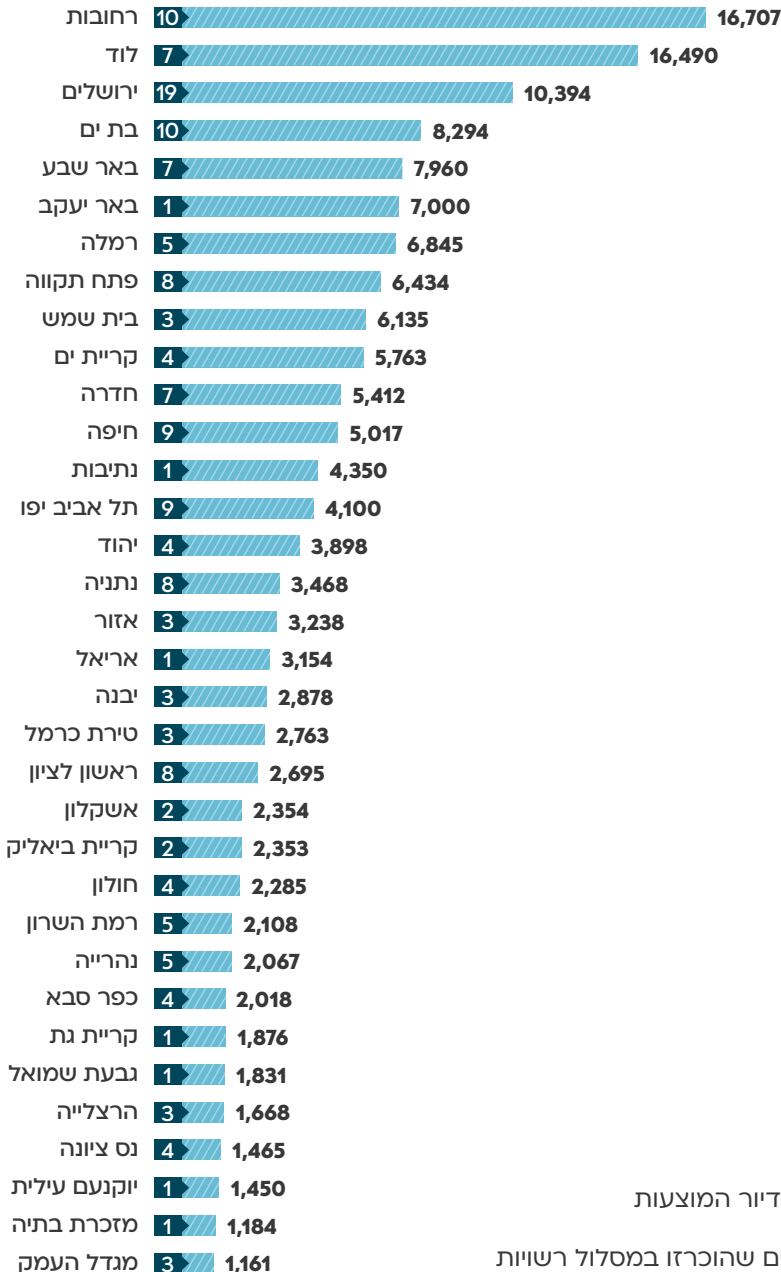
הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות לפי מספר יחידות דיור

כ-40% מיחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו במצטבר עד שנת 2023 נמצאות מחוץ לאזור המרכז.



מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2023 במתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

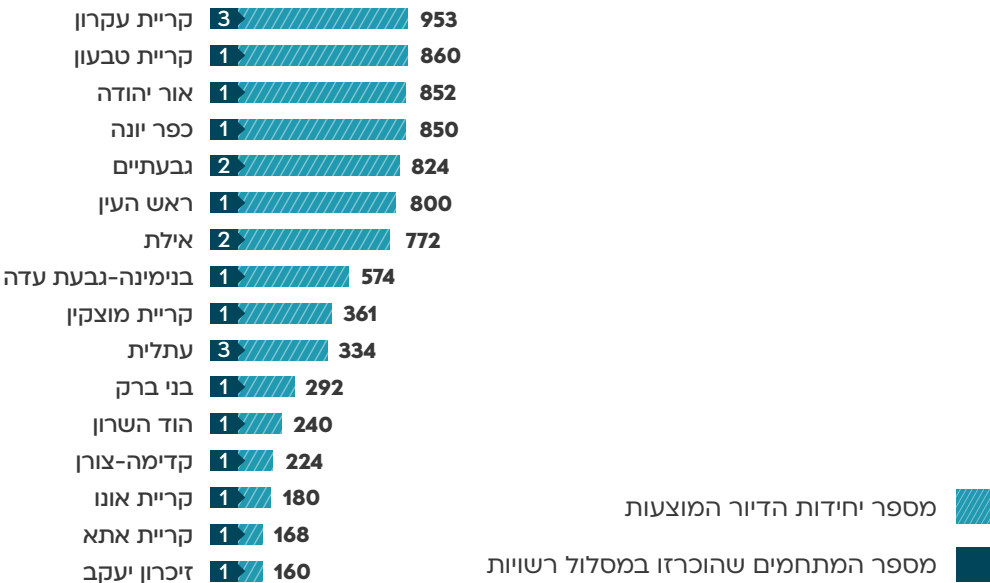
היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם עולה על 1,000 – על פי יישוב



מספר יחידות הדיור המוצעות

מספר המתחמים שהוכרזו במסלול רשויות

היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000 יחידות דיור – על פי יישוב



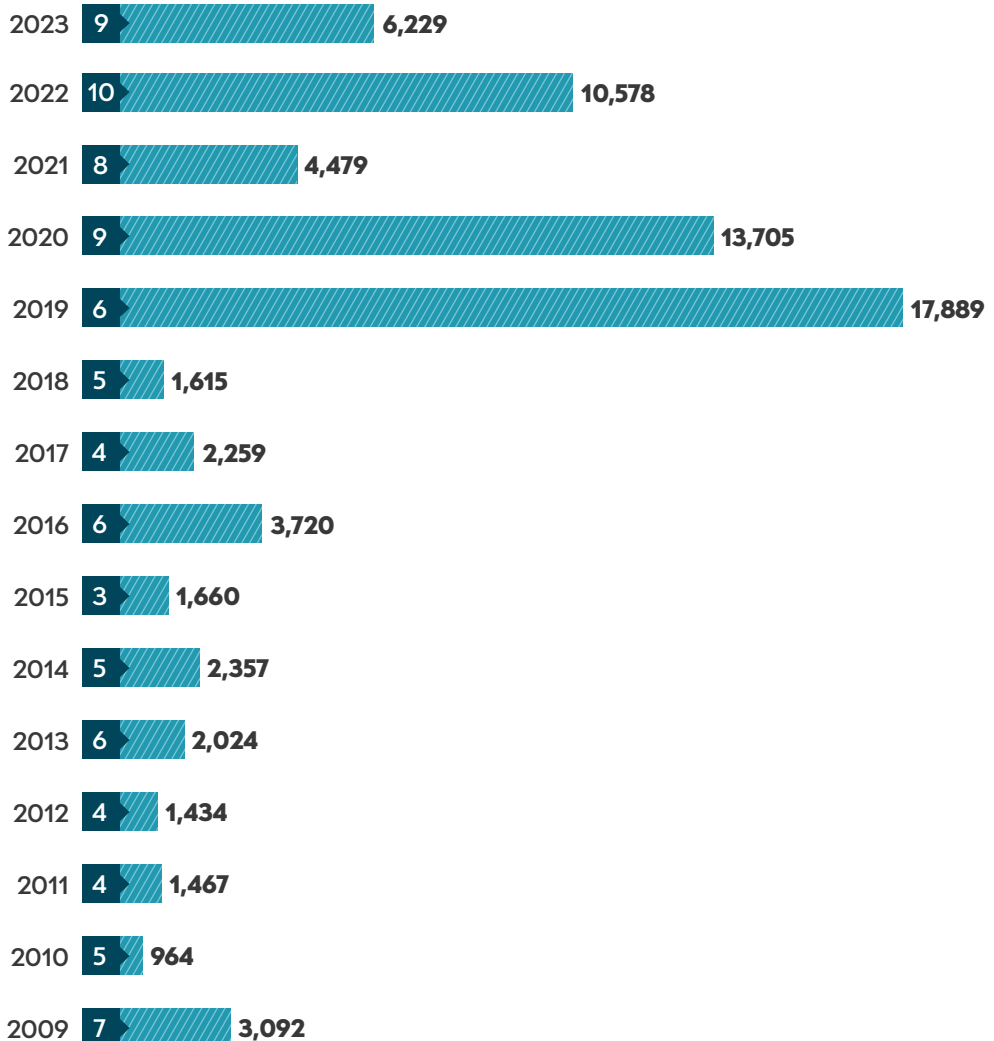
מסלול הרשויות המקומיות – אישור תכניות

בשנת 2023 אושרו תשע תכניות במסלול הרשויות המקומיות (כולל תכניות איחוד וחלוקה), ובסך הכול אושרו 6,229 יחידות דיור במסלול זה, וכן 80,042 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	בנימין	132	1,112	0
הרצלייה	מעונות שרה	186	620	410
חולון	החצב	126	414	1,070
ירושלים	מבצע סיני	84	381	2,423
לוד	דרך חברון 137-141	75	220	500
מזכרת בתיה	כיכר קומנדו	241	1,695	73,086
קריית עקרון	שדרות אליהו-השיכונים	318	1,184	1,417
	הרצל-ויצמן	72	160	423
	זוגות צעירים	104	443	713
סך הכול		1,338	6,229	80,042

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

בשנת 2023 חלה ירידה בהיקף יחידות הדיור שאושרו במסלול הרשויות המקומיות, לאחר שבשנת 2022 הייתה עלייה ניכרת.



מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות שאושרו¹³

מספר התכניות שאושר

¹³ נערך טיוב נתונים לאורך כל השנים לעומת דו"חות קודמים.

תכניות שאושרו בשנים 2002–2023 במצטבר

המחוז	מספר התכניות שאושרו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	44	13,116	45,713
חיפה	24	3,134	14,497
תל אביב	23	3,248	11,967
ירושלים	13	1,702	6,353
הדרום	4	362	4,515
הצפון	3	245	516
סך הכול	111	21,807	83,561

מסלול הרשויות המקומיות – היתרי בנייה



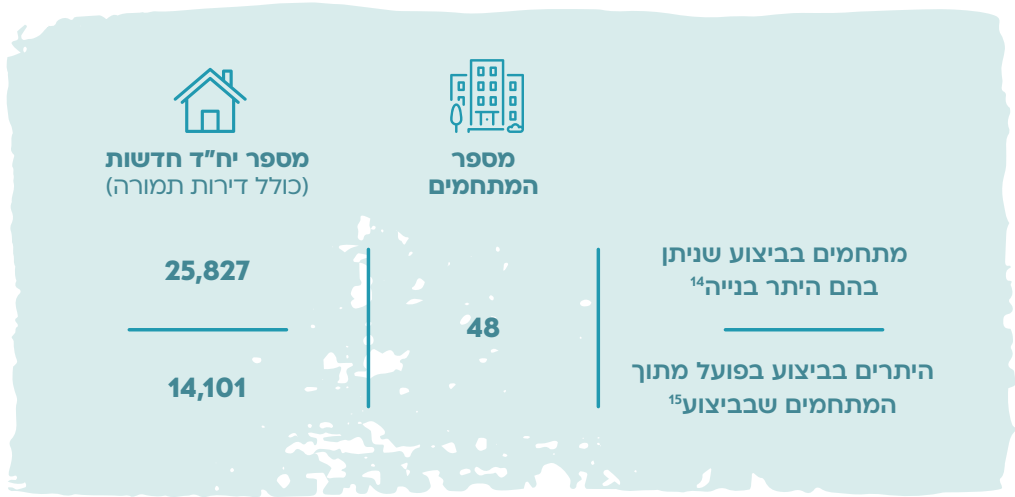
במסלול הרשויות המקומיות ככלל הרשות להתחדשות עירונית היא שמקדמת את הכנת התכניות ואת אישורן במוסדות התכנון, לצד עבודה חברתית עם בעלי הדירות אשר יוצרת תשתית ארגונית תומכת (נציגויות מוסמכות) ומבהירה את היתרונות שבהתחדשות העירונית. יש בכך כדי להאיץ את מימוש התכניות וגיבוש פרויקטים בשלים, אשר מקילים את הליכי ההתקשרות של בעלי הדירות עם היזמים ומקצרים הליכים גם עם הרשויות המקומיות.

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

להלן פירוט המתחמים במסלול הרשויות המקומיות אשר ניתנו בתחומם היתרי בנייה בשנת 2023 (מתוך סך יחידות הדיור שבפרויקט). בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה בשישה מתחמים שקודמו במסלול הרשויות המקומיות, וכן התקבלו היתרי בנייה בעוד שלושה מתחמים שהבנייה בהם כבר החלה.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2023	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2023	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט (סה"כ)
בת ים	הגיבורים	0	250	503	50%
חיפה	המלך אמציה	327	110	437	100%
	המלך חזקיהו	0	195	195	100%
	חביבה רייך	858	72	930	100%
	חיל הים	0	467	467	100%
כפר סבא	תקומה	0	244	1,377	18%
קדימה-צורן	יוספטל	151	73	224	100%
תל אביב-יפו	יונגייט-לה גווארדיה	0	167	455	37%
	עמק ברכה	0	112	112	100%
סך הכול		1,336	1,690	4,700	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול
הרשויות המקומיות

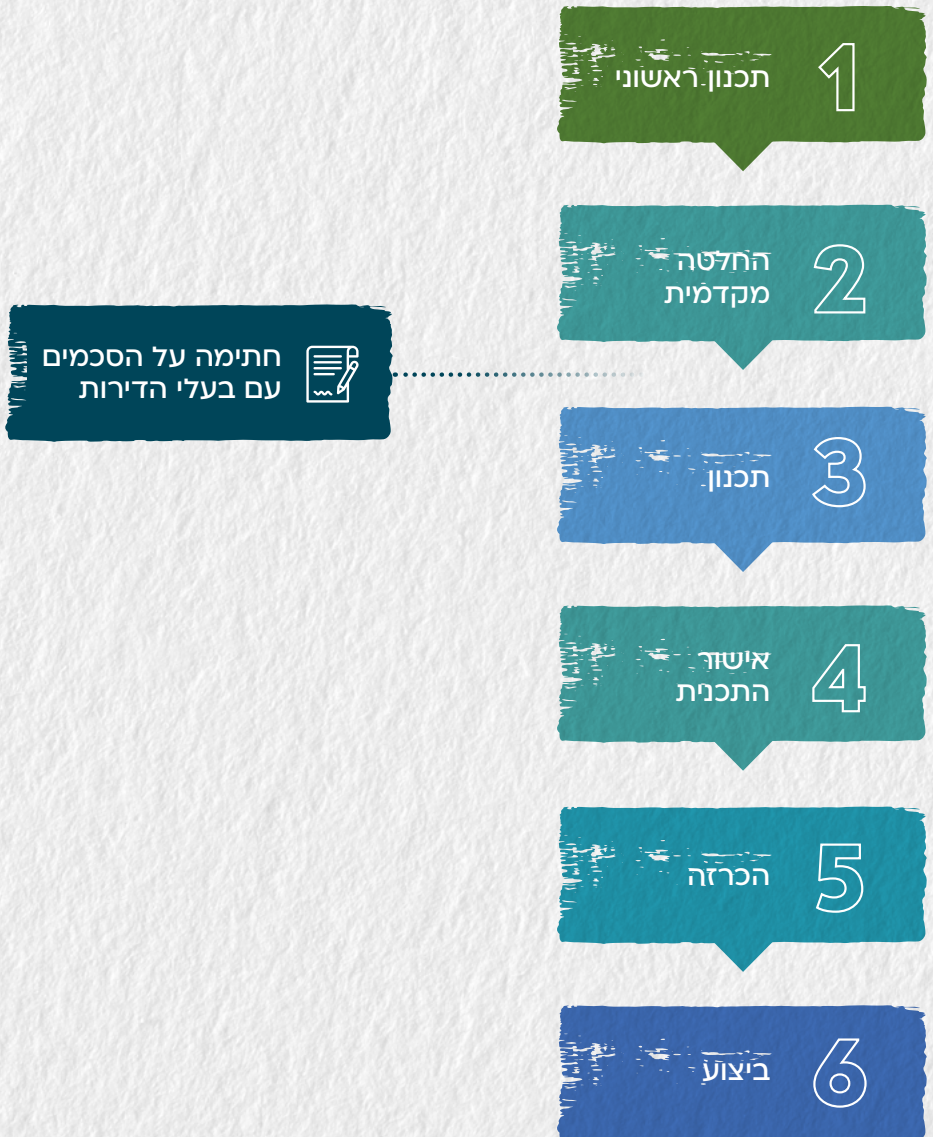


¹⁴ מתחמים שניתנו בהם היתרי בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
¹⁵ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)



שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי:



מסלול המיסוי – החלטה מקדמית

החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול המיסוי, והיא מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי 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.

