



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



# דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020

אפריל  
2021

דו"ח  
התחדשות  
עירונית  
לשנת  
2020

אפריל  
2021

## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

### עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דוד רוטר | מנהל תחום קידום מדיניות

### מידע ונתונים

אלון כהני | מנהל תחום פיתוח ידע וכלכלה

מעין בוקק | אגף מדיניות

בסיוע גייגה כלכלה וניהול

### עיצוב גרפי

סטודיו 7 עיצוב ומיתוג | 7design.co.il

### עריכת לשון

חנה פורטגנג

### הדו"ח באתר הרשות

[https://www.gov.il/he/Departments/government\\_authority\\_for\\_urban\\_renewal](https://www.gov.il/he/Departments/government_authority_for_urban_renewal)

## דברי יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ממשיכה להציע קדימה את ההתחדשות בכל רחבי המדינה. בעזרת עובדינו המסורים והמנהלות העירוניות, מאות אלפי יחידות דיור נמצאות בימים אלה בתהליכי התחדשות עירונית, ולשמחתי הרבה התנופה נמשכת.

שנת 2020 הביאה עימה אתגרים לא פשוטים בכל היבטי חיינו, ובכלל זאת בתחום הבנייה וההתחדשות. השלכות נגיף הקורונה אילצו אותנו להשתמש בדרכים יצירתיות כדי להמשיך ולהניע את גלגלי ההתחדשות העירונית ואת השקעות המדינה בתכנון. ביצענו פגישות עבודה מרוחקות אך תדירות, לא ויתרנו על סיוורים בשטח כשהדבר התאפשר, ועשינו כל שביכולתנו כדי להסיר חסמים ולהבטיח את המשכיות הפרויקטים הקיימים.

בשנה זו השקיעה הרשות הממשלתית 44 מיליוני שקלים בתכנון במגוון ערים ועמדה ביעדי ההיתרים והתכנון שנקבעו. סכום זה המתווסף להשקעות הקודמות, הוביל אותנו לחציית קו ה-200 מיליון שקלים שהושקעו בתכנון בכל רחבי הארץ. כעת פנינו להשקעות נרחבות נוספות. אנו נחויים לעמוד ביעדי הממשלה ולהגדיל את היצע יחידות הדיור כדי להבטיח כי כל אזרח המתגורר בדירה ישנה יעבור לדירה חדשה וממוגנת מפני טילים ורעידות אדמה.

בדו"ח שלפניכם תוכלו להתרשם מחוזקם של תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל. גם בשנה מאתגרת מעין זו לא נצפו ירידות בנתוני התכנון וההכרזות, והדבר מעיד כי בשנים הבאות, שבהן נוכל לחזור ולפעול ללא מגבלות, נראה עלייה הולכת וגדלה בהיקפי ההתחדשות העירונית בישראל.

בברכה,

יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

**חיים אביטן**

## דברי סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



שנת 2020 הייתה שנה מאתגרת בכל מובן אפשרי עקב מגפת הקורונה, שנה שהחלה בחוסר ודאות עצום והסתיימה בהסתגלות ובהתאמה לתנאים האפשריים בכל משק התכנון והבנייה וכמובן גם בפרויקטים של התחדשות עירונית. המגפה השפיעה על פעילותם של הגורמים הציבוריים, לרבות הסטטוטוריים, על קבלת החלטות של יזמים, על העמדת האשראי של הבנקים (ליזמים ולאנשים הפרטיים) וכמובן על בעלי דירות ורוכשי דירות.

מסיכום הנתונים עולה כי אישור התכניות המפורטות נמשך בהיקפים ובקצב דומים לאלה של שנת 2019, זאת הודות להיערכות מהירה של מנהל התכנון לדיונים באמצעים דיגיטליים בתכניות שהיו מונחות על שולחנות הוועדות המחוזיות והוותמ"ל.

לעומת זאת בהנפקת היתרי בנייה נרשמה ירידה הן בפניו-בינוי והן בתמ"א 38. במרכיב זה ניכרת השפעתה של הקורונה באופן מובהק, הן מבחינת הקושי של הוועדות המקומיות להתאים את עבודתן למגבלות שנקבעו והן מבחינת חוסר הוודאות והקשיים הכלכליים של יזמים ובעלי דירות. כבר עתה אפשר לרמוז כי צפויה התאוששות ניכרת בהיתרי בנייה שיונפקו בשנת 2021 בפרויקטים של פינוי-בינוי.

השנה החולפת הייתה מורכבת גם בשל היעדר תקציב מדינה וחוסר היכולת לקדם הליכי חקיקה. במהלך השנה פרסמנו דו"ח להסרת חסמים בתהליכי התחדשות עירונית, אשר סיכם את עבודת הצוות המאומצת שנערכה עם משרד המשפטים ובשיתוף משרד האוצר. מרבית מסקנות הצוות מצריכות תיקוני חקיקה במגוון תחומים, ואנו תקווה כי יצאו לפועל במהלך השנה הקרובה.

"מעז יצא מתוק", ואת התקופה הזו ניצלנו גם לצמצום בירוקרטיה ולייעול תהליכים פנימיים. בין היתר הקמנו מערכת ממוחשבת המרכזת נתונים על כל מתחם פינוי-בינוי ועל כל בקשה להיתר בנייה בפרויקטים של תמ"א 38, והיא תושק בקרוב. המערכת תאפשר גם הגשה מקוונת של בקשות להכרזה הן במסלול רשויות מקומיות והן במסלול מיסוי ומעקב אחר סטטוס הטיפול בבקשות.

אי אפשר לסכם את השנה החולפת בלי להודות יותר מבכל שנה אחרת לכל עובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על תרומתם הבלתי-נלאית להמשך עבודה יעילה ולתפוקות מיטביות, לעיתים בתנאים לא תנאים (עם הילדים בבית), מתוך התגייסות ומחויבות לתפקידם.

נמשיך לשקוד על חידוש הערים

**עינת גנון**

## תוכן העניינים

54	מבוא ודברי הסבר
	<b>מסלול הרשויות המקומיות</b>
60	הכרזה
66	אישור תכניות
69	היתרי בנייה
	<b>מסלול ה"מיסוי"</b>
72	החלטה מקדמית
76	הכרזה
79	אישור תכניות
81	היתרי בנייה
83	משכי תכנון
85	תכניות אב ותכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים
	<b>פרק ה: תמ"א 38</b>
91	נתוני תמ"א 38 לשנת 2020
94	נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005-2020
101	משך הליך מתן היתר בנייה
	<b>נספחים</b>
108	רשימת אנשי קשר במנהלות
110	תקציר בערבית
131	תקציר באנגלית

4	דברי פתיחה
8	מבוא

### פרק א: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

12	התחדשות עירונית בישראל
14	על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
17	תקציב וביצוע לשנת 2020

### פרק ב: התחדשות עירונית במספרים

	<b>התחדשות עירונית במבט-על</b>
20	נתונים עיקריים לשנת 2020
21	יעדים לשנת 2020
22	התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר
30	תמ"א 38 - נתונים עיקריים
34	נתוני מכירה של יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנת 2020
36	הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית
38	הממונה על פניות דיירים

### פרק ג: מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2020

42	ניתוח חסמי מימוש של פרויקטים להתחדשות עירונית
43	דיור ציבורי בהתחדשות עירונית
45	מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בחברה החרדית
47	קידום מיזמי התחדשות עירונית בהובלת גופים חברתיים ובסיוע מימון פילנתרופי
49	עבודה חברתית בקורונה

## מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020 מסכם את הפעילות השנתית בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

דו"ח זה יוצא זו השנה החמישית ופורסם את היקפי הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית (אישור תכניות פינוי-בינוי; מתן היתרי בנייה; הכרזות על מתחמים לפינוי-בינוי וכדומה), מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל, שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2020. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי ההתחדשות העירונית, על החקיקה הנלווית להם ועוד, ומביא אותם לידיעת יזמים, רשויות מקומיות, בעלי דירות והציבור הרחב.

### הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

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

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

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

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

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

### קריאה מהנה!



איור: תמר בן גזיה, 2020 | מתוך העבודה "אופטימיות"

הרשות  
הממשלתית  
להתחדשות  
עירונית

# פרק א



## התחדשות עירונית בישראל

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

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

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

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

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

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

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

## על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

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

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

### מבנה הרשות

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

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

### תפקידי האגף

- ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית
- גיבוש מתווי עבודה לקידום ההתחדשות העירונית
- זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם
- ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה
- הפעלת קרן להתחדשות עירונית
- 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 רוחביות לרשויות המקומיות, לבעלי מקצוע, ליזמים ולדיירים

- ניהול מערכות מידע ומעקב אחר עמידה ביעדים ממשלתיים
- גיבוש ותכלול של תכנית העבודה של הרשות
- גיבוש וניהול של תקציב הרשות
- ניהול הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

**מנהלת האגף וסמנכ"לית: עינת גנון**



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

### תפקידי האגף

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

**מנהל האגף: גורי נדלר**



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

### תפקידי האגף

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

**מנהל האגף: חגי טולדנו**



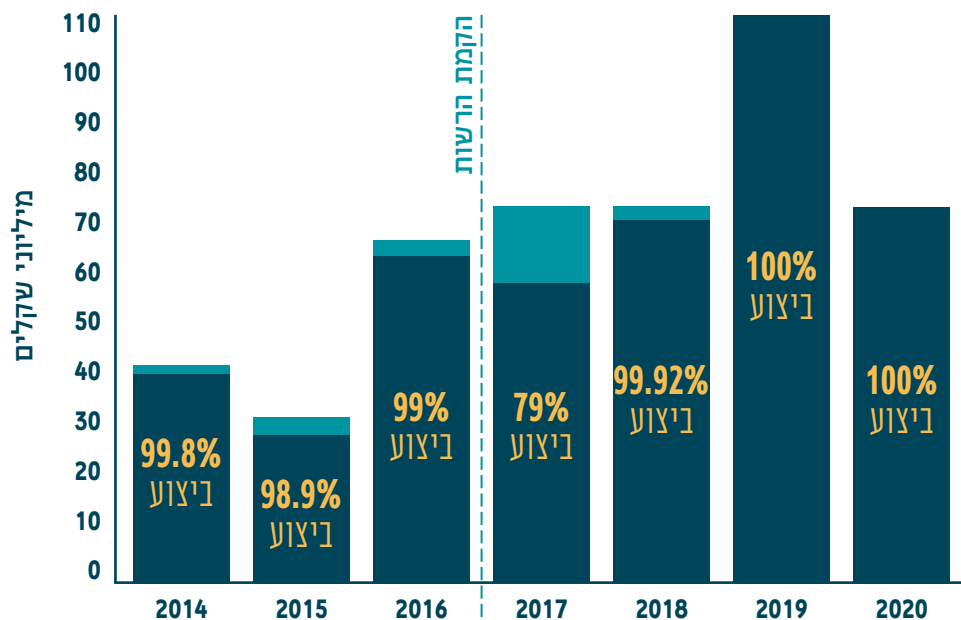


## תקציב וביצוע לשנת 2020

תקציב ההרשאה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2020 עמד על 73 מיליון ש"ח, תקציב הנמוך בכ-19% מתקציב הבסיס של הרשות הממשלתית, העומד על 90 מיליון ש"ח, וזאת עקב היעדר תקציב מדינה מאושר והתנהלות משרדי הממשלה על בסיס תקציב המשכי מצומצם. שיעור ניצול תקציב ההרשאה להתחייב עמד על 100%.

התקציב מתחלק בין מימון תכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, תכנון מפורט במסלול הרשויות המקומיות, בדיקות היתכנות למתחמים, תכניות להתחדשות בניינית מחליפות תמ"א 38, הפעלת מנהלות עירוניות, תשלום משכורות לעובדים ותפעול מבנה המשרד.

### ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2014-2020:



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

## הממונה על פניות דיירים

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

התחדשות  
עירונית  
במספרים

## פרק 1



## יעדים לשנת 2020

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

על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 82,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2017-2020. יעד זה מגדיר הגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מתחמים בלתי מבונים בשטחים עירוניים ("אינפילים"), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2020 אושרו 26,223 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים. לפיכך, בשנים 2017-2020 היה שיעורן של תכניות פינוי-בינוי כ-89% מיעד ההתחדשות העירונית. בתוספת יחידות דיור שאושרו באינפילים אפשר לומר ברמה גבוהה של ודאות כי היעד הממשלתי הקשור לתכנון הושג.

אשר להיתרי הבנייה, בשנת 2020 נרשמה ירידה בהיקף היתרי הבנייה שניתנו הן בתמ"א 38 והן בפרויקטים של פינוי-בינוי לעומת שנת 2019, בדומה לירידה הכוללת בהתחלות הבנייה בשוק כולו כתוצאה ממגפת הקורונה. עם זאת הושג במלואו היעד שנקבע בתכנית האסטרטגית לעניין זה, גם ללא אינפילים.

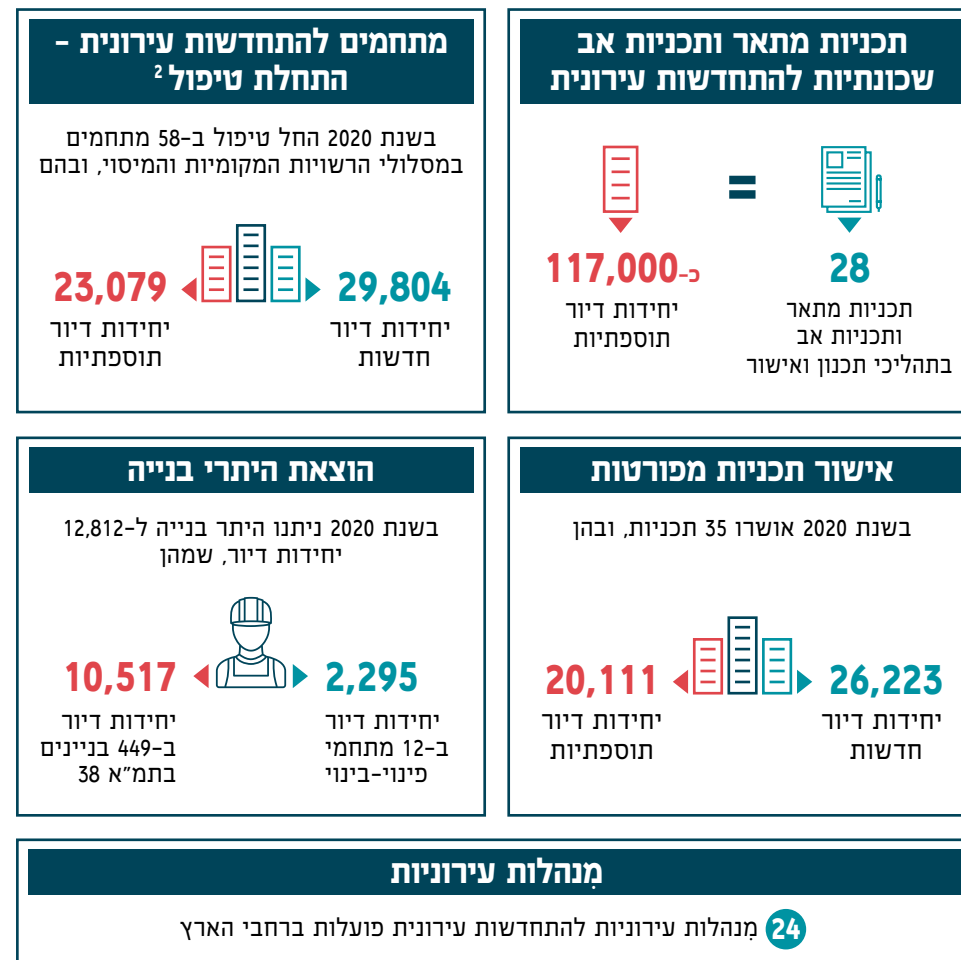
יעד הפעילות השנתי (ביחידות דיור)	יעד התכנית הרב-שנתית 2020-2017 כולל אינפילים	יישום 2020	שיעור מימוש התכנית הרב-שנתית 2020-2017
מספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	82,000	26,223 <sup>3</sup>	473,053
מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)	36,000	12,812	55,895

3 במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול המיסוי, לא כולל אינפילים.

4 לא כולל אינפילים.

## התחדשות עירונית במבט-על

### נתונים עיקריים לשנת 2020<sup>1</sup>



1 בשנת 2020 נערך טיוב נתונים רטרואקטיבי, לרבות גרעת מתחמים שאינם בני מימוש ממצבת המתחמים. הנתונים בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (היחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן יחידות הדיור התוספתיות), אלא אם צוין אחרת.

2 התחלת טיפול - מתחמים להתחדשות עירונית שהחל בהם טיפול ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית - החלטה מקדמית במסלול מיסוי וכן מיון ראשון ומיון שני במסלול הרשויות.

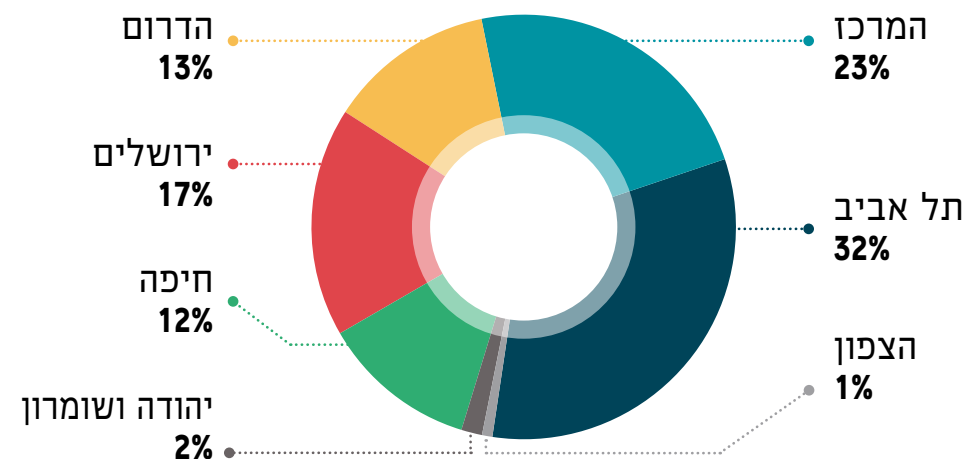
## התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

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

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

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	41	21,850
המרכז	29	19,860
הדרום	16	16,699
ירושלים	22	12,726
חיפה	15	10,704
יהודה ושומרון	2	3,100
הצפון	1	230
<b>סך הכול</b>	<b>126</b>	<b>85,169</b>

בשנת 2020 חלה ירידה של כ-15% במספר יחידות הדיור בתכנון בשני המסלולים לעומת 2019, וזאת עקב כמה גורמים: מגפת הקורונה, אי-קיומו של תקציב מדינה ופקיעתו של חוק הוותמ"ל.