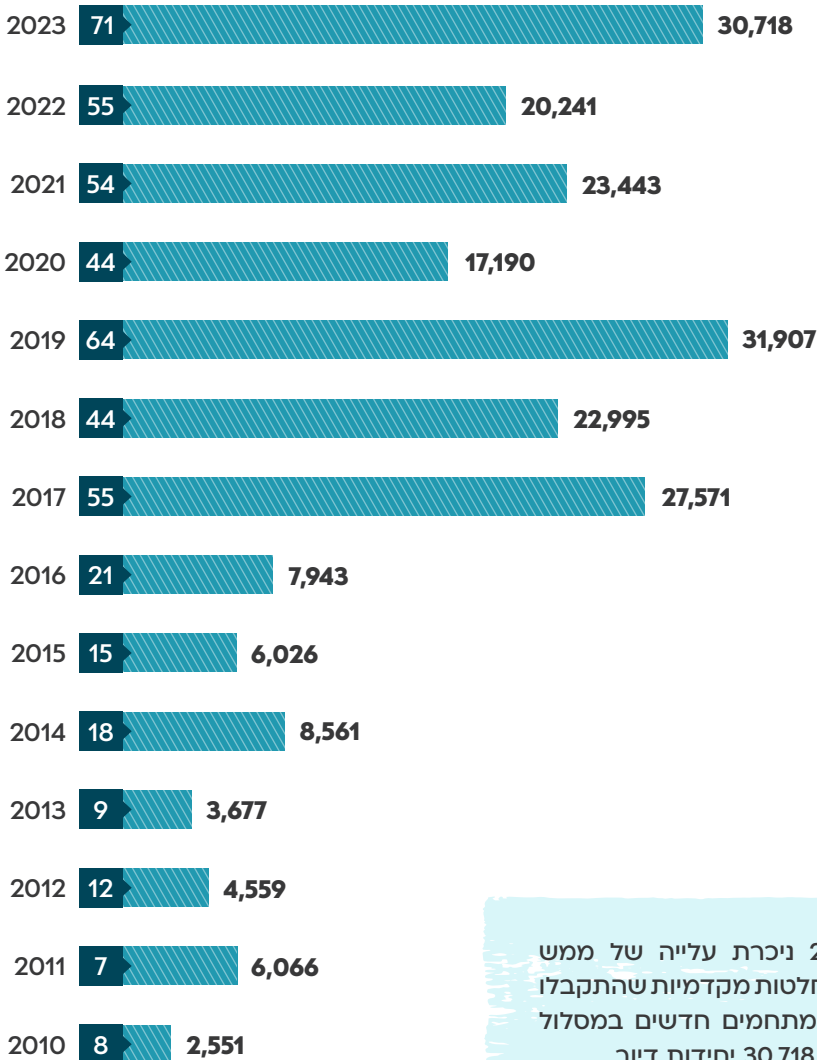
בשנת 2023 התקבלו החלטות מקדמיות בנוגע ל-71 מתחמים חדשים במסלול המיסוי, ובהם 30,718 יחידות דיור.

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.

מספר המתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית והיקף יחידות הדיור
בשנת 2023 – לפי יישובים

המחוז	היישוב	מספר המתחמים – החלטה מקדמית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
הדרום	אשקלון	3	417	3,029
	חדרה	1	52	300
	חיפה	4	305	1,346
חיפה	טירת כרמל	1	128	832
	נשר	3	263	1,600
	פרדס חנה-כרכור	2	262	1,574
	קריית ביאליק	1	121	680
ירושלים	ירושלים	16	1,222	5,347
	יהוד-מונוסון	2	376	1,273
המרכז	כפר סבא	5	523	1,654
	נתניה	12	1,286	4,993
	פתח תקווה	4	494	1,816
	ראשון לציון	1	52	254
	הרצלייה	3	96	342
תל אביב	חולון	4	1,021	3,378
	רמת גן	3	119	414
	תל אביב-יפו	6	385	1,886
סך הכול		71	7,122	30,718

החלטות מקדמיות לפי שנים



בשנת 2023 ניכרת עלייה של ממש במספר ההחלטות מקדמיות שהתקבלו בנוגע ל-71 מתחמים חדשים במסלול מיסוי, ובהם 30,718 יחידות דיור.

מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית

מספר המתחמים שהתקבלה בהם החלטה מקדמית

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית (במצטבר)

מתחמים במסלול המיסוי מקודמים ומבוצעים 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 2023 ניתנו החלטות מקדמיות ל-510 מתחמים.

מספר יחידות הדיר המוצעות	מספר יחידות הדיר הקיימות	מספר המתחמים	המחוז
66,449	19,296	198	תל אביב
55,986	13,827	110	המרכז
38,251	7,156	60	חיפה
34,567	8,612	104	ירושלים
29,568	5,334	35	הדרום
1,276	135	2	הצפון
600	135	1	יהודה ושומרון
226,697	54,495	510	

מסלול המיסוי – הכרזה

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

■ התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או מאושרת.

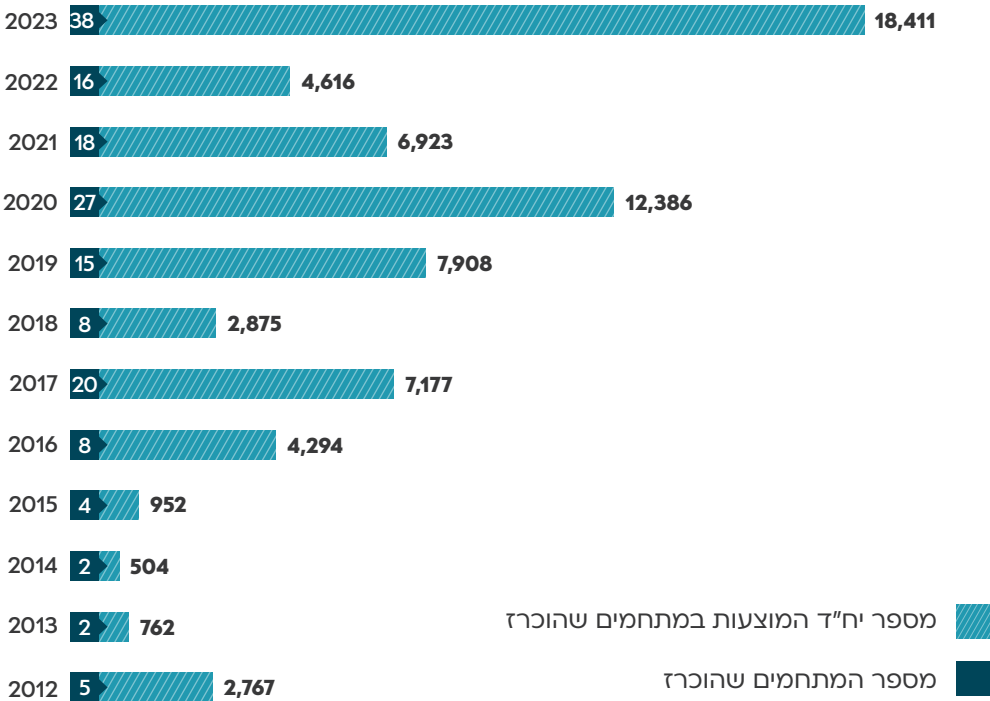
■ נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי בין היזם ובין הבעלים של 66% מהדירות לפחות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת), ובלבד שנחתמו הסכמים עם הבעלים של 60% מהדירות לפחות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

בשנת 2023 הוכרזו 38 מתחמים חדשים במסלול המיסוי¹⁶, ומוצע לבנות בהם 18,411 יחידות דיור חדשות. מספר יחידות הדיור במתחמים שהוכרזו משקף עלייה דרמטית של כ-400% במספר יחידות הדיור לעומת השנה הקודמת.

המחוז	היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	בת ים	2	132	420
	הרצלייה	1	66	204
	חולון	3	330	1,005
	קריית אונו	1	248	744
	רמת גן	1	43	132
המרכז	תל אביב-יפו	4	368	1,266
	יבנה	1	386	892
	נס ציונה	1	340	1,087
	נתניה	5	404	1,500
	פתח תקווה	1	56	227
ירושלים	ראשון לציון	1	44	137
	רחובות	1	64	148
	רמלה	1	944	3,294
	בית שמש	1	176	1,170
	ירושלים	10	558	2,319
חיפה	חזרה	1	196	1,452
	פרדס חנה-כרכור	1	36	186
	קריית ים	1	224	1,450
הצפון	נוף הגליל	1	120	778
סך הכול		38	4,735	18,411

¹⁶ הוכרזו לראשונה – לא הוכרזו בעבר במסלול הרשויות או שלב במסלול המיסוי.

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

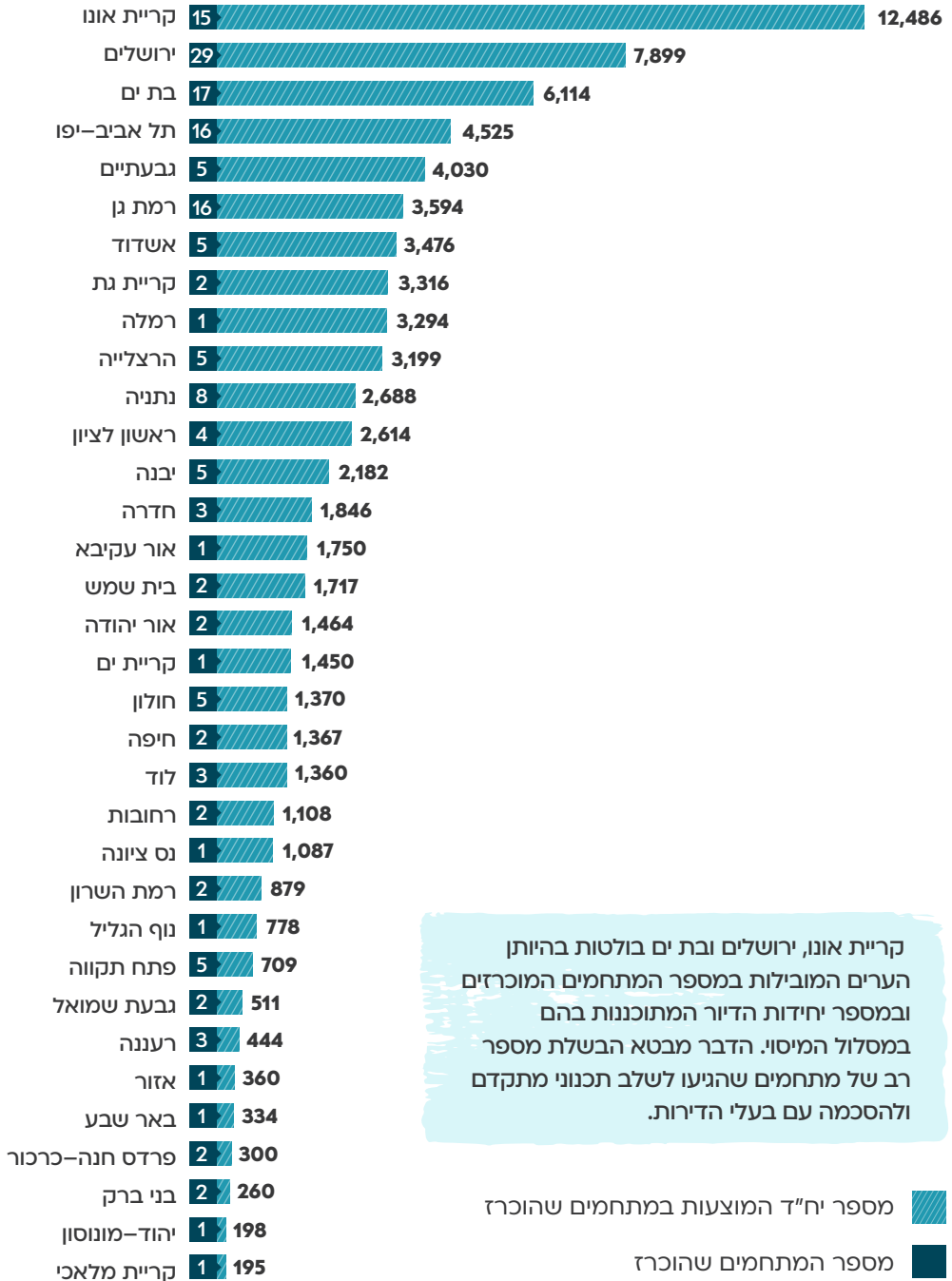


סך כל ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות במצטבר עד סוף 2023¹⁷

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות דיור הקיימות	מספר יחידות דיור המוצעות
תל אביב	86	11,055	38,281
המרכז	35	3,771	16,195
ירושלים	31	2,400	9,616
הדרום	9	1,951	7,321
חיפה	9	1,150	6,713
הצפון	1	120	778
	171	20,447	78,904

¹⁷ המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות לזם.

יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי ערים – במסלול המיסוי (במצטבר עד סוף שנת 2023)



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

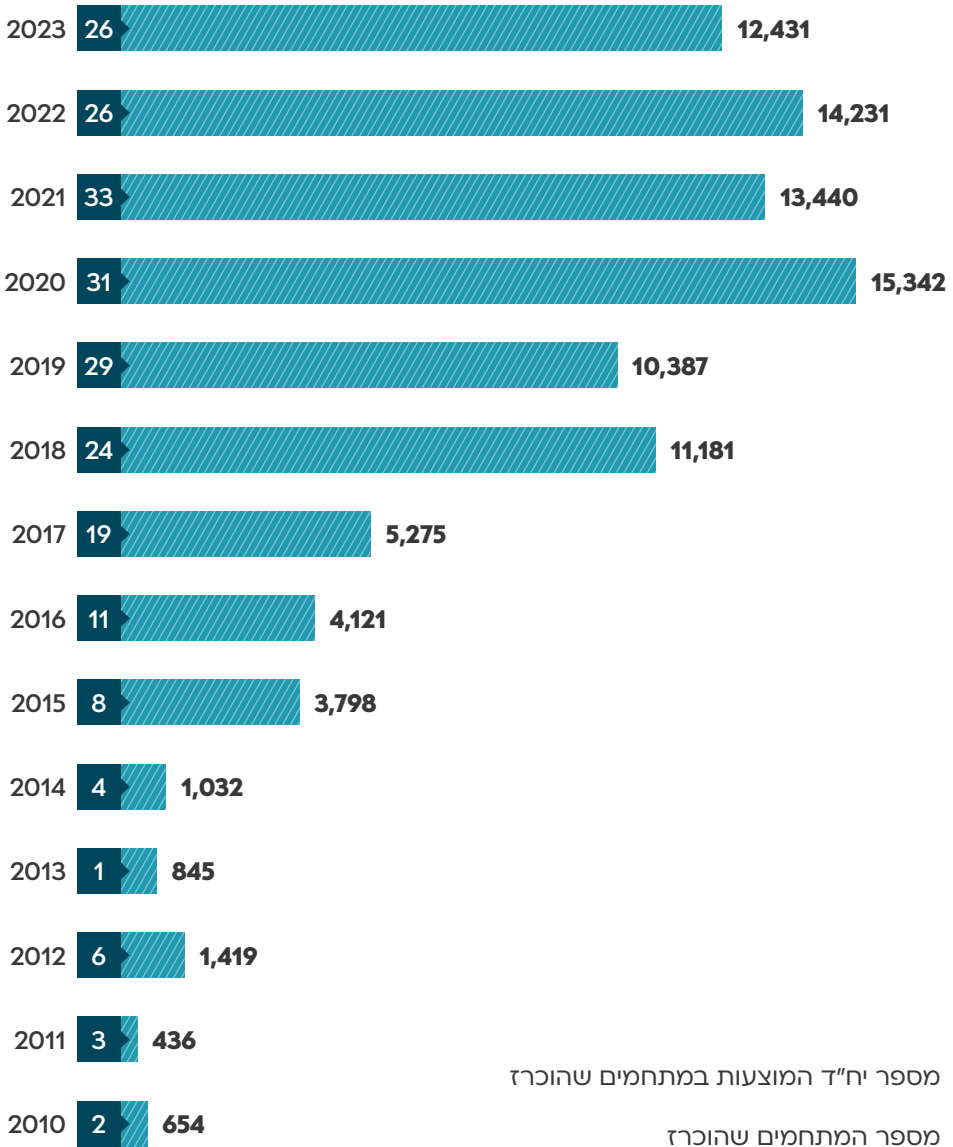
מסלול המיסוי – אישור תכניות

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

בשנת 2023 אושרו 26 תכניות פינוי ובינוי במתחמים במסלול המיסוי, והן כוללות 12,431 יחידות דיור.

היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	שטחי מסחר ומשרדים במצב המוצע (מ"ר)
פתח תקווה	3	591	2,111	6,780
ירושלים	8	492	2,030	1,850
חדרה	1	196	1,452	6,500
אשדוד	1	308	1,436	16,300
קריית גת	2	176	1,287	7,000
רמלה	2	300	1,048	2,110
אשקלון	1	160	1,029	
נוף הגליל	1	120	778	3,770
תל אביב-יפו	1	84	273	636
רמת גן	2	103	266	1,156
כפר סבא	1	66	233	450
הרצלייה	1	66	204	100
חולון	1	46	162	
נתניה	1	44	122	
סך הכול	26	2,752	12,431	46,652

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



החל משנת 2015 נרשמה עלייה יציבה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות. גם בשנת 2023 היקף יחידות הדיור המוצעות בתכניות ומספר המתחמים נשארו דומים לאלה שבשנים האחרונות.

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.

להלן פירוט המתחמים במסלול המיסוי אשר ניתנו בתחומם היתרי בנייה בשנת 2023 (מתוך סך יחידות הדיור שבפרויקט). בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה ל-24 מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, וכן התקבלו היתרי בנייה בעוד תשעה מתחמים שהבנייה בהם כבר החלה.