## התחדשות עירונית בוועדה למתחמים מועדפים לדיור

הדיון בוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) מאפשר את קיצור הליכי אישור התכניות הארוכים ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים בקצב מהיר בהרבה, הודות ללוחות הזמנים המואצים הנקובים בחוק. בוותמ"ל אפשר לרדן בתכניות פינוי-בינוי, הכוללות לפחות 500 יחידות דיור במצב המוצע. אפשר שהתכנית תקודם ביוזמה ציבורית או פרטית.

בינואר 2020 הוכרזו שבעה מתחמים חדשים בלבד כמתחמים מועדפים לדיור, וזאת עקב תפוגתה של הוראת השעה שמכוחה פעלה הוותמ"ל ביום 16 ביוני 2020. בשנת 2020 אושרו בוותמ"ל שבע תכניות אשר הוכרזו בשנים 2018-2019 ואושרו בתהליך שארך בין שנה לשנתיים וחצי.

התכניות שאושרו כללו 10,774 יחידות דיור חדשות, שמהן 8,442 תוספתיות.

### יחידות דיור שאושרו בתכניות במסלול ותמ"ל בשנת 2020:

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	מועד ההכרזה בוותמ"ל	מועד אישור התכנית
אור יהודה	הסביון	184	808	13.8.18	5.7.20
בית שמש	רמת לח"י	176	1,053	7.5.18	26.2.20
גבעת שמואל	גיורא	552	1,500	7.5.18	19.9.20
יהוד	מוהליבר	336	1,332	5.3.18	3.6.20
ירושלים	הנורית	662	1,971	26.6.19	23.12.20
לוד	לאה גולדברג - הס	256	3,596	15.1.18	18.10.20
נתניה	נורוק טהון	166	514	26.6.19	19.9.20
<b>סך הכול</b>		<b>2,332</b>	<b>10,774</b>		

### משכי זמן ממוצעים:

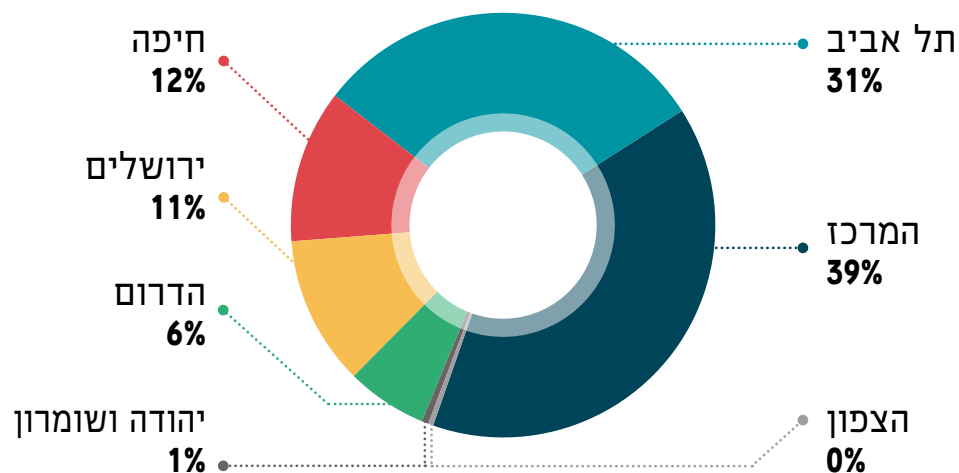


## תכניות שאושרו בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינוי-בינוי לפי מחוז, במצטבר עד סוף שנת 2020:

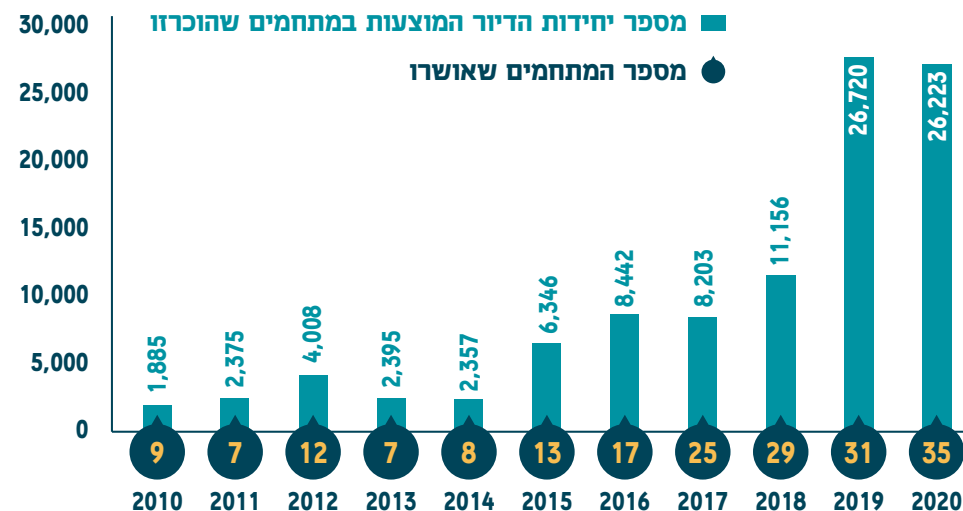
המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	69	46,105
תל אביב	100	35,700
חיפה	25	13,651
ירושלים	31	13,307
הדרום	9	7,206
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	3	459

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



## תכניות פינוי-בינוי שאושרו, לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי<sup>5</sup>:



בשנת 2020 נשמר הרף הגבוה של היקפי יחידות הדיור בתכניות שאושרו, זאת למרות מגפת הקורונה. הגורם העיקרי לעלייה בהיקפים אלו בשנים 2019-2020 נובע מאישור תכניות גדולות, הכוללות אלפי יחידות דיור כל אחת ומקודמות בתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

5 המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות.

## התחדשות עירונית לפי שנים - היתרי בנייה

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

השנה	פינוי-בינוי	תמ"א 38
2010	252	607
2011	386	1,321
2012	839	2,545
2013	1,157	4,445
2014	1,075	5,925
2015	920	9,372
2016	2,149	10,457
2017	2,688	10,121
2018	2,795	11,358
2019	3,221	14,203
2020	2,295	10,517

השפעת הקורונה על שוק הדיור ניכרת במיוחד בירידה של כ-25% במתן היתרי בנייה בפינוי-בינוי ובמתן היתרי בנייה מכוח תמ"א 38. ירידה זו משקפת את הפגיעה בפעילות הרציפה של השלטון המקומי לצד עלייה באי-ודאות הכלכלית בשוק הנדל"ן.

## דירוג עשר הערים המובילות - תכניות

תכניות פינוי-בינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2020 - תכנון:

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
רחובות	6	1,926	12,601
תל אביב-יפו	29	3,137	10,255
<b>לוד</b>	<b>4</b>	<b>1,636</b>	<b>10,155</b>
ירושלים	28	2,894	10,153
בת ים	24	2,557	9,612
<b>קריית אונו</b>	<b>15</b>	<b>1,916</b>	<b>5,265</b>
נתניה	14	1,198	4,992
חיפה	9	1,549	4,948
<b>יהוד</b>	<b>9</b>	<b>859</b>	<b>4,462</b>
אשדוד	5	642	3,475

כמו בשנת 2019, רחובות עודנה מובילה בתוספת יחידות דיור מוצעת בתכניות מאושרות במיזמי פינוי-בינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה, הערים המובילות בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי-בינוי מאושרות הן קריית אונו, לוד ויהוד. זוהי השנה הראשונה שבה לוד נמצאת בראש דירוג הערים המובילות בהתחדשות עירונית, עקב אישור תכניות גדולות במיוחד.

## סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים המצטברים עד לשנת 2020 במסלולי התחדשות עירונית - הרשויות המקומיות והמיסוי. הפרדה ננקטה בין תכניות שאושרו ובין תכניות בהליכי תכנון, העתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי המאושר. הנתונים נוגעים לתכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך.

היתרי הבנייה שניתנו בכל אחד מהמסלולים נגזרים מתוך התכניות המאושרות.

סך הכול		מסלול המיסוי (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול הרשויות המקומיות (פינוי-בינוי ועיבוי בנייה)		סטטוס	
		מתחמים	יחידות	מתחמים	יחידות		
126	85,169	62	28,298	64	56,871	תכניות במהלך התהליך הסטטוטורי <sup>6</sup>	תכנון
	65,970		21,774		44,196		
235	116,605	144	57,074	91	59,531	תכניות שאושרו, כולל תכניות שמכוחן ניתנו היתרים <sup>7</sup>	תכניות מאושרות
	88,417		42,714		45,703		
75	18,698	46	10,360	29	8,338	מספר יחידות שהן היתר בנייה	היתרים

היות שמספר יחידות הדיור המאושרות בתכניות עולה בכל שנה, המסה המרכזית של תכניות שטרם הוצאו מכוחן היתרי בנייה הן תכניות שאושרו בשנתיים האחרונות. מעבר לפרק הזמן הנדרש להיערך לביצוע (וכולל תכניות עיצוב, הסכמי פיתוח עם הרשויות המקומיות, תכנון והגשת היתרי בנייה, היערכות הדיירים, קבלת ליווי בנקאי וכיו"ב), חלק מהתכניות גדולות במיוחד, ולכן גם מימושן יאריך זמן רב.