היישוב	המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2023	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2023	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
אשדוד	הרב שאולי	328	14	684	50%
	בית שמש	0	547	547	100%
בת ים	בלפור	0	120	120	100%
	הרב מימון – אנה פרנק	0	128	128	100%
	בראשית 3-7	0	75	75	100%
גבעתיים	ההסתדרות דרום	0	501	3,108	16%
	ערבי נחל	288	144	528	82%
חדרה	רסקו	0	630	630	100%
	דואני העצמאות	0	171	892	19%
יבנה	השחף	0	273	273	100%
	בוליביה 1	0	136	136	100%
ירושלים	בר יוחאי 5-15	210	210	971	43%
	התנופה	425	44	469	100%
	עמק היוכל	0	245	245	100%
	קלנר	0	417	417	100%
	רבנו גרשום	0	97	97	100%
	גרינבוים הציונות	142	156	742	40%
לוד	חטיבת יפתח	0	488	488	100%
	כצלסון	0	130	130	100%

100%	182	182	0	הרב קוק 2 (ההסתדרות)	נתניה
100%	512	512	0	זלמן שניאור	
100%	552	552	0	נורדאו	
100%	132	132	0	רזיאל	
100%	90	90	0	יצחק שדה	פתח תקווה
100%	255	255	0	התאנה	קריית אונו
100%	1,077	231	846	לוי אשכול צפון	
41%	1,387	106	460	סלע	ראשון לציון
100%	198	198	0	התמרים- מגדים	רמת גן
100%	687	447	240	אילת	רמת השרון
100%	154	90	64	כנרת	רעננה
100%	420	420	0	הניבור האלמוני-בין השדרות	תל אביב-יפו
100%	137	137	0	הרכבת	
100%	72	72	0	קהילת ורשה 73,77,79	
				סך הכול	

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול המיסוי



¹⁸ מתחמים שניתנו בהם היתר בנייה; מספר יחידות הדיור במתחם כולו (קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם).
¹⁹ מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה מתוך המתחמים שבביצוע.

משכי התכנון

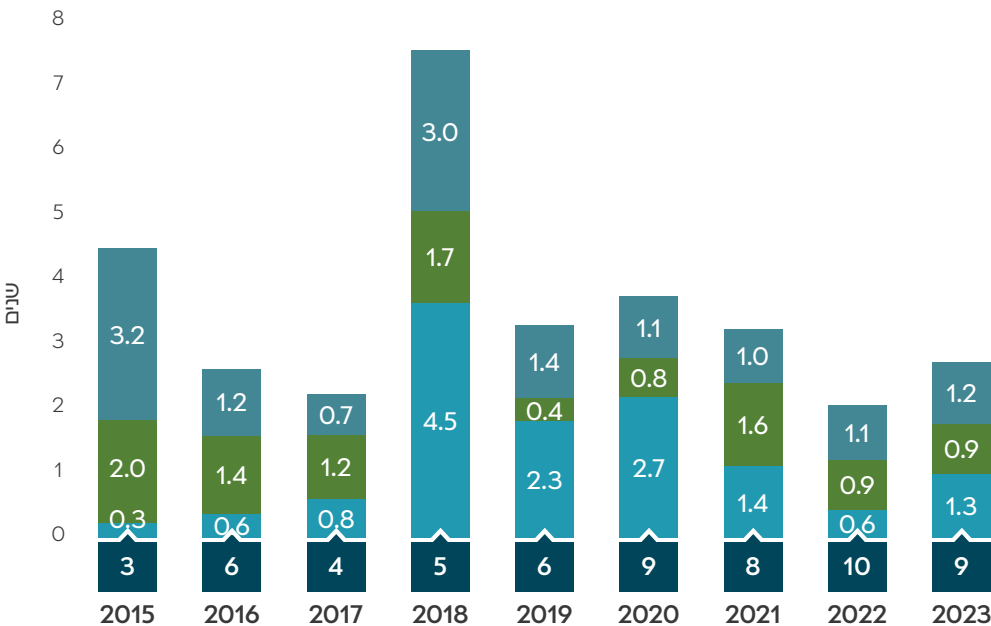
מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות לזום.

פרק הזמן לאישור התכניות במסלול הרשויות המקומיות 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) ממועד הדיון בוועדה המקומית מתחם במסלול הרשויות המקומיות ועד לאישור התכנית בחלוקה לשלבים ועל פי שנת אישור התכנית.



פרק הזמן שחלף מהפקדת התכנית להתנגדויות עד לאישור התכנית

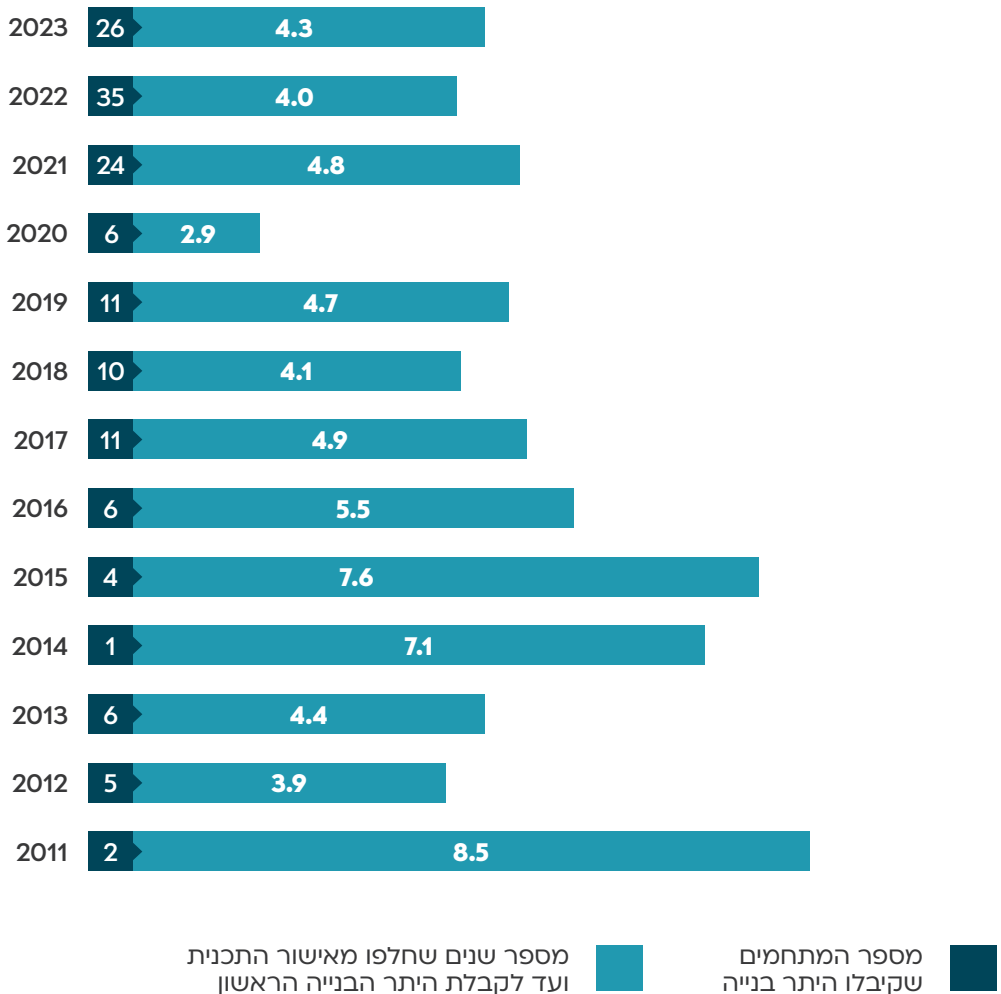
מספר תכניות שאושרו (במסלול רשויות בלבד)

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

פרק הזמן שחלף ממועד הקליטה בוועדה המחוזית עד הפקדת התכנית להתנגדויות

פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון

בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים) על פי השנה שבה הונפק היתר הבנייה, לאחר מילוי התנאים, לרבות אגרות והיטלים, במתחמים במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול המיסוי. פרק הזמן כולל את הכנת תכנית עיצוב ובינוי והכנת התכנון המפורט לבניינים, נוסף על הזמן שאורך אישור הבקשה להיתר הבנייה.



תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

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

ראייה תכנונית שכונתית במגוון היבטים, ובכללם תשתיות, צפיפויות ופרוגרמה, היא קנה מידה שהיה חסר במכלול התכניות להתחדשות עירונית. הרשות להתחדשות עירונית 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 לפיניו ובינוי 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. אשר לאזורים מסוימים נקבע כי הן משמשות תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שמכוחה אפשר להוציא היתרי בנייה.

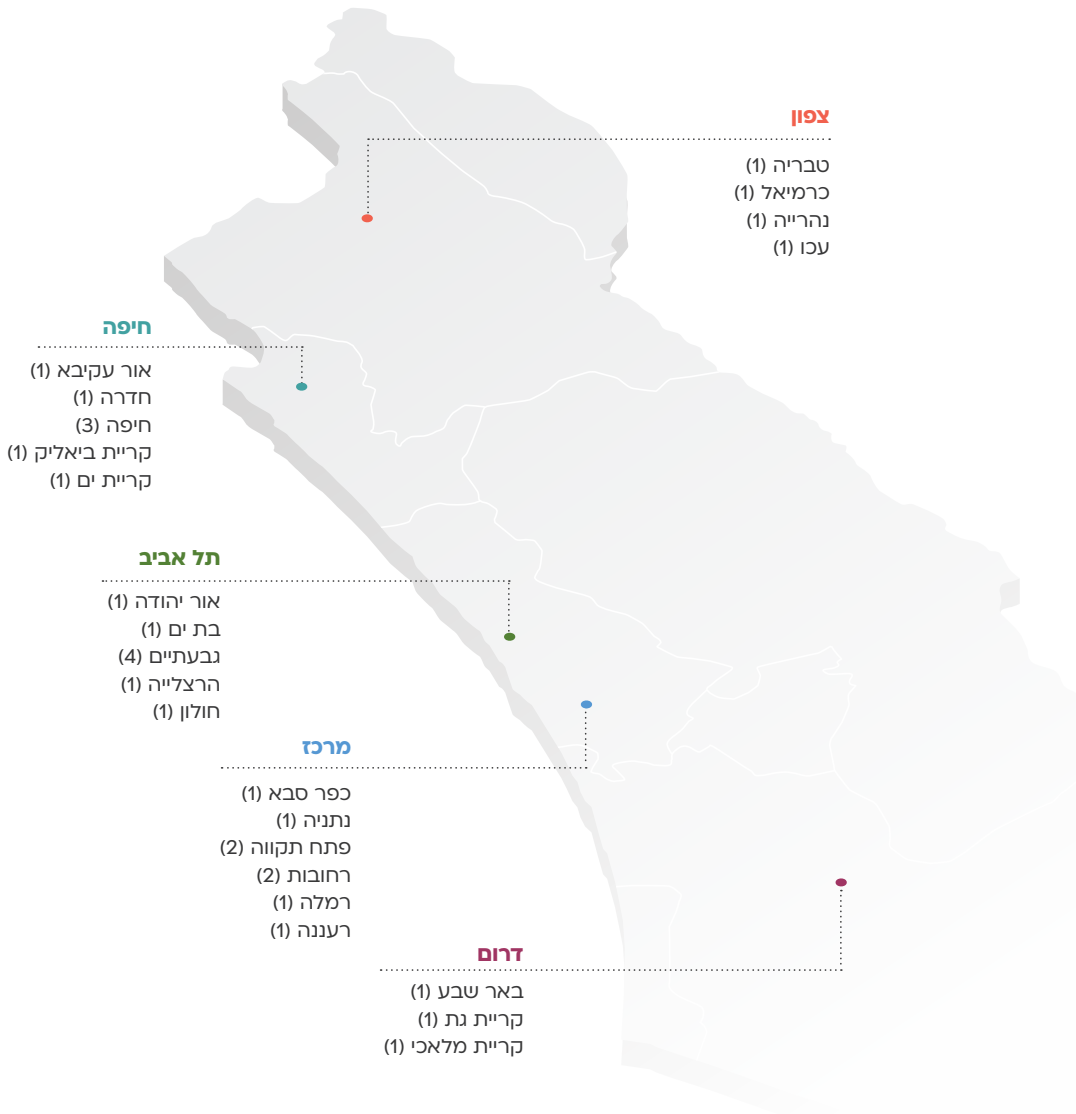
חלק אחר מהתכניות מקודם כתכניות אב הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד, המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון לקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית.

פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות

נכון לסוף שנת 2023 הרשות להתחדשות עירונית מקדמת שלוש תכניות שכונתיות ורובעיות להתחדשות עירונית, המצויות בשלבי תכנון שונים. תכניות אלה נפרסות על פני חמישה מחוזות, ורובן מתרכז במחוזות המרכז, תל אביב וחיפה.

תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות יאפשרו תוספת של כ-23,000 יחידות דיור מפורטות וכ-95,000 יחידות דיור מתאריות על כ-92,000 יחידות הדיור הקיימות בתחומן. כל התכניות כוללות נוסף על תוספת יחידות הדיור המוצעת בתחומן גם התייחסות לשטחי מסחר ותעסוקה, למבני ציבור ולשטחים פתוחים.

פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות

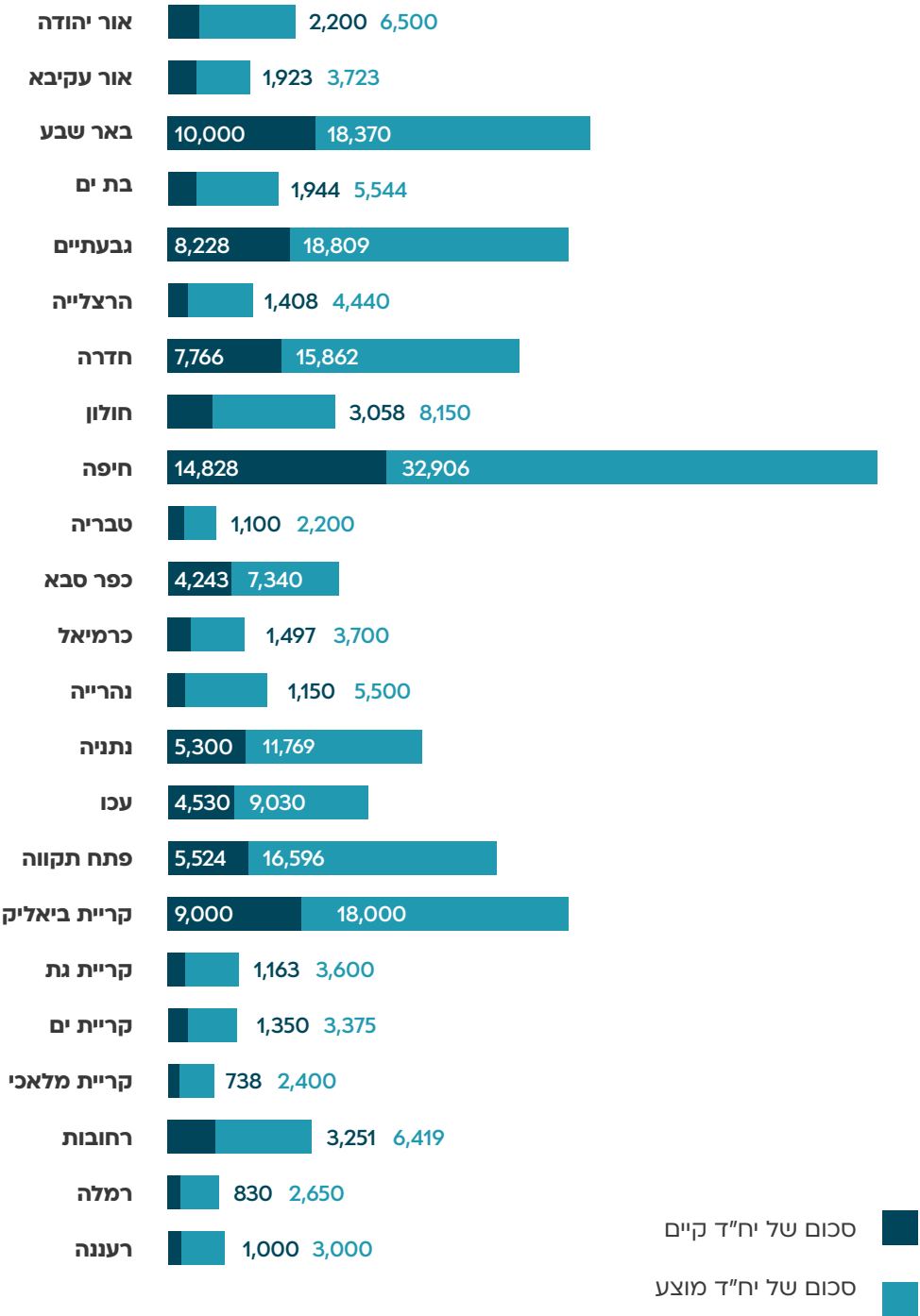


תכניות שאושרו בשנת 2023

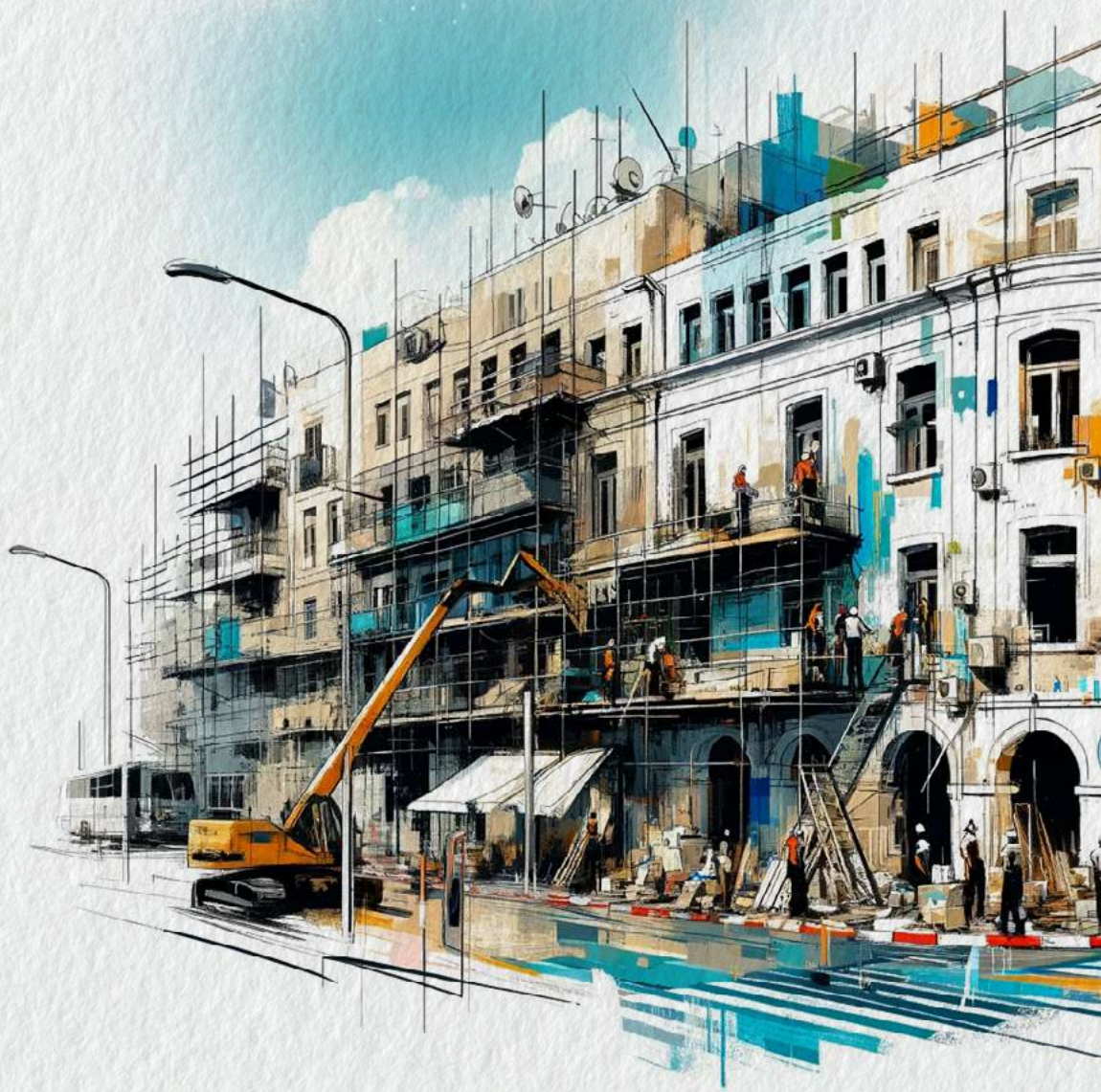
במהלך שנת 2023 אושרה תכנית המתאר לשכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לתוספת של כ-2,220 יחידות דיור ברמה מתארית וכ-1,100 יחידות דיור מפורטות ל-3,100 יחידות דיור קיימות בשטח התכנית.