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

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

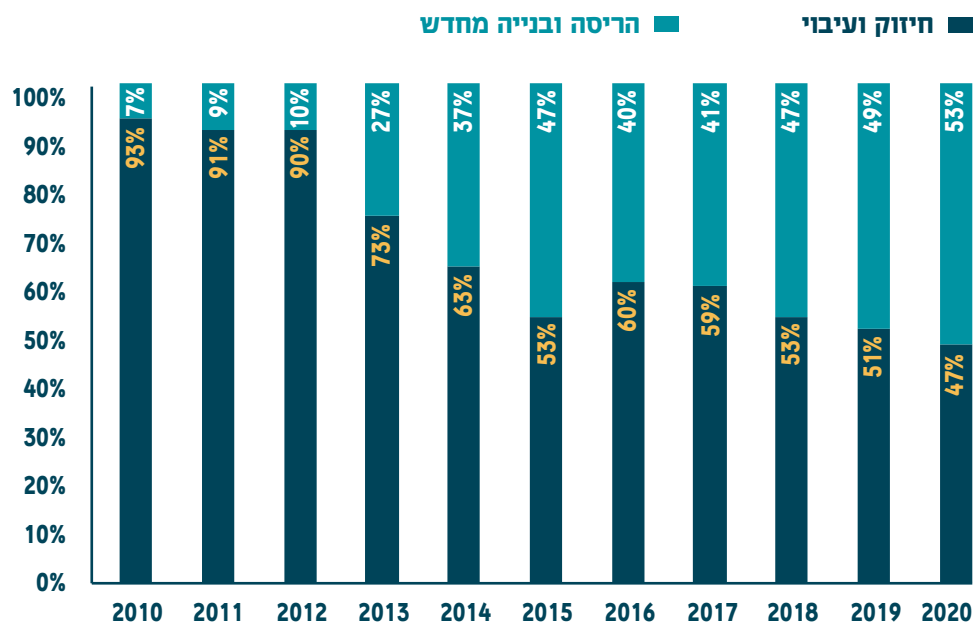
## דירוג הערים המובילות - היתרי בנייה

מתן היתרים (פינוי-בינוי) במצטבר עד סוף שנת 2020:

היישוב	מספר המתחמים בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
קריית אונו	8	2,497
תל אביב-יפו	9	2,120
יהוד	5	2,008
חיפה	5	1,739
רמת גן	4	923
חדרה	3	825
רחובות	2	749
ראשון לציון	3	730
רמת השרון	3	729
נתניה	2	657
אשדוד	2	657

קריית אונו ויהוד-מונוסון ממשיכות להוביל במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי-בינוי ביחס לגודל האוכלוסייה (2,522 ו-1,964 יחידות דיור בהתאמה).

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

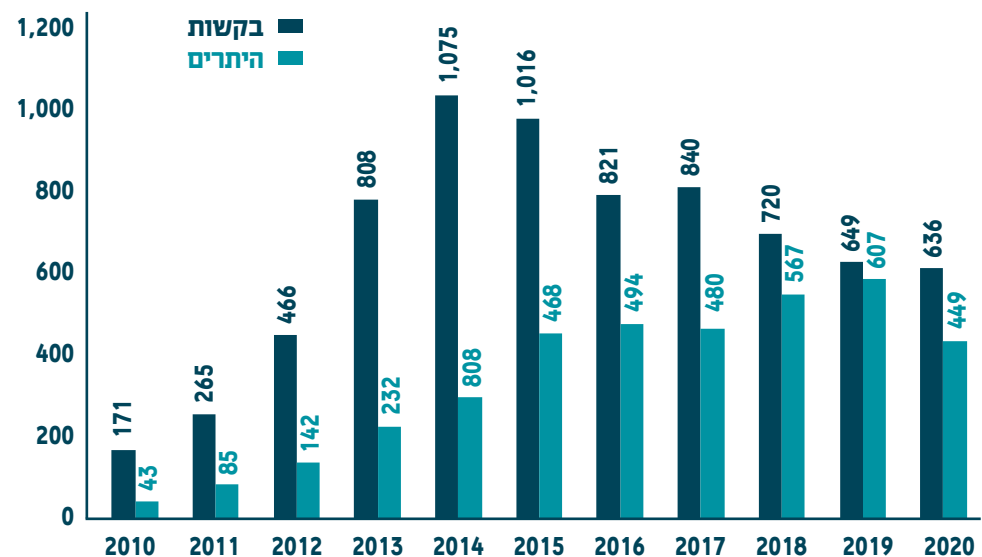


בשנת 2020 נמשכה מגמת העלייה במשקלם של היתרי הבנייה הניתנים במסלול הריסה ובנייה מחדש, לעומת היתרים הניתנים במסלול חיזוק ועיבוי בנייה, ושיעורם הגיע ליותר ממחצית כלל היתרים שניתנו.

**תמ"א 38 - נתונים עיקריים**

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה<sup>8</sup> בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2020.<sup>9</sup> את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות. בשנת 2020 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, הנוגעות ל-636 מבנים ובהם 15,889 יחידות דיור. בשנה זו ניתנו היתרי בנייה ל-449 מבנים ובהם כ-10,517 יחידות דיור, שמהן כ-5,272 יחידות דיור תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 212 מבנים שחזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית ובהם כ-4,641 יחידות דיור. בסך הכול בשנת 2020 לא חל שינוי של ממש במספר הבקשות להיתרים, אך חלה ירידה ניכרת במספר ההיתרים שניתנו בה. ירידה זו היא בין היתר תולדה של מגפת הקורונה, הן בשל הקושי של הוועדות המקומיות לתת שירותים לציבור בתקופה זו והן בשל חוסר הוודאות הפיננסית של יזמים או חברות בינוניות וקטנות, שהן שחקן עיקרי בשוק התמ"א.

**מגמות בתמ"א 38 - לפי שנים:**



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

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



## דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 לשנת 2020:

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש
תל אביב-יפו	49	69
רמת גן	4	51
ירושלים	32	14
פתח תקווה	17	6
אשדוד	22	
חיפה	8	14
חולון	13	7
בני ברק		15
רעננה	13	1
בת ים	11	2

בשנת 2020 נמשכה ההובלה של תל אביב-יפו במתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, ו-118 מבנים קיבלו היתר בשנה זו. נתון גבוה זה נובע מהמשך הפעילות שהחלה בעקבות אישור תכנית הרבעים. ביחס לגודל האוכלוסייה מובילות הערים רמת גן, תל אביב-יפו ורעננה.

## סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2020:

2020	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
בקשות	279	7,171	357	8,718	636	15,889
היתרים שניתנו	213	5,736	236	4,781	449	10,517
יחידות הדיור שנוספו* בהיתרים שניתנו		2,511		2,761		5,272
אכלוס	130	3,066	82	2,761	212	4,641
אכלוס יחידות דיור שנוספו*		1,267		1,025		2,292

## סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005-2020:

2019-2005	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
בקשות	4,331	101,053	3,344	73,356	7,675	174,409
היתרים שניתנו	2,311	50,477	1,614	30,956	3,925	81,433
יחידות דיור שנוספו* בהיתרים שניתנו		20,439		19,368		39,807
אכלוס	897	17,501	440	9,253	1,337	26,754
אכלוס יחידות דיור שנוספו*		6,823		6,301		13,124

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

## נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי יישובים:

היישוב	מספר הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר	שטח דירה ממוצע (מ"ר)
רמת גן	606	91
תל אביב-יפו	327	98
אשדוד	244	105
הרצלייה	243	108
חולון	206	97
קריית אונו	186	104
רמת השרון	145	114
גבעתיים	138	113
בת ים	130	99
רעננה	127	125

## נתוני מכירה של יחידות דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2020

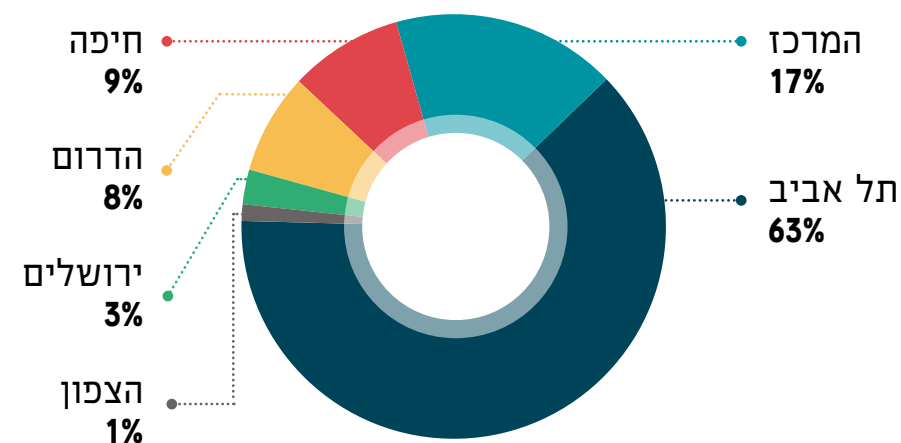
הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מקבל כ-50% מהנתונים על מכירת דירות חדשות (בשנת 2021 ידוכזו הנתונים באתר אינטרנט ממשלתי אחוד שיכלול נתונים הן מהממונה על חוק המכר והן מרשות המיסים וישקף את כלל נתוני מכירת הדירות). הניתוח שלהלן נעשה רק על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

בשנת 2020 דווח לממונה על חוק המכר על מכירת 3,182 דירות שנמכרו במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי-בינוי) מתוך 20,682 דירות חדשות שדווח לממונה על מכירתן (נוסף על הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר, עוד כ-20,600 דירות דווחו ישירות לרשות המיסים ואין מידע כמה מהן בהתחדשות עירונית). אם כן, שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על כ-15.4% מכלל הדירות החדשות שנמכרו בשנה זו ודווחו לממונה.

מספר הדירות שנמכר השנה בהתחדשות עירונית היה גבוה ממספרן בשנה שעברה, הן באופן יחסי לכלל הדירות שנמכרו והן באופן מוחלט.

הנתונים שלהלן נוגעים למידע שדווח לממונה על חוק המכר בלבד באשר ל-3,182 דירות חדשות שנמכרו במיזמי התחדשות עירונית.

### נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות:



## הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית פועלת מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. תפקיד הוועדה להמליץ לשר הבינוי והשיכון על הכרזת מתחמים להתחדשות עירונית במסלול המיסוי ובמסלול הרשויות המקומיות.<sup>10</sup> כמו כן הוועדה קובעת כללים ונוהלי עבודה במסלול הרשויות המקומיות, מעדכנת אותם כפעם בפעם ומגבשת אמות מידה למיון המתחמים ולבחירתם.

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



משקיף ממשרד העלייה והקליטה

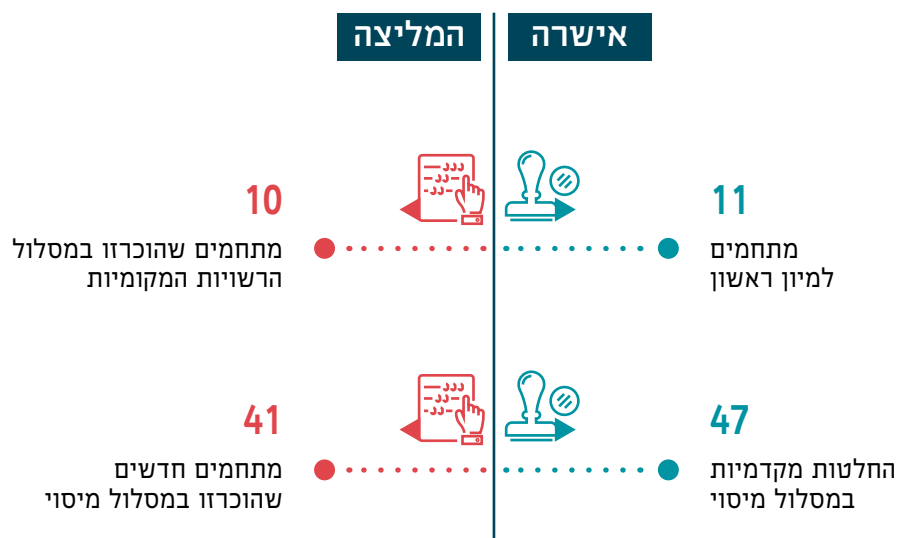
2 משקיפים מהרשויות המקומיות שממנה שר הפנים

## פעילות הוועדה המייעצת

בשנת 2020 קיימה הוועדה שמונה ישיבות. בין היתר, אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות **11 מתחמים למיון ראשון והמליצה להכריז על עשרה מתחמים** ולהאריך את תוקף ההכרזה של שני מתחמים נוספים. הירידה בהיקפי הפעילות במסלול רשויות מקומיות היא תוצאה ישירה של העדר תקציב מדינה. כמו כן, אישרה הוועדה **47 החלטות מקדמיות במסלול המיסוי והמליצה להכריז על 28 מתחמים** חדשים במסלול זה, ועוד 13 מתחמים שבהם הוכרזו תתי-מתחמים המשכיים. ההכרזה במסלול המיסוי נעשית על חלק ממתחם (תת מתחם או מקבץ), בהתאם להתקדמות היזום בחתימת הסכמים עם בעלי הדירות.

בשנת 2020 נרשמה ירידה בהיקפי ההחלטות מקדמיות במסלול מיסוי, אולם נרשמה עלייה בהכרזות, דבר המבטא התקדמות בפעילות היזמית לקראת מימוש הפרויקטים.

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



10 לקריאה נוספת על המסלולים ראו פרק ד.

## הממונה על פניות הדיירים



קריית יובל, 2021, ירושלים

הממונה על פניות הדיירים פועלת מתוקף סמכותה על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, וחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ב-2006.

### סמכויות הממונה

- לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים, ובכללה הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם;
- לברר פניות בנושא אי-עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, (להלן: חוק המארגנים) ולתת לבעלי דירות אישור שלפיו ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי-עמידה בהוראות החוק;
- לקבוע שעסקת פינוי-בינוי בטלה אם נמצא כי בעל דירה חתם על עסקה בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.

במהלך שנת 2020 הוגשו לממונה 45 פניות דיירים, ובהן בקשות לביטול עסקאות, בקשות לקבלת אישור בדבר פקיעת הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, פניות שעניינן אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים, פניות בנושא בחירת בא כוח הדיירים או היזם ופניות בנושא ניגוד עניינים.

עקב משבר הקורונה, במהלך רוב שנת 2020 לא נערכו ישיבות בירור, דבר שגרם לעיכובים ניכרים בבירור הפניות. במהלך שנה זו קיבלה הממונה שבע החלטות, שארבע מהן נוגעות לפניות דיירים שביקשו להשתחרר מחבותם על פי עסקאות פינוי-בינוי שחתמו עליהן עם יזם, ושלוש מהן עסקו בפניות דיירים שביקשו אישור מאת הממונה כי הסכמים לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק שחתמו עליהם פקעו.

הממונה דחתה את פניות הדיירים שביקשו להשתחרר מחבותם על פי העסקאות מנימוקים שונים ומשלא שוכנעה כי מדובר בעסקאות בטלות.

אשר לשלוש הפניות בנושא תוקף הסכמי הארגון, בהחלטות שניתנו אישרה הממונה, כי אכן הסכמי הארגון נשוא אותן פניות פקעו.

פניות אלה מהוות חלק מאוסף פניות שנטען בהן להחתמה פוגענית של דיירים באותו מיזם. עוד יצוין כי בירור פניות אחרות מפניות המקבץ הסתיים ללא הכרעה לאחר שהיזם הסכים לביטול העסקאות שחתמו עליהן הדיירים (דווח בשנתון 2019). עתה, בעקבות ההחלטות שניתנו השנה, באפשרות הדיירים שפנו להתקשר עם גורם אחר לשם קידום המיזם.

מיקוד מבט -  
פעילויות מרכזיות  
בעבודת הרשות  
בשנת 2020

## פרק ג



## דיור ציבורי בהתחדשות עירונית



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובע את זכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי המתגוררים בפרויקטים המיועדים להתחדשות עירונית, ולהלן עיקריהן:

### הזכאות לבחור את מקום המגורים החדש

החוק קובע כי לדיירי הדיור הציבורי יש זכות ראשונים לחזור להתגורר בדירה חדשה במתחם המחודש. השנה פרסמה הרשות הממשלתית את **תקנות הדיור הציבורי**, המסדירות את התנאים לחזרתם של דיירי הדיור הציבורי למתחמי פינוי-בינוי, לרבות התאמה בין שטח דירה מרבי לבין מספר הנפשות במשפחה, אך התקנות עדיין נדרשות לאישור סופי על ידי ועדת הכלכלה בכנסת. לעיתים קרובות מדובר במשפחות של נפש אחת או שתיים, הנדרשות לדירה קטנה, ובמצב זה המדינה "משנמכת" את דירותיה לעומת שאר הדירות בפרויקט כדי לממן באמצעות הפרש הכספי שמתקבל את תשלומי ועד הבית ודמי התחזוקה במגדלים החדשים עבור דיירי הדיור הציבורי. כמו כן יש לדיירים אפשרות לבחור בחלופת דיור אחרת, כגון מעבר לדירת דיור ציבורי מחוץ לפרויקט, מעבר קשישים לדיון מוגן וכדומה.

### תשלום ועד בית ותחזוקה

נקבע בחוק כי דיירי הדיור הציבורי החוזרים לדירות חדשות בפרויקט ישלמו תשלומי ועד בית בסכום הזהה לסכום שהיו מחויבים לשלם בבניינים הישנים וכי המדינה היא שתשלים את יתרת העלות הנגבית מכל דייר בבניין.

### תשלום שכר דירה

נקבע בחוק כי שכר הדירה אותו ישלמו הדיירים לחברות המשכנות בדירות החדשות לא יגדל. בדירות חדשות, הגדולות מהדירות הקיימות, יישאר שכר הדירה כפי שהיה, ללא תוספת, ובדירות חדשות, הקטנות מהדירות הקיימות, יותאם שכר הדירה לשטח הדירה החדשה.

### רכישת דירה

הזכאות של דיירי הדיור הציבורי לרכוש את הדירה נותרת בעינה, ונוספת עליה הטבה של ממש: מחיר הדירה ייקבע על פי מועד עריכת השמאות לדירה. ככל שבקשת הרכישה מוגשת מוקדם לפני תחילת הפרויקט, כלומר הדיירים יוכלו לרכוש את הדירה החדשה במחיר של הדירה הישנה, בהתאם לכללי הזכאות.