כמו כן אושרו שני מסמכי מדיניות להתחדשות רובעית ושכונתית ואומצו עקרונות ההתחדשות המוצעים בהן בערים נתניה (נאות שקד ורמת ידן) וחולון (ג'סי כהן).

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 להיתרי בנייה וניתנו בהם היתרים במסגרת תמ"א 38, וכן מידע על מגמות בנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בשנים האחרונות.

הרשות להתחדשות עירונית אוספת את הנתונים ישירות ממערכות המידע של הרשויות המקומיות. חלק מהרשויות המקומיות אינן מזינות היטב את נתוני הפרויקטים בעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה, ולכן נגרמים עיכובים של ממש באיסוף הנתונים, בטיובם ובניתוחם. מקצת הרשויות המקומיות אף אינן מזינות כלל את נתוני ההיתר למערכות ממוחשבות, ולכן נתונים אלו אינם קיימים ואי אפשר לאתרם. כמו כן מדי שנה מעודכנים גם נתוני השנים הקודמות, מאחר שהתקבלו במהלך השנה דיווחים חדשים הנוגעים גם להיתרים שניתנו בשנים עברו. עוד נציין כי איכות הנתונים שהתקבלו מהעיריות עדיין לוקה בחסר, ובחלק מהניתוח המוצג קיימים היתרי בנייה שבהם לא נקבה הרשות המקומית במספר יחידות הדיור הקיימות.

הרשות להתחדשות עירונית פועלת בשיתוף פעולה עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: הלמ"ס) כדי לגבש נתונים מהימנים ולוודא כי הנתונים המפורסמים על ידי שני הגופים תואמים. עם זאת יש כמה הבדלים ניכרים בין נתוני הרשות 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. אלו שני שלבים שונים, ולרוב מפרידים ביניהם כמה חודשים.

- נתוני הרשות להתחדשות עירונית מתקבלים כאמור מהמערכות הממוחשבות של הרשויות המקומיות, והם מועברים כנתונים בקבצים. נתוני הלמ"ס החלו להתקבל באופן ממוחשב מוועדות התכנון והבנייה במהלך שנת 2021, ולאחר מכן נעשה 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 מצויות בהיתר הבנייה עצמו. לפיכך בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש מובא מספר יחידות הדיור החדשות, ואילו בתמ"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.

נתוני תמ"א 38 לשנת 2023

בשנת 2023 נרשמה מחד גיסא עלייה של 25% בבקשות להיתרים מתוקף תמ"א 38, ומאידך גיסא ירידה של כ-23% במספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו לעומת נתוני שנת 2022. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בנוגע ל-836 מבנים, שבהם 21,476 יחידות דיור, וניתנו היתרי בנייה ל-511 מבנים, שבהם 12,920 יחידות דיור, ומהן כ-6,628 יחידות דיור תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 446 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת תמ"א 38, ובהם 10,164 יחידות דיור.

נתונים עיקריים לשנת 2023

העלייה במספר הבקשות להיתרים נעוצה ככל הנראה בהיערכות לפקיעתה של תמ"א 38 באוקטובר 2023 (אף שברשויות מקומיות רבות הוארך המועד, כמפורט בעמ' 51), וכן בפעילות נמרצת של הרשות להתחדשות עירונית ושל המנהלות העירוניות להביא לתשומת לב בעלי הדירות את האפשרויות העומדות בפניהם במסגרת התכניות הכלל-עירוניות שהן מקדמות.

לעומת זאת הירידה במספר ההיתרים שהונפקו משקפת את כלל פעילות המשק, שהתאפיינה בירידה לנוכח עליית הריבית ופרוץ המלחמה, מה גם שתמ"א 38 מבוצעת במקרים רבים על ידי יזמים בינוניים וקטנים.

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש ²¹		חיזוק ועיבו ²⁰		2023
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
21,447	835	17,194	599	4,253	236	בקשות היתרים שהונפקו
12,716	508	7,114	294	5,602	214	יחידות דיור שנוספו בהיתרים
6,508		3,987		2,521		מבנים שאוכלסו
10,164	446	4,269	216	5,895	230	יחידות דיור חדשות שאוכלסו
5,293		2,755		2,538		

²⁰ נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבו כוללים גם היתרים שניתנו למבנים לצורך חיזוק בלבד (ללא תוספת יחידות דיור), המבוצע על ידי משרד הבינוי והשיכון, המתקצב חיזוק מבנים בפריריה.

²¹ למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות להתחדשות עירונית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2023, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% מהמספרים הרשומים.

היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי מחוזות ויישובים לשנת 2023

הריכוז הגדול של ההיתרים שניתנו במסגרת תמ"א 38 מצוי באזורי הביקוש, ובעיקר במחוז תל אביב ובמחוז המרכז, וכן בערים ירושלים ואשדוד.

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מבנים	יח"ד המוצעות	מבנים	מספר יח"ד המוצעות	מבנים	מספר יח"ד המוצעות	היישוב	המחוז
7	111	5	95	2	16	נהרייה	הצפון
4	62	2	3	2	59	עכו	
3	36	2	36	1	0	טבריה	
2	35	1	17	1	18	עפולה	
35	602	26	474	9	128	חיפה	חיפה
8	120	6	107	2	13	קריית אתא	
1	33			1	33	קריית טבעון	
2	31			2	31	קריית מוצקין	
1	11			1	11	קריית ביאליק	
1	6	1	6			חדרה	
1	3	1	3			טירת כרמל	ירושלים
57	948	16	234	41	714	ירושלים	
1	30			1	30	בית שמש	

1121	29	787	21	334	8	פתח תקווה	המרכז
671	10	615	8	56	2	רעננה	
411	17			411	17	ראשון לציון	
258	9	110	4	148	5	כפר סבא	
150	6	39	2	111	4	רחובות	
64	2	32	1	32	1	הוד השרון	
52	1			52	1	נס ציונה	
48	3	48	3			נתניה	
26	1			26	1	יבנה	
26	1			26	1	יהוד-מונסון	
24	1			24	1	מזכרת בתיה	
0	1			0	1	גדרה	
3558	147	2778	107	780	40	תל אביב-יפו	תל אביב
1237	31	329	7	908	24	בת ים	
495	26	452	23	43	3	רמת גן	
380	14	76	5	304	9	חולון	
276	29	276	28	0	1	בני ברק	
260	9	260	9			רמת השרון	
254	12	254	12			נבעתיים	
237	5			237	5	קריית אונו	
227	9	53	2	174	7	הרצלייה	
871	21	30	2	841	19	אשדוד	הדרום
42	1			42	1	אילת	
12,716	508	7,114	294	5,602	214	סך הכול	

נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005–2023

ממועד אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד סוף שנת 2023 הוגשו בקשות להיתרי בנייה ל-10,176 מבנים, שבהם 242,185 יחידות דיור בסך הכול. מכלל הבקשות שהוגשו הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-5,713 מבנים, שבהם 127,229 יחידות דיור.

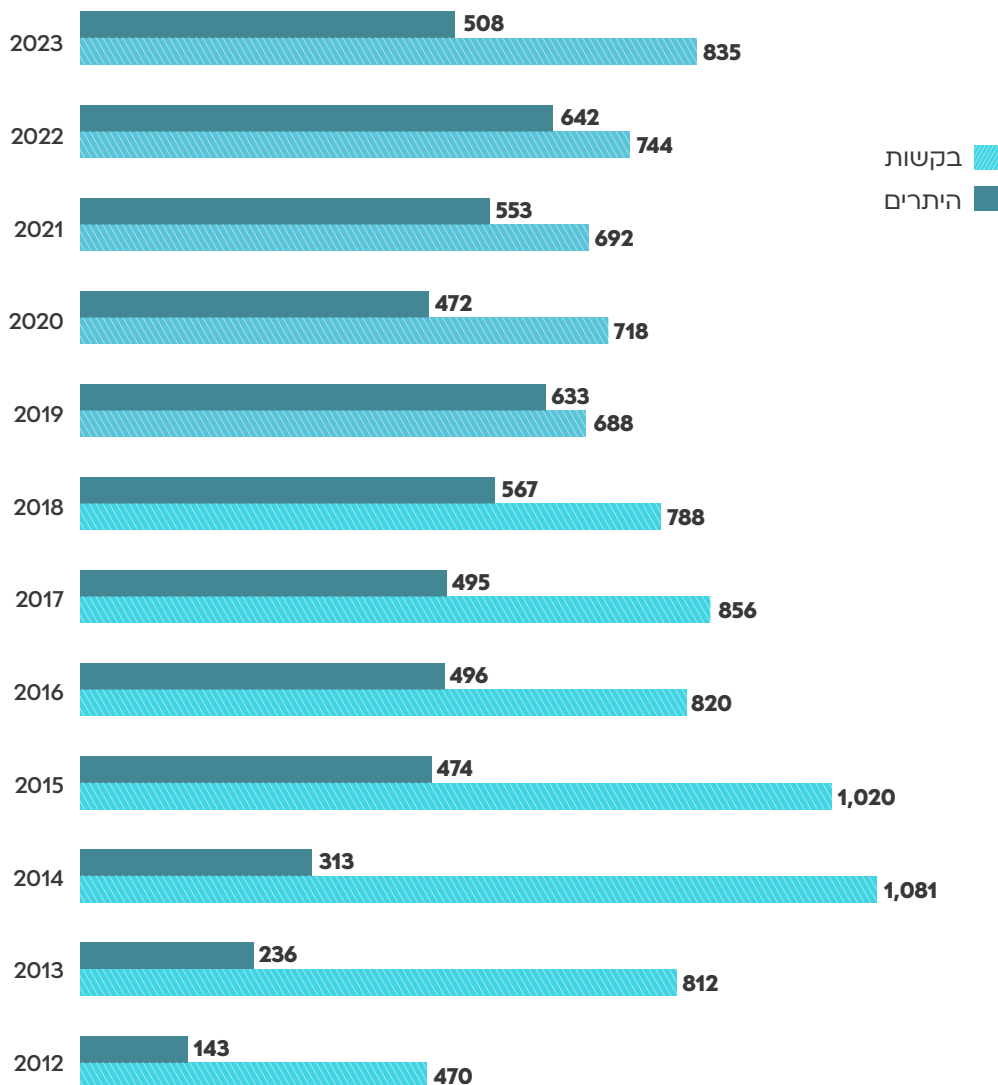
מספר מבנים – בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005–2023

סך הכול ²²		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2023–2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
242,185	10,176	122,120	5,141	120,065	5,035	בקשות
127,229	5,713	55,449	2,653	71,780	3,060	היתרים שהונפקו
64,504		34,605		29,899		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
70,455	3,402	27,489	1,440	42,966	1,962	מבנים שאוכלסו
35,973		18,369		17,604		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

²² למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2023, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% מהמספרים הרשומים.

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

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



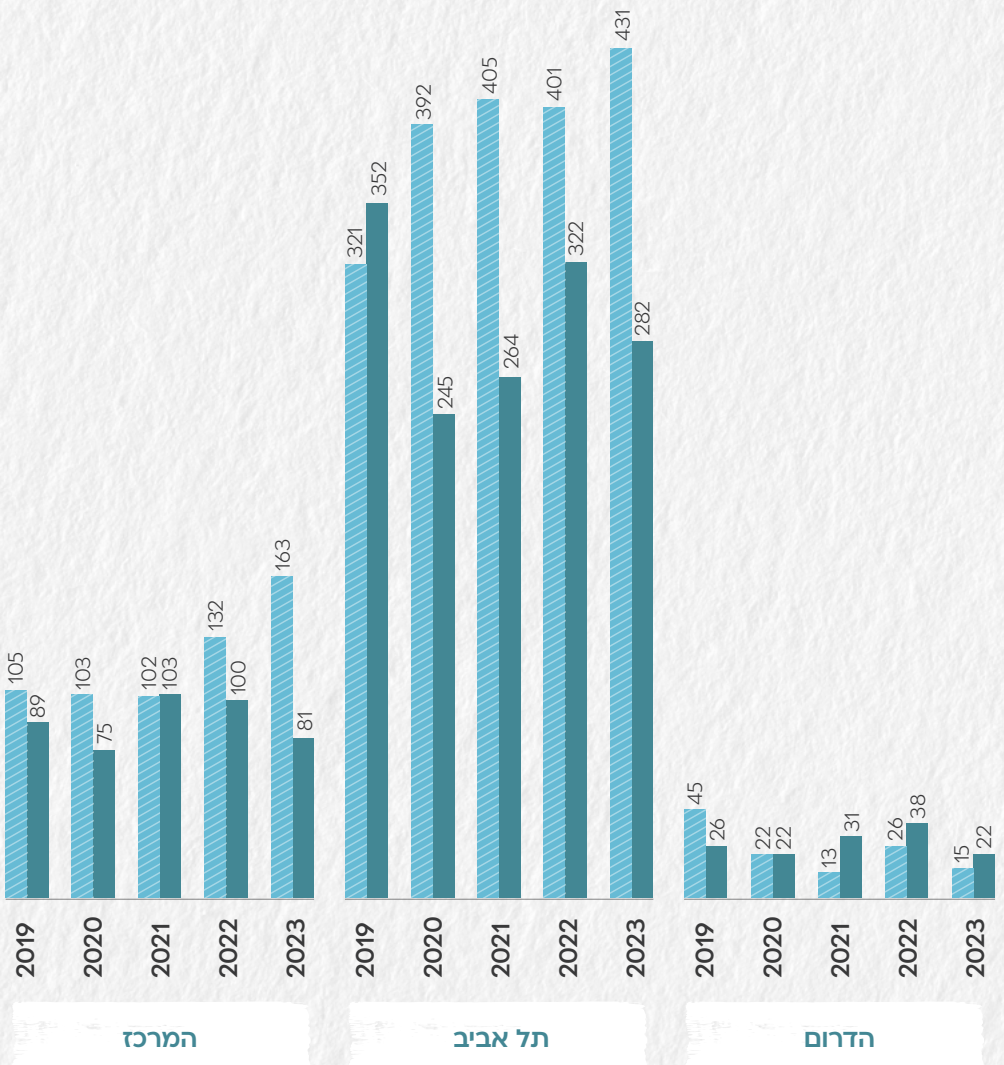
בשנת 2023 נמשכה מגמת העלייה במספר הגשת הבקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, ולצידה נרשמה ירידה במספר ההיתרים שניתנו.

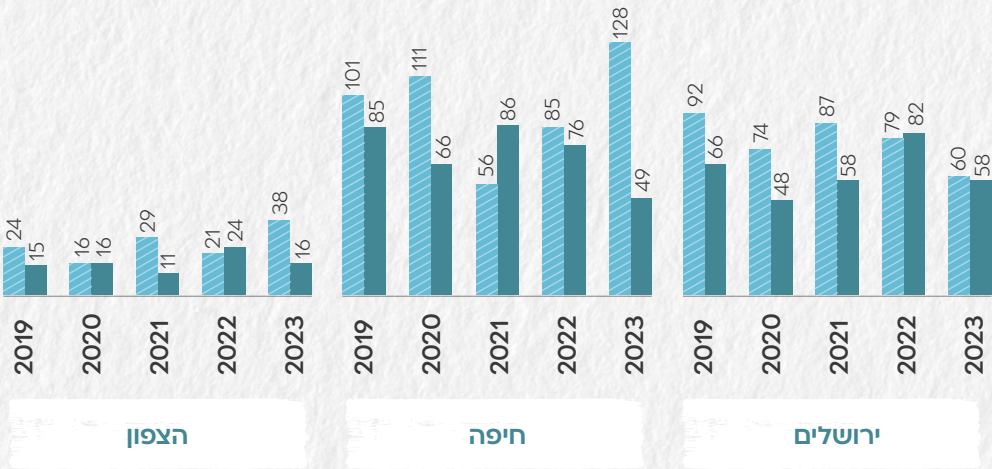
מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

בשנת 2023 הייתה מגמת עלייה בהגשת בקשות להיתרי בנייה. במחוזות תל אביב, הצפון, המרכז וחיפה אפשר לראות עלייה ניכרת, לעומת מחוז ירושלים ומחוז הדרום, שנרשמה בהם ירידה.

לעניין מתן היתרים נרשמה ירידה בכל המחוזות.

בקשות 
היתרים 

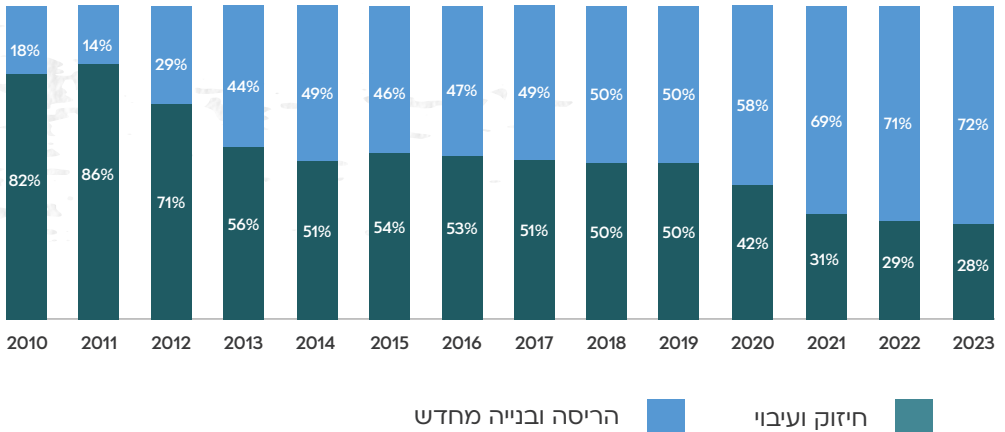




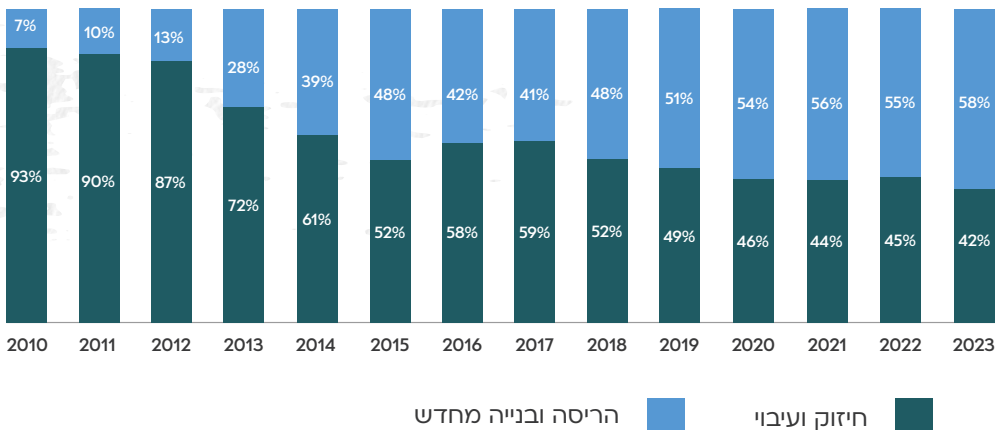
היחס בין מסלולי התמ"א לפי שנים

בשנת 2023 המשיך שיעור הבקשות והיתרים שניתנו במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש להיות גבוה בהשוואה למסלול חיזוק ועיבוי, ועיקר הפער היה בבקשות להיתרים.

היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים – בקשות להיתרי בנייה



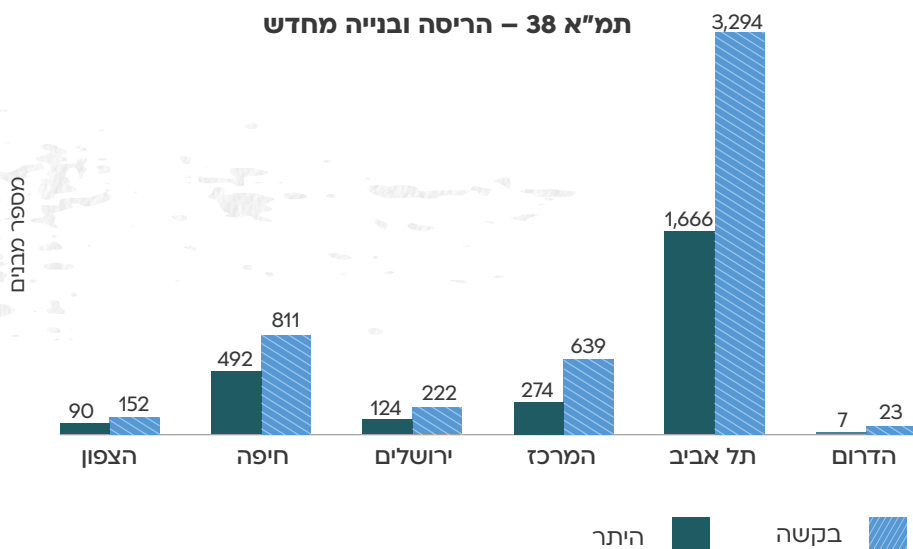
היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים – היתרים שניתנו



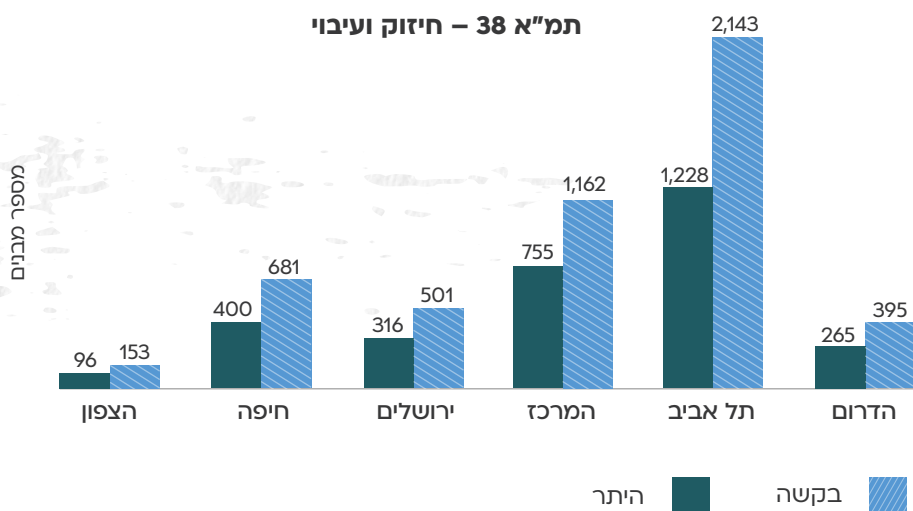
בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2005–2023

תמ"א 38 – הריסה ובנייה מחדש



תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי



היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005–2023

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

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		היישוב	המחוז
מבנים	יח"ד המוצעות	מבנים	מספר יח"ד המוצעות	מבנים	מספר יח"ד המוצעות		
95	1,374	64	883	31	491	נהרייה	הצפון
42	638	12	261	30	377	טבריה	
16	243	7	48	9	195	עכו	
11	212			11	212	בית שאן	
7	62	5	44	2	18	עפולה	
13	43	1	0	12	43	קריית שמונה	
523	6,993	255	3,743	268	3,250	חיפה	חיפה
143	2,005	125	1,832	18	173	קריית אתא	
84	1,062	42	481	42	581	קריית ביאליק	
49	842	11	122	38	720	קריית מוצקין	
41	756	36	659	5	97	חדרה	
21	539	8	77	13	462	קריית ים	
10	353	5	230	5	123	טירת כרמל	
11	208	5	32	6	176	זיכרון יעקב	
4	94			4	94	קריית טבעון	
5	37	4	36	1	1	פרדס חנה-כרכור	
435	7,905	124	1,641	311	6,264	ירושלים	ירושלים
5	173			5	173	בית שמש	
247	6,444	110	2,942	137	3,502	פתח תקווה	המרכז
224	5,405	7	90	217	5,315	ראשון לציון	
198	5,227	33	1,401	165	3,826	רעננה	
85	2,307	19	522	66	1,785	כפר סבא	
97	2,246	58	1,162	39	1,084	נתניה	

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מבנים	מספר המוצעות יח"ד	מבנים	מספר המוצעות יח"ד	מבנים	מספר המוצעות יח"ד	היישוב	המחוז
44	1,410	6	240	38	1170	הוד השרון	המרכז
60	1,324	33	477	27	847	רחובות	
23	800			23	800	יבנה	
22	635	5	61	17	574	נס ציונה	
9	259			9	259	יהוד-מונוסון	
4	130			4	130	גני תקווה	
3	85			3	85	לוד	
3	76			3	76	מזכרת בתיה	
5	53	2	14	3	39	רמלה	
2	46			2	46	נבעת שמואל	
2	0	1	0	1	0	גדרה	
1,111	23,499	614	12,949	497	10,550	תל אביב-יפו	תל אביב
637	15,617	452	12,279	185	3,338	רמת גן	
170	6,024	33	1,571	137	4,453	בת ים	
243	5,843	111	1,998	132	3,845	חולון	
228	4,668	60	1,492	168	3,176	הרצלייה	
220	3,399	214	3,337	6	62	בני ברק	
147	3,202	112	2,610	35	592	נבעתיים	
87	2,308	58	1680	29	628	רמת השרון	
49	2,053	12	334	37	1,719	קריית אונו	
250	9,910	4	126	246	9,784	אשדוד	הדרום
5	210			5	210	דימונה	
11	178			11	178	אילת	
2	120			2	120	קריית גת	
3	67	3	67			באר שבע	
5,706	127,084	2,651	55,441	3,055	71,643	סכום כולל	

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

משך הליך מתן היתר בנייה

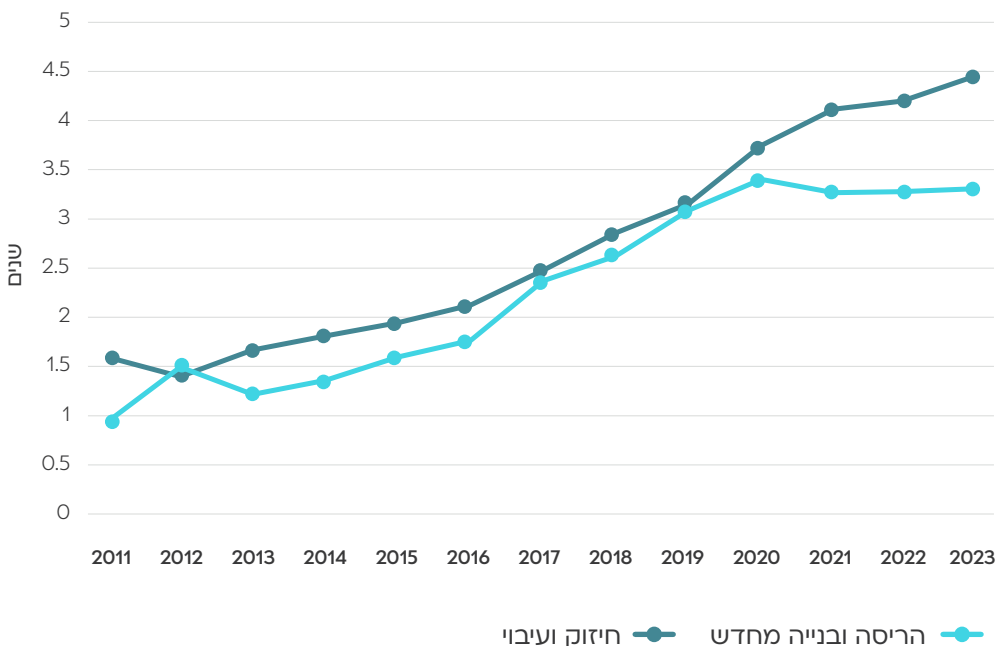
הרשות להתחדשות עירונית אוספת נתונים משלב הבקשה להיתר הבנייה ועד לאכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

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

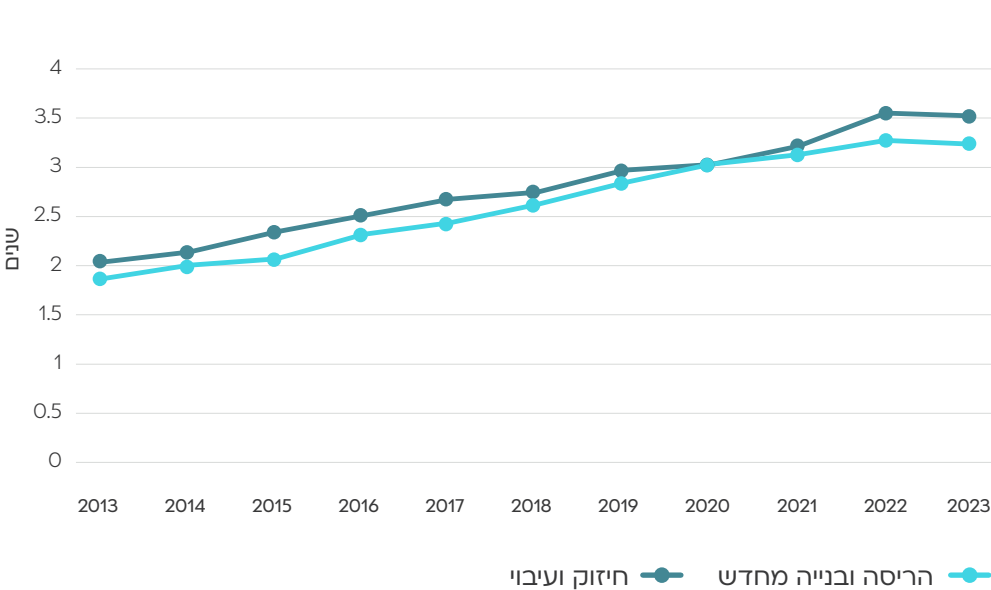
הנתונים שלפנינו מעידים כי תהליך הוצאת ההיתר התארך בעשור האחרון עד ליותר מארבע שנים, והתמשכותו פוגעת ביעילות ההליך.

אפשר לראות שבשנת 2023 לוחות הזמנים בטיפול בהיתרי הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש דומים ללוחות הזמנים של שלוש השנים האחרונות, וקצרים (עומדים על פחות משלוש שנים וחצי) ממשך הזמן להוצאת היתר הבנייה במסלול חיזוק ועיבוי (העומד על יותר מארבע שנים).

משך הזמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38



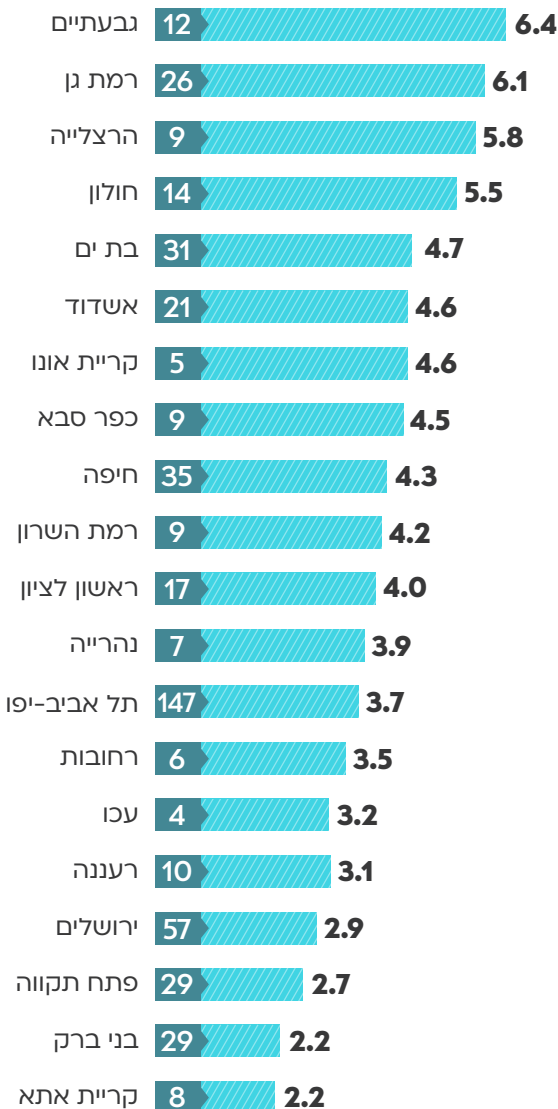
משך הזמן מהנפקת ההיתר ועד לאכלוס הבניין בתמ"א 38



משך הזמן ממתן ההיתר ועד האכלוס בשנת 2023 דומה לשנת 2022: בשני המסלולים סביב שלוש שנים וחצי.