## ניתוח חסמי מימוש של פרויקטים להתחדשות עירונית



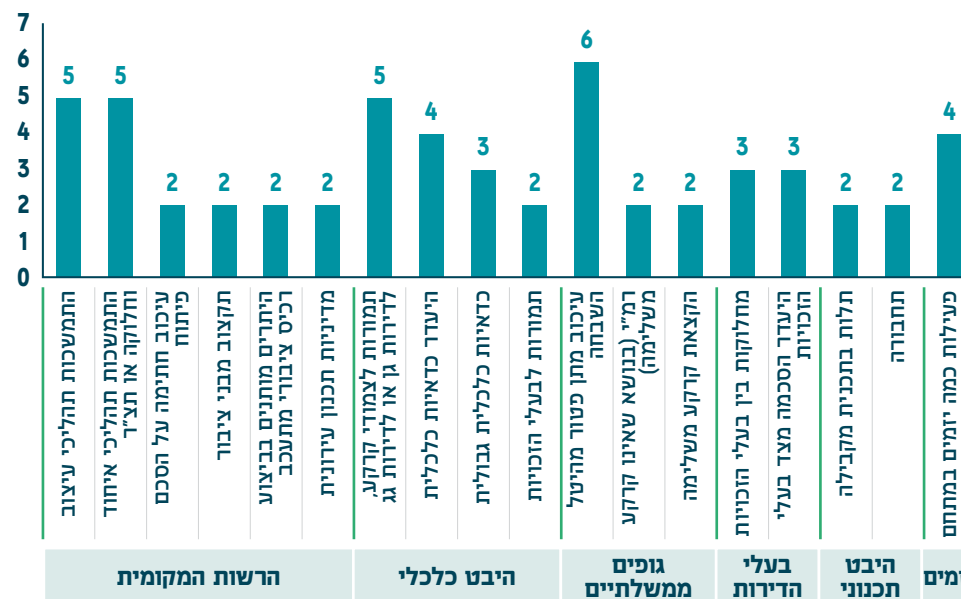
בשנת 2020 מיפתה הרשות הממשלתית את החסמים המרכזיים המעכבים מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית במתחמים שהתכנון שלהם הסתיים ותכניתם אושרה אך טרם הונפקו בהם היתרי בנייה. מיפוי זה נלווה לתהליך של עבודת צוות הסרת החסמים בהתחדשות עירונית שהובילו משרד המשפטים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד האוצר.

מיפוי החסמים מסייע לרשות לפעול לקיצור פרק הזמן שבין אישור תכניות התחדשות עירונית למימושן ולהסרת החסמים בתחום. המיפוי נערך באופן שוטף, ומטרתו להגיע למתחמים שנדרשת בהם מעורבות ממשלתית ולסייע בהסרת החסם לצורך קידום מימוש הפרויקט.

לצורך המיפוי נותחו 55 פרויקטים, שבהם כ-31,000 יחידות דיור, שתכניותיהם אושרו אך יש בהם חסמים של ממש המונעים את מימוש התכניות בטווח הבינוני והארוך. בגרף שלהלן אפשר לראות כי חלק גדול מהחסמים נובע מסוגיות הקשורות לפעולות שבסמכות הרשות המקומית ובאחריותה. העיכוב נובע לרוב מהתמשכות תהליכי התכנון המשלימים לאחר אישור התכנית עצמה ולפני הגשת הבקשה להיתר. למשל, אישור תכנית איחוד וחלוקה ואישור תכנית עיצוב וחתומה על הסכם פיתוח, הכרוכים בעבודה מאומצת של היזם עם הרשות המקומית על אגפיה, ובהם אגפי התכנון, הנכסים והתשתיות.

יצוין כי בשמונה מתחמים יש שני חסמים של ממש, ולכן הם מופיעים בגרף פעמיים.

### מתחמים שיש בהם חסם של ממש לפי סוג החסם ואשכול החסם:



## מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בחברה החרדית

פוטנציאל ההתחדשות העירונית בקרב האוכלוסייה החרדית בישראל גדול מאוד. חלק ניכר מהאוכלוסייה החרדית מתגורר באזורים עירוניים אינטנסיביים, ישנים למדי ולרוב בעלי היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית, כך שחברה זו כבר מורגלת באורח חיים עירוני ומעדיפה את התועלות הגלומות בו.

הצורך בדיוור לאוכלוסייה זו עומד על פי ההערכות הממשלתיות על 305,000 דירות עד שנת 2040,<sup>11</sup> וחלק מצורכי הדיוור הללו יכולים וצריכים לקבל מענה על ידי תהליכי התחדשות עירונית. ניתוח צורכי הדיוור של האוכלוסייה החרדית מורכב מכמה היבטים ומעיד על צורך דחוף הן כיום והן בעתיד הנראה לעין: ראשית, יש יציבות בפריון השנתי, העומד על כשבעה ילדים בממוצע למשפחה. שנית, יש מחסור אדיר בדירות, והמחסור גורם לצפיפות דיור גבוהה מהמקובל ביחס של מספר נפשות למ"ר ולמגורים במקומות לא ראויים למחיה, כמו חניונים ומחסנים שהוסבו ל'דירות' במקרי קיצון. בהיבט נוסף, האוכלוסייה החרדית מעדיפה לגור בקרבה לקהילת האם שלה, ובעיקר בירושלים, בבני ברק ובאשדוד<sup>12</sup> - ערים בעלות היתכנות כלכלית גבוהה להתחדשות עירונית.

בשנת 2020 כרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בחברה החרדית<sup>13</sup>, שמטרתו לבחון את החסמים התרבותיים-חברתיים-תכנוניים הקיימים וכן את ההזדמנויות ונקודות החוזק של קהילה זו כדי להגדיל את מימוש הפוטנציאל של ההתחדשות



שמואל הנביא, ירושלים

11 משרד השיכון - תכנית אסטרטגית לדיוור לאוכלוסייה החרדית, 2016-2035.

12 ד"ר איתן רגב וגבריאל גורדון, שוק הדיוור החרדי ופרישתה הגאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל, המכון הישראלי לדמוקרטיה: <https://www.idi.org.il/media/13732/the-ultra-orthodox-housing-market.pdf>

13 <https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/migzar-charedi-may2020>

נכון לסוף שנת 2020 יש 3,527 דירות דיור ציבורי בפרויקטים חתומים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ ועוד מאות דירות בשלבי משא ומתן. בטבלה שלהלן מוצגת חלוקת הדירות בפרויקטים שנחתמו בהם הסכמים על פי סיווג של סוג הפרויקט ושם החברות.

### היקף דירות ציבוריות בפרויקטים של התחדשות עירונית:

חברה	תמ"א 38	פינוי-בינוי	סך הכול
עמידר	818	1,341	2,159
עמיגור	456	445	901
חלמיש	98	309	407
שקמונה	8	52	60
<b>סך הכול</b>	<b>1,380</b>	<b>2,147</b>	<b>3,527</b>

### חברת עמידר כיזם

החל משנת 2016 החברה המשכנת 'עמידר החדשה' פועלת גם כחברה יזמית בפרויקטים של התחדשות עירונית שיותר מ-50% מהדירות בהם שייכות למדינה ומנוהלות כדיור ציבורי על ידי עמידר החדשה. הרווחים מהפרויקטים הללו יופנו לקידום פרויקטים של חיזוק, מיגון והתחדשות עירונית בכריפריה.

## קידום מיזמי התחדשות עירונית בהובלת גופים חברתיים ובסיוע מימון פילנתרופי



בשנת 2020 יצאו לדרך שני פרויקטים ייחודיים של התחדשות עירונית, בשכונת קריית אליעזר בחיפה ובשכונת רמת אשכול בלוד, אשר זכו בקול קורא שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בשיתוף עם אגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר.

מיזמי התחדשות עירונית אלו הם מהלך ראשון מסוגו מטעם המדינה לעידוד תהליכי התחדשות עירונית המקודמים על ידי ארגונים ללא מטרת רווח, בשיתוף פעולה עם הרשות המקומית, מימון פילנתרופי ויזם בנייה, לצורך בניית מעטפת כוללת של תהליך ההתחדשות של המתחם - פיזית וחברתית.

**מתחם בית הקשתות בשכונת רמת אשכול בלוד** - הגורם המוביל את הפרויקט הוא מנהלת ההתחדשות העירונית לוד, הפועלת במסגרת החברה הכלכלית העירונית, בשיתוף עם עמותת ג'ינדאס הפועלת בעיר, אשר זכו בסיוע של 24 מיליון ש"ח.



דרמן ורבקל אדריכלים

העירונית בקרב הקהילה. במסמך מדיניות זה עלו כמה חסמים ייחודיים לחברה זו בקידום התחדשות עירונית בדגש על פינוי-בינוי, ובהם חסמים חברתיים, כמו חשש מעירוב אוכלוסיות וחשש מחידושים טכנולוגיים ומשינויים בסביבת המגורים ובהרגלים בכלל, חסמים קנייניים, כמו חוסר רצון לתבוע דייר סרבן מחשש 'גזל', וחסמים תכנוניים, כגון קושי לתכנן מרפסות סוכה בבניינים רבי קומות וקושי להשתמש במעלית שבת מחשש חילול שבת.

לצד החסמים הייחודיים לאוכלוסייה החרדית ונוסף על המורכבויות הידועות בפרויקטים של פינוי-בינוי באוכלוסייה הכללית, יש גם יתרונות ייחודיים לאוכלוסייה זו, והם יכולים להביא לידי קידום מהיר למדי של פרויקטים אלו: כאמור, מדובר בחברה עירונית המורגלת בצפיפות, זו חברה קהילתית לרוב, שחבריה רוצים לגור בצמידות זה לזה, ולכן ייתכן שיסכימו ביתר קלות לבנות דירות נוספות בסביבתם למען הצלחת הפרויקט; לחץ קהילתי יכול להפחית תופעות של סרבנות להתחדשות עירונית, ורבני הקהילות ואנשי הציבור משמשים אנשי מפתח לגיוס הסכמה מהירה של הדיירים לאחר שיתוף פעולה עימם בהתאמת הפרויקט לקהילה ומענה מספק לצורכי ציבור.