משך הליך מתן היתר בנייה בתמ"א 38 לפי יישובים

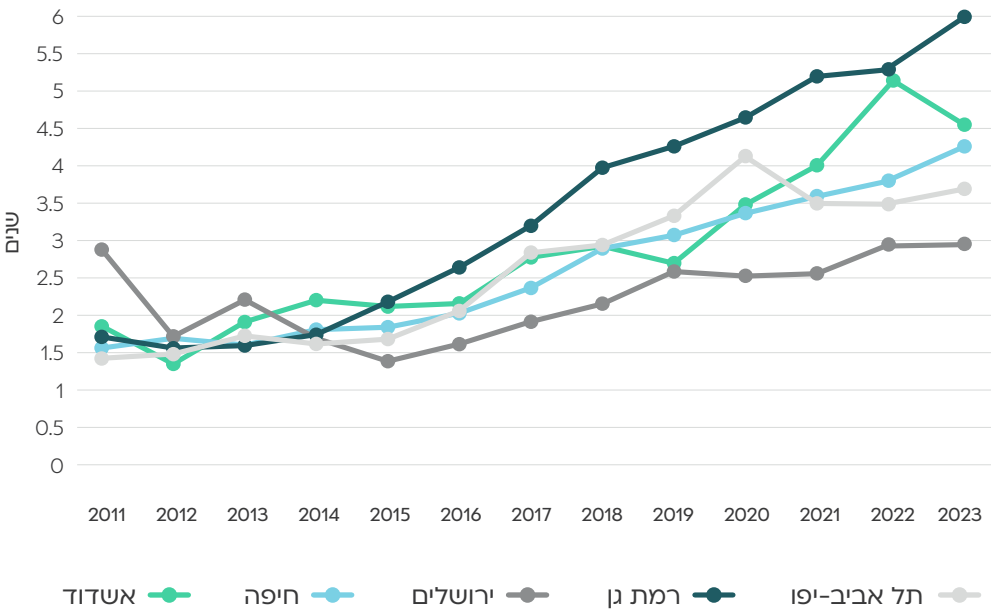
בגרף שלהלן מתואר משך הזמן מהבקשה להיתר בנייה ועד מתן היתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2023. מהרשויות שהתקבלו בהן יותר מעשרה היתרים בולטות גבעתיים, רמת גן והרצלייה במשך הזמן הארוך ממועד הגשת הבקשה ועד הוצאת ההיתר: יותר מחמש שנים. גם בשנת 2023 הצטיינה בני ברק, ולצידה קריית אתא, בפרק זמן קצר של שנתיים למתן היתרי בנייה.



ממוצע של משך הזמן מהבקשה ועד מתן ההיתר

מספר הפרויקטים שקיבלו היתר

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 אשדוד, שבמגמת קיצור לוחות הזמנים.

נספחים



פרטי ההתקשרויות של המנהלות העירוניות

היישוב	כתובת יחידת ההתחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
אור יהודה	יוני נתניהו 4, בנין A, קומה 1, אור יהודה	073-3388450	eynaty@or-ye.org.il
אזור	יצחק שדה 18, אזור	03-6534566	tomerz@azor.muni.il
אילת	השחם 7, אילת	08-6363930	Renew-eilat@eec.co.il
אשדוד	האורגים 11 קומה 5, אשדוד	08-9238706	renewinfo@ashdod.muni.il
אשקלון	הנשיא 82 - היכל התרבות, אשקלון	08-6796955 08-6796923	minhelet@ashkelon.muni.il
באר יעקב	רבי מאיר בעל הנס 25, באר יעקב	08-9785307	limoram@b-y.org.il
באר שבע	ככר מנחם בגין 1, בנין העירייה, באר שבע	08-6840135	infominhelet@br7.org.il
בית שאן	שאול המלך 83, בית שאן	03-6555155	minhelet@bet-shean.org.il
בית שמש	סמטת חיים אלעזרי 3 פינת בני דן, בית שמש	02-6250464	mbs@bshemesh.co.il
בת ים	גנרל קניג 10, בת ים	076-5333880	Batel@bat-yam.muni.il
גבעתיים	שינקין 2, גבעתיים	03-5722582 03-5722581	Urbanrenewal@givatayim.muni.il
גדרה	ירוחם 1 גדרה	03-6555155	tsvi.vinokur@avivamcg.com; eitan@pplan.co.il
הוד השרון	בן-גמלא 28, הוד השרון	09-8894177	orlyb@hod-hasharon.muni.il
הרצליה	בן גוריון 22, בנין שער העיר, קומה 3, הרצליה	09-9591548	Sigal@herzliya.muni.il
חדרה	האומן 17, חדרה	04-6211864	Gal_l@hakat.co.il
חולון	פילדלפיה 16, מרכז קהילתי קל"ן, חולון	03-7284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	ביאליק 3, מינהל ההנדסה, חיפה	04-8356018	sarat@haifa.muni.il
חצור הגלילית	יצחק שמיר 2, חצור הגלילית	04-6916999	minhelet@hatzorg.co.il
טבריה	טבור הארץ 1, טבריה	04-6739526	amira@tiberias.muni.il
טירת הכרמל	מוצקין 15, טירת הכרמל	04-7708248	omrig@tirat-carmel.muni.il
יבנה	התנאים 1, יבנה	08-9425662	minhelet@yavne.muni.il
יהוד-מונוסון	זאב וינהויז 13, מתחם לוגנו, יהוד-מונוסון	03-5391293	minheletyahud@ye-mo.org.il
יקנעם עילית	הצאלים 1, קומה 1, יקנעם עילית	04-9596155	yaelo@yoqneam.org.il
ירושלים	שלומציון 18, בית האחים ישראל, קומה 1, ירושלים	*8223	pniot@jda.gov.il
כפר סבא	יד חרוצים 10, קומה 1, כפר-סבא	09-7901649	minhelet@ksaba.co.il

Hitchadshut@karmiel.muni.il	04-9085758	שדרות קק"ל 100, כרמיאל	כרמיאל
atara@calcalitlod.co.il	076-5300500	חשמונאים 25, לוד	לוד
ronelbe@migdal-haemeq.muni.il	04-6507763	שדרות צבי אלדרוטי 14, מגדל העמק	מגדל העמק
maort@nahariya.muni.il	052-3597283	שדרות הגעתון 19, נהריה	נהריה
		מינהלת בהקמה	נוף הגליל
irisco@nzc.org.il	08-9383930	הבנים 9, נס ציונה	נס ציונה
Lior.b@nesher.muni.il	04-8299299	דרך השלום 20, נשר	נשר
Hit.ironit@netanya.muni.il	09-8608826	הצורן 6, בנין העירייה, נתניה	נתניה - עירונית
Yifat.Tav@netanya.muni.il	09-7960347	קרניצי 6, נתניה	נתניה - שכונתית
ask@akko.muni.il	04-9956797	וייצמן 35, עכו	עכו
or.levi@avivamcg.com; shay@pplan.co.il	03-6555155	יהושע חנקין 47, עפולה	עפולה
or.levi@avivamcg.com; sebastian@pplan.co.il	03-6555155	המייסדים 24, עתלית	עתלית
David@ptcom.co.il	03-5118804	נורדאו 30, קומה 4, פתח תקווה	פתח תקווה
or.levi@avivamcg.com; sebastian@pplan.co.il	03-6555155	ירושלים 50, צפת	צפת
arika@iftachgat.co.il	08-9562494	הקוממיות 97, קרית גת	קרית גת
minhelet@k-yam.co.il	04-8789716	משה שרת 24, קריית ים	קרית ים
shneor@k-m.org.il	050-776-6672	ז'בוטינסקי 8, קריית מלאכי	קרית מלאכי
shira.granit@avivamcg.com; eitan@pplan.co.il	03-6555155	הרצל 44, קרית עקרון	קרית עקרון
or.levi@avivamcg.com; mayaa@k-8.co.il	050-867-5105	הרצל 37, קרית שמונה	קרית שמונה
rurban@rishonlezion.muni.il	03-9547641	רוטשילד 7 (בית קנר), ראשון-לצון	ראשון לציון - עירונית
DavidMn@rishonlezion.muni.il	03-9547830	זלמן שניאור 23, ראשון לציון	ראשון לציון - רמת אליהו
nadav_shapira@rehovot.muni.il	08-9392227	ביל"ו 2, רחובות	רחובות
haminhelet@ramle.muni.il	073-2409747	אברהם הלל 10, מתחם הידידות, רמלה	רמלה
minhelet@ramat-gan.muni.il	03-9474780	תובל 13, רמת-גן	רמת גן
minhelet_hithadshut@ramat-hasharon.muni.il	03-5483863	שדרות ביאליק 41, רמת השרון	רמת השרון
newsderot@sderotec.co.il	*2022	ברלב 6, שדרות	שדרות
newtlv@tel-aviv.gov.il	03-7247191	מינהלת חיצונית פילון 5, תל אביב	תל אביב - עירונית ת"א יפו
tlv4less@e-b.co.il	*3896	מינהלת חיצונית המסגר 9, תל אביב	תל אביב - עזרה ובצרון

التجديد الحضريّ¹ في إسرائيل

التجديد الحضريّ بمختلف جوانبه هو هدف مركزيّ بالنسبة لحكومة إسرائيل، كما أنه أحد التحديات المركزيّة في الدولة.

على خلفيّة النموّ الديموغرافيّ الذي يُعتبر من الأعلى في العالم الغربيّ وتقلّص موارد الأرض والمساحات المفتوحة، من الواجب على الحكومة والسلطة الحكوميّة للتجديد الحضري وجهاز التخطيط والسلطات المحليّة والشركاء الآخرين إيجاد مسارات عمليّة لإضافة وحدات سكنيّة وبُنى تحتيّة داعمة، وتخصيص مساحات إضافيّة لسدّ احتياجات الجمهور والتشغيل. كلّ هذا في إطار النسيج المبنّي.

في إطار قرار الحكومة رقم ٢٤٥٧ (١٣١/٦٢) الصادر بتاريخ، ١٣ شباط ٢٠١٧، تمّ تحديد أهداف إيجاد الحلول الإسكائيّة حتّى العام ٢٠٤٠. من بين ما تمّ تحديده في القرار، هدف بناء ١,٥ مليون وحدة سكنيّة حتى العام ٢٠٤٠ لتلبية احتياجات السكان. كما تمّ بموجب قرار الحكومة هذا، تحديد هدف إضافة نحو ٢٠٪ من الوحدات السكنيّة من خلال إجراءات التجديد الحضريّ (التجّدّد المدنيّ/العمرانيّ)، وذلك خلال السنوات ٢٠١٧ - ٢٠٢٠^٢، وإضافة نحو ٣٥٪ من وحدات السكن ضمن النسيج القائم حتى العام ٢٠٣٠. بمعنى أنه ستكون هناك أهميّة متزايدة في المدى المنظور لإجراءات التطوير والتجديد الحضريّ ضمن النسيج المبنّي القائم.

في إطار هذا القرار، أُقيمت على وزارة البناء والإسكان وعلى السلطة الحكوميّة للتجديد الحضريّ، مهمّة بلورة خطة عمل تُحدّد الإجراءات والخطوات والوسائل اللازمة من أجل تحقيق أهداف التجديد الحضريّ كما تمّ تحديدها.

¹ يُمكن أن نرى لهذا المصطلح مرادفات مثل "التجّدّد العمرانيّ" أو "التجّدّد المدنيّ"، والقصد واحد. رأينا أن نستعمل هذا المصطلح لكونه متجذّرًا في اللغة العربيّة تاريخيًا وله دلالات أوسع من سواه.

² التجّدّد العمرانيّ في القرارات الحكومية: أي خارطة/خطة تزيد وحدات إسكائيّة ضمن النسيج القائم، وبضمن ذلك "الإخلاء لأجل البناء"، التكتيف، ملء المساحات الخالية بالمباني (Infill)، الخارطة الهيكلية القطريّة "تاما 38 وما شابه.

بالإضافة إلى الحاجة للتجديد الحضري، والنابعة من الزيادة السكانية ومن الطلب الآخذ بالتزايد على الشقق المترتب على ذلك، يُعتبر التجديد الحضري سيرة إحياء مادية واجتماعية للنسيج المدني القديم والتطوير المدني ضمن حدود المنطقة المبنية. **على المستوى المادي** يتم تنفيذ إجراءات التجديد الحضري ضمن النسيج المبنى القديم على عدة مستويات، ابتداء من تحسين المباني والبنى التحتية، مروراً بتطوير الحيز العام ووصولاً إلى هدم البنايات القديمة وبناء مبانٍ جديدة مكانها. يُتيح التجديد الحضري المادي الحد الأقصى من توفير واستغلال مورد الأرض والبنى التحتية القائمة من أجل سكّان الحيّ القدامى والجُد. تتمحور إجراءات التجديد الحضري **على المستوى الاجتماعي والثقافي** حول تحسين الظروف لصالح السكّان الذين يعيشون في المنطقة المقررّ تجديدّها وإعادة السكّان المتنوّعين ومتعدّدي الأعمار إلى مراكز المدن وإلى الأحياء القديمة.

بسبب موقع دولة إسرائيل الجغرافي ووضعها الجيو . سياسي، تهدف إجراءات التجديد الحضريّ إلى أداء وظائف وأدوار وطنية إضافية، مثل تعزيز قدرة صمود المباني الإسكائبة والبُنَى التحتية المدنية أمام الكوارث الطبيعية مثل الزلازل وفي وجه التهديدات الأمنية مثل إطلاق الصواريخ التي تستدعي حماية الجبهة الداخلية منها.

لمصطلح "التجّدّد العُمرايّ"، كما أسلفنا، معانٍ كثيرة تشمل تجّدّد الحيز العام والخاص بكلّ جوانبه بما في ذلك الجوانب الاجتماعية. بالرغم من أن السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ تُولي أهميّة كُبرى للمجال الاجتماعيّ وتُعنى به بشكل خاص، إلا أننا سنركّز في هذا الاستعراض على التجديد الحضريّ المدنيّ بمفهومه الماديّ بالأساس، مجال التخطيط وتنفيذ خطط الإسكان في النسيج العُمرايّ القائم، وخصوصاً الخطط والخرائط الواقعة ضمن مسؤوليّة السلطة الحكومية للتجّدّد العُمرايّ، في مسار السلطات المحليّة، في مسار فرض الضرائب والخرطة الهيكلية للمدينة.

حول السلطة الحكومية للتجديد الحضري

تمّت المصادقة على قانون السلطة الحكومية للتجدّد العمراني، بتاريخ ٤ آب ٢٠١٦، كقانون ينظّم إنشاء هيئة خاصّة تهدف لزيادة حجم تنفيذ مشاريع التجديد الحضريّ وإعداد مخطّطات للنهوض بالمشاريع ومساعدة أصحاب الشقق في المناطق المبنية. تشكّل السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ، بموجب القانون، الهيئة المركزية المسؤولة عن مجال التجديد الحضريّ في إسرائيل. من ضمن وظائفها، إعداد وتمويل المخطّطات الحكومية للتجديد الحضريّ، مساعدة السلطات المحليّة والمقاولين، وكذلك تقديم خدمات التوجيه والاستشارة لسكان الأحياء المخطّط إدراجها ضمن إجراءات التجدّد. في كلّ ما يتعلق بأصحاب الشقق في المجمّعات السكنيّة، ينصّ القانون على نُظُم مساعدة بهيئة المسؤول عن توجّهات السكّان في مشاريع التجديد الحضريّ، ومنح تسهيلات ضريبية وتخفيضات في ضريبة الأرنونا (المسكن) والتعامل التفصيليّ العينيّ مع المُسكّنين وسكّان شقق السكن الشعبيّ. كما يُحدّد القانون الامتيازات والقواعد الخاصّة بالنهوض بمشاريع التجديد الحضريّ.

تشمل نشاطات السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ، فيما تشمله، النشاطات الجارية التي تتمّ في كلّ سنة، وكذلك المشاريع الخاصّة والعمل في مجال التنظيم التشريعيّ وإجراء الأبحاث التي تتمّ وفق الحاجة وبموجب سياسات الحكومة.

בנייה السلطة الحوكمية للتجدد العمراني

تتألف السلطة الحوكمية للتجديد الحضري من الهيئة العامة (التي تشمل المحاسبة، القسم القانوني، قسم الميزانيات والموارد البشرية)، من مكتب مدير عام السلطة وثلاث أقسام هي: قسم السياسات، قسم التخطيط وقسم العلاقات المجتمعية.

وظائف القسم

- تقديم الاستشارة للحكومة في مجال التجديد الحضري
- بلورة خطط عمل للنهوض بالتجديد الحضري
- تحديد ومسح العوائق الأساسية وإيجاد حلول للتخلص منها
- المبادرة وبلورة توصيات للتغييرات التشريعية
- النهوض بحلول لحماية الجبهة الداخلية وتأمين المباني ضد الزلازل والهزات الأرضية في إطار التجديد الحضري
- إجراء الأبحاث وتطوير المعرفة في المجال، ووضع معايير ومبادئ موجهة لإجراءات التجديد الحضري
- تطوير موديلات وخطط اقتصادية لفحص الجدوى الاقتصادية للمشاريع
- توفير أطر مساعدة عامة للسلطات المحلية والمختصين المهنيين والمقاولين والسكان
- إدارة منظومة معلومات ومتابعة أهداف الحكومة وتحقيقها
- بلورة ووضع خطة عمل للسلطة الحوكمية للتجديد الحضري
- بلورة وإدارة ميزانية "السلطة"



قسم السياسات

يعمل القسم في المواضيع المتعلقة بالتجديد الحضري كافة في دولة إسرائيل، يقوم بفحص مجمل الإجراءات وبناء أدوات وحلول عامة للنهوض الناجع وعالي الجودة بإجراءات التجديد الحضري.

مديرة القسم ونائبة المدير العام: عينات جانون

وظائف القسم

- تحديد المناطق المحتملة للتجديد الحضري ومسحها
- النهوض بإجراءات التخطيط للتجديد الحضري على المستوى القطري واللوائي
- المبادرة إلى وضع الخرائط الهيكلية والخرائط التفصيلية للتجديد الحضري
- المبادرة ونشر التوجيهات للتخطيط بخصوص التجديد الحضري
- مواكبة إجراءات المصادقة على خرائط التجديد الحضري في لجان التخطيط
- متابعة ومراقبة تنفيذ الخرائط في المسارات المتنوعة



قسم التخطيط

يعمل القسم في مجال النهوض بإجراءات التخطيط: تحديد المناطق المحتملة للتجديد الحضري، إقامة المشاريع ومرافقة إعداد الخارطة الهيكلية وخرائط تشكّل المرجعية للسياسات في هذا المضمار والخرائط التفصيلية للتجدّد الحضري.

مدير القسم: جوري ندلر

وظائف القسم

- توجيه المديريات البلدية للتجديد الحضري في مختلف أنحاء البلاد ومرافقة نشاطاتها الجارية
- الرقابة ومتابعة تقدّم مشاريع التجديد الحضري
- نشر وإتاحة المعلومات للجمهور حول موضوع التجديد الحضري من خلال مرشدين لأصحاب الشقق والمقاولين والسلطات المحلية
- عقد دورات إرشادية مهنية
- الحفاظ على تواصل دائم مع السلطات المحلية
- الحفاظ على تواصل دائم مع الجهات الاجتماعية والجماهيرية التي تعمل في مجال التجديد الحضري
- نشر التوجيهات الاجتماعية وعقد دورات تأهيل للعاملين في مجال النهوض بإجراءات التجديد الحضري



قسم العلاقات المجتمعية

القسم مكلف بإتاحة وتعميم المعلومات والمعرفة في المجال، وضمان أفضل تعاون بين السلطات المحلية والمقاول وأصحاب الشقق.

المسؤولية عن توجّهات السكّان

تعمل في السلطة مسؤولية عن توجّهات السكان وظيفتها: فحص توجّهات السكّان فيما يتعلّق بالمواضيع المتعلقة بمشاريع التجديد الحضريّ مثل إجراءات المقاولين المسبّبة للضرر، المديرّيات البلدية أو سكان آخرين، فرض ضغط على السكّان لكي يُوافقوا على الانضمام للمشروع، التأكّد من استيفاء المنظمّ لتعليمات قانون التجديد الحضريّ (الاتفاقيات لتنظيم الصفقات).

مقدّمة وشرح حول مسارات التجديد الحضريّ

مشروع التجديد الحضريّ هو مشروع مشترك للقطاع العام (وزارات الحكومة والسلطات المحليّة) والقطاع الخاص (أصحاب الحقوق في العقارات والمقاولين الخصوصيين). بدافع معرفة الفوائد الكامنة في إجراءات التجديد الحضريّ، فتحت الحكومة الإسرائيليّة خلال العقدين الأخيرين عدّة مسارات لتشجيع وتطبيق هذه المشاريع منصوص عليها في قرارات الحكومة وفي إطار خارطة هيكلية قُطريّة ومن خلال التشريع. المشاريع الأساسية هي مشاريع "الإخلاء لأجل البناء"، في مسار السلطات المحليّة ومسار النظام الضريبيّ (المقاولين) ومشاريع التجديد الحضريّ. كما تُبادر السلطة الحكوميّة للتجديد الحضريّ إلى وضع خرائط هيكلية للتجدّد لأحياء وحارات إضافة إلى خرائط لكلّ البلدة أو المدينة. أهداف هذه الخرائط هي زيادة الموثوقية التخطيطية المستقبلية لإجراءات التجديد الحضريّ وإدارة الحيز العام والجاهزية الاجتماعية.



מشارיע "الإخلاء لأجل البناء"

تتطرق مشاريع الـ "إخلاء لأجل البناء" بشكل عام إلى مجمّع كامل، يتضمّن عدّة مبانٍ، بالإضافة إلى مساحات عامّة مخصّصة للتجدّد. يستوجب تنفيذ المشاريع الاستعداد والتصديق على الخارطة التفصيليّة التي تضيف حقوق بناء، ومن ثمّ استصدار ترخيص بناء بموجب الخارطة. وهو أمر مشروط بموافقة أصحاب الشقق الذين يتعاقدون مع مقاول خاص لأجل تنفيذ المشروع. يقوم المقاول ببناء شقق جديدة للسكّان تشمل حيّزاً محمّياً (ملجأ) ومصعداً وموقف سيارات ومخزناً كما هي العادة. يُموّل المقاول البناء الجديد من خلال بيع الشقق المُضافة إلى العمارة.

يقوم مدير سلطة التجديد الحضريّ بالإعلان عن مجمّع كمجمّع "الإخلاء لأجل البناء" شريطة أن يكون فيه لحظتها ٢٤ وحدة سكنيّة على الأقلّ. وفي الحالة المُقترحة، ٧٠ وحدة، أي ضعف عدد الوحدات القائمة على الأقلّ، الأعلى من بينهما. يمنح هذا الإعلان تسهيلات وامتيازات ضريبية (ضريبة التحسين، ضريبة الشراء وضريبة القيمة المُضافة على كل خدمات البناء لأصحاب الشقق القائمة) يُتيح إمكانيّة تأجيل فرض الضريبة إلى مرحلة التنفيذ الفعليّ. كما أتاح التشريع القانوني بهذا الخصوص تسوية خاصة بشأن فرض رسوم التحسين للإسكان مقابل التصديق على خطة "الإخلاء لأجل البناء" في المجمّعات المُعلنة للتجدّد. بموجب ذلك، ستبلغ نسبة الرسوم ٢٥٪ أو ٥٠٪ أو منح إعفاء كامل، بحسب قرار السلطة المحليّة، والذي بالإمكان تعديله مرّة كل خمس سنوات. بالإمكان النهوض بمجمّع "الإخلاء لأجل البناء" في مسار السلطات المحليّة أو مسار "فرض الضريبة"، على النحو المُفصّل أدناه.



مسار السلطات المحليّة

تكون السلطة المحليّة أو الجهة العامّة في هذا المسار، مثل سلطة التجديد الحضريّ، هي المُبادرة لمشروع "الإخلاء لأجل البناء"، أو التكتيف والجسم المسؤول عن النهوض بجوانبه العامة. في الغالب، تقوم سلطة التجديد الحضريّ بتمويل إعداد الخارطة التفصيليّة لمجمّع التجديد الحضريّ، كما تعمل على تنظيم السكّان في المجمّع لإشراكهم في الإجراءات. من أجل ذلك، تتمّ الاستعانة بمدير مشروع ومستشار اجتماعيّ وطاقم مخطّطين يدفعون عجلة الخارطة التفصيليّة للمجمّع إلى الأمام، كما يقومون بإطلاع السكّان وأصحاب الحقوق في المجتمع، يشركونهم فيما يجري ويساعدونهم في تشكيل ممثليّة للسكّان تلعب دوراً

صلاحية "תאם 38" פליס בלإمكان تقديم طلب لاستصدار تراخيص بناء جديدة بموجب هذه الإجراءات، عدا في البلديات التي يتم فيها العمل بخطة بلدية للتجديد الحضري (على النحو المفصل أدناه).

خطة الترخيص السريع المسماة (الخطة بموجب التعديل 139 أو 'بديلة شاكيد')

كان الهدف من هذا التعديل التشريعي الذي أقرّ خطة للترخيص السريع بموجب المادة 1140 من قانون التخطيط والبناء، والمسماة الخطة بموجب التعديل 139 "بديلة شاكيد"، استبدال "תאם 38" وتحسينها، من خلال إتاحة المجال لإضافة مساحات عامة مُدمجة في المباني المتجددة. تتم هذه الإجراءات، عمومًا، في بناية مُنفردة، وجوهرها هو تحسين قوة صمود البناية في وجه الزلازل. يحدّد القانون حقوق بناء معرّفة بالحدّ الأقصى، إلى جانب إعطاء أفضليّة واضحة لمسار الهدم والبناء مجدّدًا (على حساب مسار التقوية والتكثيف).

يتمّ دفع عجلة هذه الإجراءات من خلال المصادقة على الخارطة (بدلًا من الإصدار الفوري لترخيص البناء دون خارطة، كما تتيح خارطة תאם 38)، تملك اللجنة المحلية صلاحية اعتماد إجراء قصير نسبيًا بالمقارنة مع الخارطة التي ضمن صلاحية اللجنة اللوائية. كما يُمكن بموجب التعديل، تقديم طلب ترخيص بناء منذ مراحل إيداع الخارطة (بدلًا من فعل ذلك بعد المصادقة عليها، كما هو متبع).

الحد الأقصى من حقوق البناء في مسار خطة الترخيص السريع

 نقل الحقوق لقطعة أخرى	 التقوية	 الهدم والبناء عند توحيد 3 قطع أو أكثر	 الهدم والبناء
عند الهدم - حتى 300% (أو أكثر بموجب الأمر) يتمّ نقلها إلى قطعة أخرى	حتى 200%	حتى 500%	حتى 400% أو حتى 550%/500%/450% بحسب الأمر الذي يقرّه وزير الداخلية للواء تخطيط معيّن
عند التقوية - حتى 100%			

خرائط المدينة الكاملة البديلة ل"تامא 38"



انتهى سريان مفعول "تامא 38"، كما ذكرنا، اعتبارًا من تشرين الثاني/أكتوبر 2023 ولم يعد بالإمكان تقديم طلبات ترخيص البناء لبناية واحدة وفق هذه الخارطة. مع ذلك، أعطى المجلس القطريّ للتخطيط والبناء تمديدًا لتقديم طلبات الترخيص بموجب "تامא 38" في السلطات المحليّة، والتي تنهض اليوم بخرائط ومخططات بلدية لتجّدّ البناية المنفردة، من منطلق الرؤية الشمولية، لكي تلائم المكان في الجانب الاقتصادي والاجتماعي والتخطيط والبنى التحتيّة والاحتياجات الخاصّة لكل بلدة. تمّ التمديد حتى شهر أيار 2026، أو حتّى المصادقة على الخارطة البلدية، بحسب الأوّل من بينهما.

تقسم الخارطة البلدية الشمولية (خارطة لكل المدينة) المدينة إلى مناطق بحسب عدّة فئات (شوارع رئيسيّة، شوارع فرعيّة، مراكز أساسيّة في المدينة) وتلائم لكلّ بناية في كلّ منطقة منظومة التخطيط الملائمة لها - التعزيز والتكثيف أو الهدم والبناء مجدّدًا. تحدّد، من خلال ذلك، لكلّ بناية مسار ترخيصها الخاص ومن خلال توحيد قطع الأرض، أحيانًا. بالإضافة إلى ذلك، تحدّد الخارطة حجم البناء والاستعمالات لكلّ قطعة أرض في المسار ذي العلاقة. وهذا ما يُتيح إصدار رخصة بدون النشر للاعتراضات أو بموجب النشر للاعتراضات، بصورة مشابهة لما هو بموجب "تامא 38".

تحدّد الخارطة، أيضًا، المناطق المخصّصة للإخلاء والبناء ولتعزيز حقوق البناء بصورة كبيرة، مثلًا حول محطات المترو المستقبلية. وتُشير في بعض الأحيان، أيضًا، إلى المناطق غير المخصّصة للتجّدّد، كاليوت الأرضية، مثلًا.



الخرائط الهيكلية والخرائط الرئيسية للتجديد الحضري

تهدف الخرائط الهيكلية والخرائط الرئيسية، وهي تجسيد لسياسات للتجديد الحضري، إلى خلق بنية تحتية للتخطيط التنظيمي والاستراتيجي للسلطة المحلية، وللنهوض السريع بالمشاريع المستقبلية للتجديد الحضري ضمن مناطق نفوذها. ويكون من منطلق الرؤية الشاملة لاحتياجات الحي في جوانب المساحات العامة والمواصلات والمساحات المفتوحة والمجتمع والسكان والمؤسسات العامة والبنى التحتية وغيرها. يرافق الخارطة طاقم واسع من المستشارين بينهم مختصون مهنيون من مختلف المجالات ذات العلاقة. تقوم سلطة التجديد الحضري بالنهوض بالخارطة بالتعاون الكامل مع السلطة المحلية، من أجل الوصول إلى ناتج تتفق مع احتياجات المدينة والحي. تخلق الخارطة وضوحًا سواء بالنسبة للسكان أو بالنسبة للمقاولين فيما يتعلق بمسارات التطوير ذات العلاقة في كل منطقة. كما تُستخدم الخرائط كأداة عمل للسلطة المحلية، من ضمن عدّة أمور أخرى، من أجل تحديد خطة عمل تتعلق بالقضايا ذات العلاقة.

يشمل كل مسار من المسارات، عدا مشاريع "تاما 38"، معالجة قضايا الحيز العام إضافة إلى التطرق للمباني السكنية. بناء على ذلك، فإن الخاصية في هذه المسارات هي إعطاء حلول لاحتياجات مثل مشاكل المواصلات والنقص القائم أو المستقبلي في المؤسسات العامة والمساحات الخضراء وغيرها. تساعد "تاما 38" في تقوية المباني لمواجهة الهزات الأرضية فقط في سياق تحسين الشقق القائمة، بينما تفحص المسارات الأخرى مستوى الشارع وتعمل على سد احتياجات كل السكان بنظرة واسعة وشمولية إلى المستقبل. بالمقابل، تُتيح مشاريع "تاما 38" إمكانية النهوض السريع والبسيط نسبيًا بالتجديد الحضري على مستوى البناية المنفردة.

تمّ مع مرور السنوات إقرار قوانين وتسويات مرافقة تهدف إلى تشجيع تنفيذ المشاريع، مثلًا في جوانب الملكية: نسبة الموافقات المطلوبة لأجل تنفيذ الإجراءات؛ الامتيازات الضريبية؛ مراعاة احتياجات الشرائح السكانية الخاصة مثل المسنين؛ سكان السكن الشعبي وغيرها.

مقارنة بين المسارات

المسار		المميز
التجديد الحضري تاما 38 خطة الترخيص السريع	مجمّعات "الإخلاء لأجل البناء" مسار السلطات المحليّة ومسار فرض الضريبة (المقاولون)	
■ هدم البناية وإعادة بنائها مجدّدًا ■ إضافة للبناية والشقق	■ إخلاء وبناء للمجمّع ■ تكثيف البناء في المجمّع	طريقة التنفيذ
بناية، تستخدم بالغالب للإسكان، والتي صدر ترخيص بنائها قبل 1 كانون الثاني 1980 أو حتى 31 كانون الأول 1984 وبعد مصادقة مهندس بنايات على أنه قد تم بنائها بصورة مخالفة لمعايير مقاومة الهزّات الأرضية	بدون تقييد	مميّزات البناية السكنيّة
ترخيص بناء بموجب "تامّا" - لجنة محليّة خارطة تفصيليّة (خارطة بناء مدينة) وكذلك ترخيص بناء - لجنة محليّة	خارطة تفصيليّة - لجنة محليّة أو لجنة المجمّعات المفضّلة للإسكان (فتمال) أو لجنة محليّة مستقلّة خاصّة، وبعد ذلك ترخص بناء - لجنة محليّة	طريقة النهوض التشريعيّ. التنظيميّ بالمشروع
لا يوجد	يوجد	الإعلان عن المجمّع
لا يوجد يوجد	يوجد	واجب أعداد خارطة تفصيليّة (خارطة بناء مدينة)
هدم وبناء - استيفاء كامل للمعيار؛ تكثيف وتقوية - ملازمة مع الحدّ الأقصى للمعيار 413 القسم 3		مدى استيفاء معيار مقاومة الهزّات الأرضية ٤١٣
الحكومة، السلطة المحليّة، المقاول وأصحاب الحقوق		الجهات الضالعة في المشروع
بناية أقر لها في الخارطة التفصيليّة أن يكون ارتفاعها طابقين (2) على الأقلّ ومساحتها الإجماليّة تزيد عن 400 متر مربع على الأقلّ بناية مبنية من طابقين (2) على الأقلّ وفيها 4 وحدات إسكائيّة على الأقلّ	مجمّع يشمل 24 وحدة إسكانية على الأقلّ أو وحدات تجارية قائمة، بالعادة عدّة مباني قريبة ومساحات عامّة	حجم المشروع في الوضع القائم
الحقوق المشروطة. يتمّ تحديد حجمها الإجماليّ بحسب تعليمات تامّا 38، وفقا لاعتبارات اللجنة المحليّة الحقوق المشروطة. يتمّ تحديد حجمها الإجماليّ بحسب تعليمات التعديل 139 لقانون التخطيط والبناء، وفقًا لقرار اللجنة المحليّة	الحقوق الممنوحة - يتمّ تحديد حجمها بحسب الخارطة التفصيليّة التي صادقت عليها مؤسسة التخطيط، وبما لا يقل عن 70 وحدة إسكانية أو مضاعفة عدد الوحدات القائمة، الأكثر من بينهما	حقوق البناء في الوضع الجديد

מقارنة بين المسارات. الامتيازات

المسار	المميز
التجديد العُمري تاما 38 وخطة الترخيص السريع	مجتمعات إخلاء - بناء مسار السلطات المحليّة ومسا فرض الضريبة (المقاولون)
إعفاء كامل لحقوق البناء المقررة ضمن تاما؛ في حالات الهدم والبناء: إعفاء كامل لحقوق البناء المقررة في تاما؛ رسوم تحسين بنسبة 25% على حقوق البناء التي تزيد عن 2.5 طوابق نمطية موسعة. يمكن للسلطة المحليّة اتخاذ قرار بتخفيض رسوم التحسين على الإضافة رسوم تحسين بنسبة 25% على الحدّ الأقصى من الحقوق المنصوص عليه في القانون. تسري على كل إضافة حقوق رسوم تحسين بنسبة 50%. يمكن للسلطة المحليّة اتخاذ قرار بتخفيض رسوم التحسين على الإضافة.	رسوم التحسين للإسكان عمومًا، تبلغ نسبة رسوم التحسين 25% من التحسين في المجمّع المعلن عنه. اعتبارًا من شهر أيار 2022، يحقّ للسلطة المحليّة تقسيم المدينة إلى مناطق وأنّ تحدّد فيها رسوم تحسين تبلغ 25% أو 50% أو إعفاء كامل. يسري الإقرار على الخرائط التي يتمّ استيعابها خلال خمس سنوات حتى أيار 2027، حتى لو كان تنفيذ الخطة/ال خارطة بعد هذا الموعد. يجب فحص النسبة مُسبقًا في المنطقة التي تغطيها خارطة.
إعفاء بموجب الفصل الخامس 5 من قانون فرض الضرائب على الأرض. ساري المفعول حتى نهاية العام 2033	إعفاء بموجب الفصل الخامس 4 من قانون فرض الضرائب على الأرض: الإخلاء لأجل البناء
فرض ضريبة الشراء على أصحاب الشقق القائمة بموجب تعليمات الفصل الخامس 5	إعفاء لأصحاب الشقق القائمة بموجب تعليمات الفصل الخامس 4 من قانون فرض الضرائب على الأرض: الإخلاء لأجل البناء
ض.ق.م بنسبة صفر بموجب المادة 31ب من قانون ضريبة القيمة المضافة على البيع والشراء الذي كان مستحقًا للإعفاء من الضريبة بموجب تعليمات قانون فرض الضرائب على الأراضي	ض.ق.م بنسبة صفر بموجب المادة 31أ من قانون ضريبة القيمة المضافة على البيع والشراء الذي كان مُستحقًا للإعفاء من الضريبة بموجب تعليمات قانون فرض الضرائب على الأراضي
	إعفاء من ضريبة التحسين للسكان
	إعفاء من ضريبة الشراء للسكان
	ض.ق.م على خدمات البناء للسكان

في حالات الهدم والبناء: شقتان (2) في البنية؛ في حالات التقوية والتكثيف: دون تقييد	لا يوجد تقييد لعدد الشقق بملكية الشخص نفسه	عدد الشقق أو الوحدات التي بالإمكان الحصول على إعفاء لها من ضريبة التحسين والشراء
إعفاء للمسنّ أو لمن يملك شقة وحيدة	إعفاء لشقة واحدة في المجمّع	عدد الشقق أو الوحدات التي بالإمكان الحصول على إعفاء لها من ضريبة التحسين والشراء في صفقة تخفيض مستوى (شقة أصغر من الشقة المقابلة بإضافة دفعة نقدية مساوية بالمجمّل لقيمة الشقة المقابلة)
في حالات التقوية والتكثيف: إضافة حتى 25 مترًا مربعًا لمساحة الشقة الموجودة؛ في حالات الهدم والبناء: الأعلى من بين هذه الإمكانيات: • • إضافة حتى 25 مترًا مربعًا لمساحة الشقة الموجودة • • لا تزيد قيمة الشقة المقابلة عن 1,777,600 ش.ج. بإضافة دفعة مقابل رسوم الإيجار للفترة الانتقالية ولتغطية النفقات المرتبطة بها، كما يحدّد المدير	الأعلى من بين هذه الإمكانيات: • شقة بمساحة تصل حتى 120 مترًا مربعًا • شقة بقيمة تبلغ 150% من قيمة الشقة الموجودة بعد خصم قيمة حقوق البناء، المحوّلة للمقاول • شقة أكبر بـ 50% من مساحة الشقة الموجودة، وحتى 200 متر مربع كل إمكانيّة من الإمكانيات بإضافة دفعة مقابل رسوم الإيجار للفترة الانتقالية ولتغطية النفقات المرتبطة بها، كما يحدّد المدير	الحدّ الأقصى لقيمة المقابل المانح للأحقية بالإعفاء من الضريبة
موجود في البناء المكثّف	موجود في البناء المكثّف	إعفاء من رسوم سلطة أراضي إسرائيل

Comparison of Tracks - Benefits

The benefit	The track	
	Evacuation-Construction Complexes The local authorities track and the taxation track (developers)	Building Renewal NMP 38 and quick licensing program
Residential improvement levy	As a rule, the improvement levy stands at a rate of 25% relative to the improvement [levy] for a mandated complex. Starting in May 2022, the local authority is entitled to divide the city into areas and establish an improvement levy of 25%, 50%, or a total exemption. The definition applies to the plans that will be integrated over the course of five years, up to May 2027, even if the realization of the plan will occur after that time. Check the rate in the area the program is included in ahead of time	A full exemption for the building rights established in the NMP For demolition and reconstruction: a full exemption from the building rights established in the NMP; an improvement levy of 25% on the building rights beyond 2.5 typical extended floors. The local authority can decide to reduce the levy for the supplement A 25% improvement levy on the maximum rights established in the law. For each addition of rights, a 50% levy will apply. The local authority can decide to reduce the levy for the supplement
Betterment tax exemption for tenants	Exemption under the provisions of Chapter Five 4 of the Real Estate Taxation Law: Evacuation - Construction	Exemption under the provisions of Chapter Five 5 of the Real Estate Taxation Law. Valid until the end of 2033
Purchase tax exemption for tenants	Exemption for owners of existing apartments under the provisions of Chapter Five 4 of the Real Estate Taxation Law: Evacuation - Construction	There is no purchase tax obligation for owners of existing apartments under the provisions of Chapter Five 5
VAT on construction services for tenants	VAT at a zero rate by the power of Article 31a of the Value-Added Tax Law on a sale that was eligible for a tax exemption according to the provisions of the Real Estate Taxation Law	VAT at a zero rate by the power of Article 31b of the Value-Added Tax Law on a sale that was eligible for a tax exemption according to the provisions of the Real Estate Taxation Law
The number of apartments or units for which a betterment tax or purchase tax exemption is given	There are no limitations on the number of apartments owned by the same person	For demolition and reconstruction: 2 units in the building; for reinforcement and thickening: unlimited
The number of apartments or units for which a betterment tax or purchase tax exemption is given in a transaction that is lower (an apartment that is smaller than the exchanged apartment with the addition of a cash payment to total the value of the exchanged apartment)	Exemption for a single apartment in the complex	Exemption for a senior citizen or someone who owns a single apartment
Ceiling of the value of the compensation eligible for the tax exemption:	Whichever is greatest of these options: - An apartment with area of up to 120 sqm - An apartment valued at 150% of the value of the existing apartment, minus the value of the building rights which are transferred to the developer - An apartment that is 50% larger than the area of the existing apartment and up to 200 sqm Each option involves an additional payment of rental fees for the construction period and to cover the expenses involved, as established by the administration	For reinforcement and thickening: An addition of up to 25 sqm relative to the area of the existing apartment; In demolition and reconstruction: Whichever is greatest of these options: - An addition of up to 25 sqm relative to the area of the existing apartment - The value of the exchanged apartment must not exceed 1,777,600 NIS with an additional payment of rental fees for the construction period and to cover the expenses involved, as established by the administration
Exemption from IRA permit fees	In apartment buildings	In apartment buildings

Comparison of Tracks

The feature	The track	
	Evacuation-Construction Complexes	Building Renewal NMP 38 and quick licensing program
Mode of execution	- Evacuation-Construction of Complex - Building Thickening of Complex	- Demolition and reconstruction of building - Addition to building and apartments
		A building, serving primarily as a residence, whose building permit was granted prior to January 1, 1980 or until December 31, 1984 following a construction engineer's authorization that it was built in accordance with the earthquake standard
Characteristics of the residential structure	Unlimited	
Manner of statutory promotion of the project	Detailed Plan (TPS) – a district council or the National Planning and Building Committee for Priority Housing Areas or a special independent local council, followed by a construction permit – a local committee	Construction permit by virtue of the NMP – Local council Detailed plan (TPS) as well as a construction permit – a local committee
Declaration regarding a complex	Yes	No
Obligation to prepare a detailed plan (TPS)	Yes	No Yes
Degree of compliance with Earthquake Standard 413	Demolition and construction – full compliance with the Standard; thickening and reinforcement – maximum adjustment to Standard 413 Part 3	
Parties involved in the project	The government, local authorities, the developer and the rights holders	
Current scope of the project	A complex including at least 24 housing units or existing commercial units, generally a few adjacent buildings or public areas	A building for which a detailed plan has been established which is at least 2 stories high and whose total area is at least 400 sqm
		A structure with at least 2 floors and at least 4 housing units
Building rights in the new state	Vested rights – their scope is determined according to a detailed plan authorized by the planning institution, and at least 70 units or double the existing number of units, whichever is greater	Conditional rights – their maximum scope is determined in the NMP 38 directives, at the discretion of the local committee
		Conditional rights – their maximum scope is determined in Amendment 139 of the Planning and Construction Law, at the discretion of the local committee



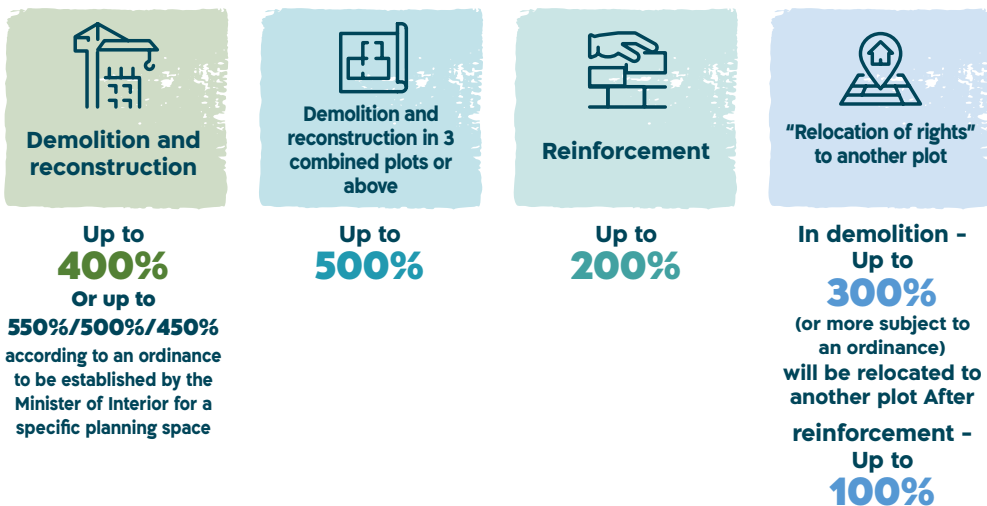
Master Plans For Urban Renewal

Urban plans and master plans/policies 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, with a view to the overall needs of the neighborhood in terms of public spaces, transport, open spaces, infrastructure, and more. The program is overseen by an extensive team of consultants, which includes professionals from a variety of relevant fields. The plans are promoted by the Authority for Urban Renewal in close cooperation with the local authority in order to achieve a result suitable for the needs of the city and the neighborhood. The plans create certainty for both residents and entrepreneurs regarding the relevant development tracks in each area. In addition, the programs serve as tools for the local authorities, inter alia, to determine a plan of action regarding the public components in their purview.

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

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

Maximum building rights in the rapid licensing plan track



All-city plans replacing NMP 38

As stated, the power of NMP 38 has expired, and as of October 2023 it is no longer possible to apply for building permits for a single building. That said, the National Council for Planning and Construction granted an extension for the submission of applications for permits under the power of NMP 38 at local authorities which are currently advancing municipal plans to renew individual buildings, out of a broader view, in order to have them be suitable economically, socially, in terms of planning or infrastructure, or the unique needs of each township. The extension is granted until May 2026 or until the municipal plan is authorized, whichever is earlier.

A plan for an entire municipality divides a city into areas based on several categories (main streets, secondary streets, key focal points in the city) and matches each building in each area with the appropriate planning mechanism - reinforcement-thickening or demolition-reconstruction - and thus determines the construction permit track for each building, sometimes by combining plots. The plan also establishes the volume of construction and the uses for each plot in the relevant track to enable issuance of a permit without publication for objections or subject to publication for objections, similarly to NMP 38.

The program also designates areas for evacuation-construction and significant reinforcement of building rights, such as around future metro stations, and sometimes also designates areas not suitable for renewal, such as single-family homes.



Building Renewal

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 track adds to the existing building or side up to two and a half stories and closes an open floor if there is 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 NMP 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 based on the number of existing floors. The option to realize unbuilt rights is by the power of the approved detailed plans. The power of NMP 38 has expired. Accordingly, new construction permits cannot be issued through this process, except in townships where a building-level urban renewal plan is being promoted (as detailed below).

Rapid licensing plan (called an amendment 139 plan or "the Shaked Alternative")

The objective of the amended legislation that established the rapid licensing plan by the power of Article 145a1 of the Planning and Construction Law, called an amendment 139 plan or "the Shaked Alternative", was to replace and improve NMP 38, so that it would also enable the addition of built-up public spaces in the renewed building. As a rule, this process is performed for single buildings, and it is intended to reinforce a building's resistance to earthquakes. The law establishes defined maximum building rights, while providing a clear advantage to the demolition and reconstruction track (relative to the reinforcement and thickening track).

This process is advanced via the authorization of the plan (instead of immediately issuing a construction permit without a plan, as NMP 38 allows), under the authority of the local committee – a relatively short process compared to a plan under the authority of the district committee. Additionally, according to the amendment, it is possible to apply for a construction permit as early as the plan deposit stage (instead of after it is authorized, as is customary).

least 24 housing units and that in the proposal there will be a minimum of 70 housing units or double the number of existing units, whichever is greater. The declaration grants tax benefits (betterment tax, purchase tax, and VAT on construction services for owners of the existing apartments) and enables the postponement of the date of tax liability until the stage of actual implementation. Likewise, the legislation establishes a unique arrangement as regards the residential improvement levy in terms of authorizing evacuation-construction plans in complexes subject to declarations, according to which the levy will be 25%, 50%, or a total exemption, depending on the decision of the local authority, which may be updated once every five years.

An evacuation-construction complex can be advanced on the local authorities track or on the taxation track, as detailed below.



The Local Authorities Track

In this track, the local authority or a public body, such as the Urban Renewal Authority, initiate the evacuation-construction or thickening project and are responsible for advancing it in terms of public aspects. In most cases, the Urban Renewal Authority funds the preparation of the detailed plan for the urban renewal complex, and also works to organize the tenants in the complex and involve them in the process. For this purpose, a project manager, a social advisor and a staff of planners advance a detailed plan for the complex as well as the holders of rights in the complex, involve them in the process and assist in appointing representatives for residents who will play an active role in promoting the process. In recent years, additional public bodies have joined in funding and promoting detailed plans, such as the Ministry of Construction and Housing, the Israel Land Authority, and local authorities.



The "Taxation" Track

This track is intended to expedite urban renewal processes initiated by the private market: developers and property owners engage in an agreement in which the developers fund and promote the evacuation-construction or building thickening plans as well as the measures needed to realize the projects. As a result, for the purpose of a declaration on a complex in this track, there must be signed agreements between the developer and the apartment owners, at least at the rate established in the Law Encouraging Evacuation-Construction Projects (66%)

The Director for Residents' inquiries

The Authority is home to the Director for Tenants' Inquiries, charged with verifying inquiries from tenants on issues related to urban renewal, such as abusive behavior by developers, organizer, municipal administrations, or other tenants, the exertion of unreasonable pressure on a tenant in order to obtain his/her consent to join a project, and the non-compliance of an organizer with the provisions of the Urban Renewal Law (agreements for organizing transactions).

The Director: Adv. Tamar Adiel Zakai.

URBAN RENEWAL TRACKS

The urban renewal initiative is a joint project between the public sector (government ministries and local authorities) and the private sector (holders of the rights to the properties and private developers). Recognizing the benefits of urban renewal processes, 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 ones are evacuation-construction projects in the local authorities track and the taxation (developers) track as well as building renewal projects. Likewise, the Urban Renewal Authority advances master plans for urban renewal in neighborhoods and quarters as well as for entire cities. The purpose of these plans is to increase future planning certainty for urban renewal processes, handling of the public sector, and social preparedness.



Evacuation-Construction Projects

Evacuation-construction projects generally relate to an entire complex, including multiple structures as well as public spaces intended for renewal. Realization of the project requires preparing and authorizing a detailed plan that adds building rights, and after that the issuance of a construction permit in line with the plan, and is conditional on the consent of the apartment owners who engage with the private developer to execute the project. For the tenants, the initiative builds new apartments, including protected spaces (a Mamad), an elevator, and generally also a parking lot and storeroom, and funds the construction by selling the added apartments.

The Urban Renewal Authority administration declares that a complex has the status of an evacuation-construction complex, provided that in current conditions there are at



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



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

- 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
- Assisting authorization processes for urban renewal plans at planning councils
- Control of programs in various tracks

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

Structure of the Authority

The Israel Urban Renewal Authority consists of the staff (including accountants, a legal office, a budget officer, and HR), from the bureau of the director of the Authority and of three divisions: The Senior Policy Division, The Senior Planning Division, and The Senior Division for Community Affairs



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 and VP: Eynat Ganon

Division Roles

- Advising the government on urban renewal issues
- Formulating work outlines to promote urban renewal;
- Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them
- Initiating and formulating recommendations for legislative changes;
- Promoting solutions for the protection of the home front and reinforcement against earthquakes as part of urban renewal;
- Promoting research and developing knowledge, standards, and guiding principles for urban renewal processes
- Formulating economic models and patterns for examining the economic viability of the projects
- Providing lateral assistance frameworks to local authorities, professionals, developers, and tenants
- Managing information systems and monitoring compliance with government goals
- Formulating and integrating the Authority's work plan
- Formulating and managing the Authority's budget

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

As stated, the term 'urban renewal' has many meanings, including the renewal of public and private space in all its aspects, including social aspects. Although the Israel Urban Renewal Authority ascribes great importance to the social sphere and does considerable work in that area, this review requires mainly urban renewal in the physical sense, in the field of planning and execution of residential plans in the existing urban fabric, and particularly the central programs under the responsibility of the Israel Urban Renewal authority, in the taxation track and in the urban master plans.

About the Israel Urban Renewal Authority

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, 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.

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 2017-2020¹, and by the target year 2030, 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 Israel Urban Renewal Authority 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.

¹ Urban renewal in government decisions: any plan that adds housing units to the existing fabric, including evacuation-construction, thickening, infill in vacant lots, NMP 38, and the like.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR
2023

تقرير
التجديد
الحضري
لعام 2023

نيسان 2024 April