הרשות הממשלתית מקדמת בימים אלו הידברות עם אנשי מפתח בחברה החרדית כדי להעלות את המודעות ליתרונות ההתחדשות העירונית ותומכת בפרויקטים של פינוי-בינוי המיועדים לאוכלוסייה זו. כל זאת כדי לעודד ולממש את הפוטנציאל הגדול של התחדשות העירונית בקרב קהילה ייחודית זו.



## עבודה חברתית בקורונה

המנהלות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ המשיכו לפעול בשנה האחרונה גם בזמן הקורונה, מתוך הבנה שהליכי שיתוף הציבור בשלבי התכנון וכן העבודה השוטפת עם התושבים צריכים להימשך אך להשתנות, והוצעה שורה של פתרונות להמשך פעילותן גם בתקופה מורכבת ומאתגרת זו.

גבעתיים, במסגרת קידום תכנית מתאר להתחדשות עירונית ברצועת בן-גוריון, נערכו שתי סדנאות שיתוף ציבור של 'בניית תמונת עתיד' באמצעות יישומון זום, והתובנות שהופקו מסדנאות אלו הוטמעו בחלופות שגיבש צוות התכנון.

בכפר סבא תכננו מחדש את הפורמט לשיתוף ציבור כך שיותאם לעריכתו בזום, ובמתכונת זו ערכו תשעה אירועים, במספר משתתפים כולל של יותר מ-650 תושבים. ההכנות לאירועי שיתוף הציבור מתחילות בשלב מוקדם מהרגיל: עם טופס ההרשמה לאירוע משותפים גם חומרי הרקע על הפרויקט והנחיות טכניות להתחברות לזום. בהרשמה לאירוע התושבים יכולים לשלוח מראש שאלות למנהלת ההתחדשות, ליום ולשאר הגורמים המעורבים, ושאלותיהם זוכות להתייחסות מפורטת כבר בהצגת הפרויקט.



**מתחם רוטשילד בפרויקט החותרים בשכונת קריית אליעזר בחיפה** - הגורם המוביל את הפרויקט הוא עמותת 'ארץ עיר', אשר לווח לאורך כל הדרך על ידי מנהלת ההתחדשות העירונית בחיפה, וזכה במענק בסך של 16 מיליון ש"ח.

נוסף על כך גייסו העמותות תרומות פילנתרופיות למען הפרויקטים בהיקפים של כשליש מגובה המענק שנתנה המדינה.

כספי המענק והתרומות הפילנתרופיות יושקעו בהקמת פרויקטים להתחדשות עירונית אשר יכללו חידוש פיזי של המבנים, הקצאת 10% מיחידות הדיור שייבנו למען דיור בר השגה בשכר דירה מופחת, חידוש של המרחב הציבורי העוטף את המבנים וכן בתכנית חברתית ארוכת טווח בעבור תושבי המתחם אשר תלווה את תהליכי החידוש הפיזיים.

עוד מטרה של הקול הקורא היא לגשר על פערים בפוטנציאל ההתחדשות בין כמה שכונות באותה עיר: יש שכונות שבהן פוטנציאל קידום תהליכי ההתחדשות העירונית באמצעות יזמים פרטיים גבוה, ואילו בשכונות אחרות באותה עיר אין פוטנציאל דומה בשל היעדר כדאיות כלכלית. פעמים רבות היעדר הכדאיות נובע מנראותה של הסביבה הפיזית, ולעיתים אף בשל הסביבה החברתית. שני הפרויקטים האמורים הם מיזמי ההתחדשות העירונית הראשונים בשכונתם, ועם קידומם אנו צופים כי יזמים מהשוק הפרטי יקדמו מתחמים נוספים בשכונות אלה, גם ללא צורך בהעמדת מענק ממשלתי.

**מתחם בית הקשתות בעיר לוד, הנמצא** בשכונת רמת אשכול, שוכן בסמוך לעיר העתיקה של לוד. השכונה מאופיינת באוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי נמוך, המשתייכת ברובה למגזר הערבי. במיזם ייבנו **543 יחידות דיור** חדשות **בעשרה מבנים** גבוהים, מתוך שמירה על מבני הציבור הקיימים ועל השטחים הפתוחים.

**שכונת קריית אליעזר בעיר חיפה** מאופיינת באוכלוסייה מעורבת המשלבת עולים חדשים ותושבים מהמגזר הערבי. קידום הפרויקט יסייע במימוש הפוטנציאל של השכונה, הקרובה למרכזי תעסוקה ולמוקדי תרבות ופנאי בעיר התחתית. המיזם יוסיף לשכונה כ-**205 יחיד** חדשות, והוא חלק משני מתחמים סמוכים בשכונה, המקודמים במקביל, אשר לאחר השלמתם המלאה יתווספו לשכונה **1,182 יחידות דיור** חדשות, **5,900 מ"ר** שטחי מסחר ו-**1,800 מ"ר** שטחי ציבור.



איור: תמר בן ג'ויה, 2020 | מתוך העבודה "אופטימיות"

בירושלים אורגן כינוס תושבים באמצעות יישומון זום בהשתתפותם של יותר מ-100 תושבים; הם קיבלו מידע על תכנית ההתחדשות העירונית לשכונת מגוריהם וזכו להזדמנות להביע את עמדתם בנוגע אליה. מנהלת ההתחדשות אף הפיקה סמינר מקוון (וובינר) ליזמים הפועלים בעיר בנושא 'המעבר מתכנון למימוש', והושמעו בו הרצאות בנושא היטלי השבחה, הליכי רישוי ועוד. גם בו היו כ-100 משתתפים.

המנהלות השקיעו מאמצים רבים במציאת פתרונות יצירתיים לתושבים המתקשים להתגבר על המחסום הטכנולוגי. לדוגמה, ביבנה ובחיפה הכשירו עובדי המנהלות קשישים להשתמש בזום, ובקריית ים הפיקו מפגש דיירים בזום, והוא הוקרן בשידור חי גם על מסכי ענק בחצר המשותפת כדי לאפשר לתושבים להשתתף בכינוס מחלון ביתם. ביהוד חילקו עובדי מנהלת ההתחדשות חוברת הסברה בתיבות הדואר של התושבים, כולל הסברים על סוגיות ייחודיות בתכנית.

רכיב חיוני בקידום הפרויקטים הוא בחירת נציגות תושבים, וכלל המנהלות שמרו על קשר תדיר עם הנציגויות הפועלות במתחמים וליוו אותן לאורך כל התקופה. חלק מהמנהלות, ובהן אשקלון וחולון, אף סיעו לתושבים במתחמים שטרם נבחרה בהם נציגות לבחור את נציגיהם באמצעים טכנולוגיים, בהתאם לכללים שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

חלק מהמנהלות המשיכו לערוך מפגשים פרונטליים עם תושבים בהקפדה מלאה על הנחיות משרד הבריאות. בקריית גת ערכה מנהלת ההתחדשות קורס לתושבי העיר, ונדונו בו בארבעה מפגשים מגוון נושאים הקשורים להתחדשות עירונית. בפתח תקווה ארגנו כמה מפגשים עם תושבים במרחבים פתוחים, ובהם מפגש של קהילת יוצאי אתיופיה עם ראש העיר. בבת ים, ברמלה ובלוד אורגנו מפגשי דיירים לבחירת נציגויות ועורכי דין שייצגו את התושבים בתהליך.

מסלולי  
הקידום  
והיקפי  
הפעילות

## פרק ד



## מבוא ודברי הסבר על מסלולי ההתחדשות העירונית

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

### מסלול הרשויות המקומיות

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

### מסלול המיסוי (יזמים)

מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התכניות לפינוי-בינוי או לעיבוי בנייה ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. גם במסלול זה הכרזת המתחם ע"י שר הבינוי והשיכון מוגבלת לתקופה של שש שנים, ואפשר להאריכה בשש שנים נוספות. כמו במסלול הרשויות המקומיות ההכרזה מקנה הטבות מס (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן יש אפשרות כאמור לעיל לפטור מהיטל השבחה למגורים או לתשלום מחצית ההיטל, ובלבד שאין כדאיות כלכלית ללא הפטור. גם במסלול זה מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מפורטת ולאחר מכן הוצאת היתר בנייה על פי התכנית.

### תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) מתמדת 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 לצידי 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 38/3א). במסלול זה הורסים את הבניין ומקימים במקומו חדש, והיקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הנוכחי, אגב אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תכניות מפורטות מאושרות. בשלהי שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיומה של תמ"א 38 וקבעה כי ניתן יהיה להגיש היתרי בנייה מכוחה עד אוקטובר 2022. בנובמבר 2020 פרסם משרד הפנים תזכיר חוק שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38, אך הוא טרם אושר.

### תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

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

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

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

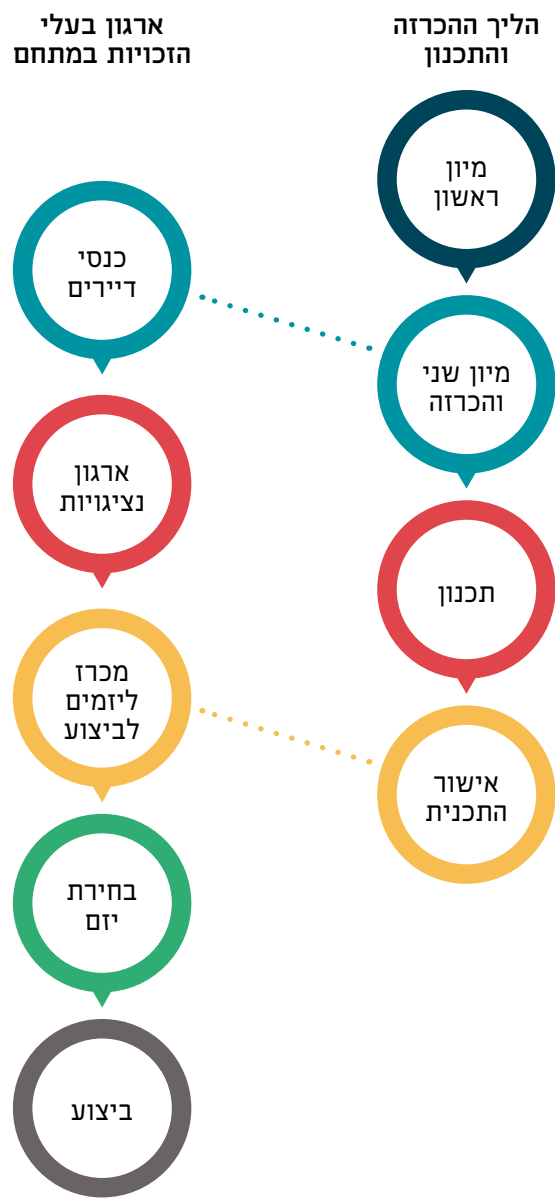
## השוואה בין המסלולים

המאפיין	המסלול	
	תמ"א 38	הרשויות המקומיות (ויזמים)
אופן הביצוע	<ul style="list-style-type: none"> <li>הריסה ובנייה מחדש לבניין (תמ"א 38/2)</li> <li>תוספת לבניין (תמ"א 38/1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>פינוי-בינוי למתחם</li> <li>עיבוי בנייה למתחם</li> </ul>
מאפייני הבניין	מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980	ללא מגבלה
אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או ותמ"ל או מקומית עצמאית מיוחדת, וכן היתר בנייה - ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או ותמ"ל או מקומית עצמאית מיוחדת, וכן היתר בנייה - ועדה מקומית
הכרזה על מתחם	יש	יש
חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)	יש	יש
מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413 לאחר ביצוע הפרויקט	פינוי-בינוי - עמידה מלאה בתקן; עיבוי - התאמה מרבית לתקן חלק 3	
הגורמים המעורבים בפרויקט	הממשלה, הרשויות מקומיות, היזם ובעלי הזכויות	
היקף הפרויקט	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים ושטחים ציבוריים	בניין יחיד
זכויות הבנייה	זכויות מוקנות - היקפן נקבע בתכנית מפורטת	זכויות מותנות - נקבעות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, והיקפן המרבי נקבע בהוראות התמ"א

## השוואה בין המסלולים - הטבות

ההטבה	המסלול	
	תמ"א 38	הרשויות המקומיות (ויזמים)
מימון ממשלתי של הכנת תכנית מפורטת והתהליכים החברתיים	אין	במסלול הרשויות המקומיות בלבד
פטור מהיטל השבחה למגורים	פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע פטור מתשלום זה או תשלום של שמינית ההשבחה (12.5% במקום 25%)	אפשרות לפטור מלא או לתשלום חלקי (25% מההשבחה), מותנית בהחלטה של מועצת הרשות המקומית ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים
פטור ממס שבה לדיירים	פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38. בתוקף עד סוף שנת 2021	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי
פטור ממס רכישה לדיירים	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי
מע"מ על שירותי הבנייה	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה לפטור ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה לפטור ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין
מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבה ורכישה	בתימ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתימ"א 38/1: ללא הגבלה	דירה או יחידה אחת במתחם

## התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

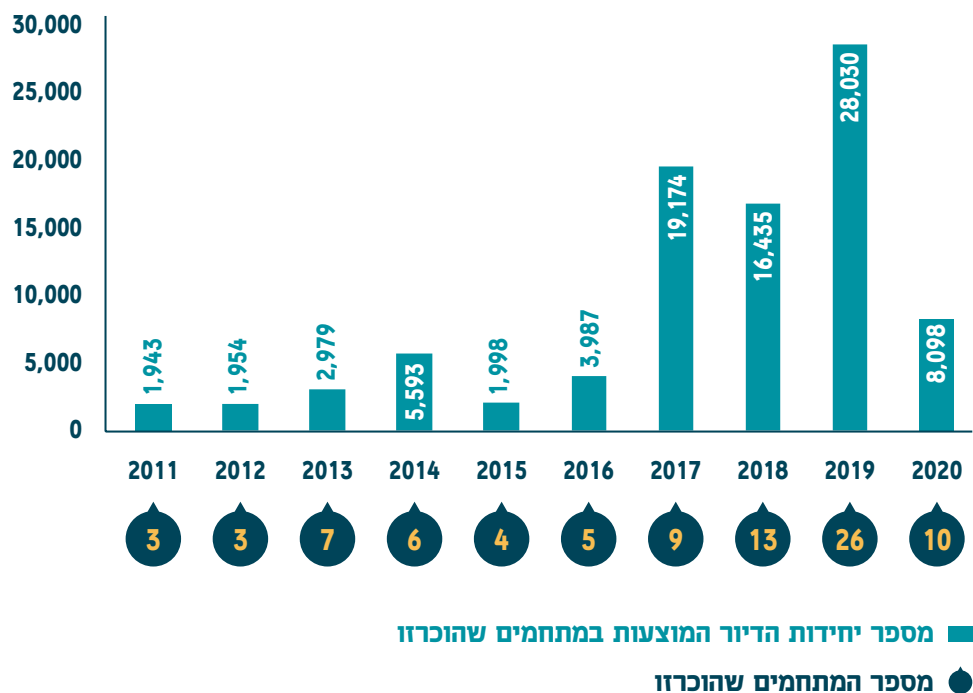


המסלול		ההטבה
תמ"א 38	הרשויות המקומיות (יזמים)	
<p>בתמ"א 38/1: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; הגבוהה מאפשרויות אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת</li> <li>שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל</li> </ul>	<p>הגבוהה שבאפשרויות אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דירה בשטח עד 120 מ"ר</li> <li>דירה בשווי של 150% משווי הדירה הקיימת בניכוי שווי זכויות הבנייה, המועברות ליזם</li> <li>דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר</li> </ul> <p>כל אחת מהאפשרויות בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל</p>	<p>תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס</p>
קיים בבנייה רוויה	קיים בבנייה רוויה	

כיום יש 155<sup>14</sup> מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מכורזות אושרו ל-91 מתחמים, ועוד 64 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור. התכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

### מגמות בעשור האחרון - מספר המתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול רשויות מקומיות)

בשנת 2020 חלה ירידה במספר המתחמים שהוכרזו, זאת בשל אי-אישור תקציב המדינה לשנת 2020 וצמצום ניכר בתקציב המיועד למסלול הרשויות המקומיות:



### מסלול הרשויות המקומיות - הכרזה

בשנת 2020 הוכרזו עשרה מתחמים חדשים לפיני-בינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 1,741 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 8,089 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התכניות מבטיחות תוספת מבני ציבור, שטחי מסחר, שצ"פים ומשרדים.

בשנת 2020 הוכרזו מתחמים בכמה רשויות קטנות במסלול רשויות מקומיות: טירת הכרמל, מזכרת בתיה וקריית עקרון.

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

### המתחמים שהוכרזו בשנת 2020:

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו ביישוב	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור המצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
אילת	1	75	352	3,350
באר שבע	2	492	3,520	-
הרצלייה	1	124	411	1,400
טירת הכרמל	1	123	492	900
יבנה	1	236	982	1,050
ירושלים	1	185	601	1,000
מזכרת בתיה	1	312	1,191	3,500
קריית עקרון	2	194	549	4,000



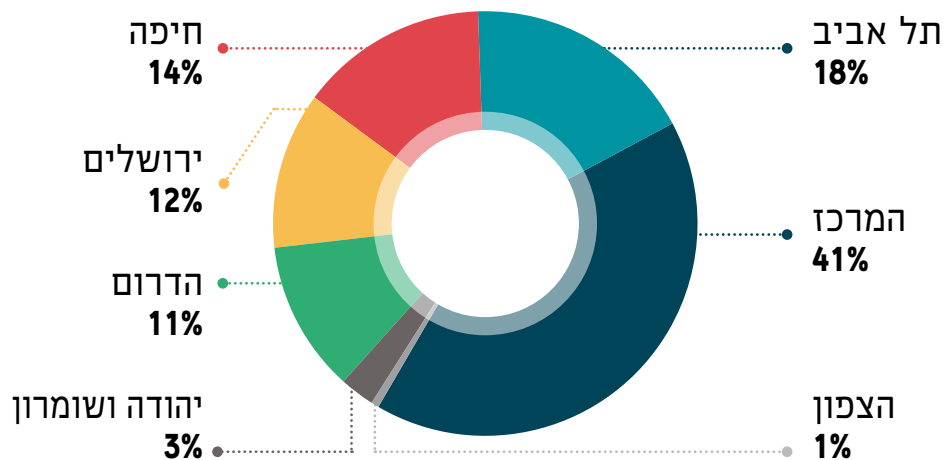
סך הכול

14 בשנת 2020 נגרעו 17 מתחמים במסלול הרשויות המקומיות, שתוקף ההכרזה בהן פג ואין היתכנות למימושו.

### הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות

כ-40% מיחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו במצטבר עד 2020 נמצאות מחוץ לאזור המרכז.

**הכרזות במסלול רשויות בחלוקה למחוזות, לפי מספר יחידות דיור:**



### הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוזות המרכז (57 מתחמים) ובמחוז תל אביב (34 מתחמים). מאחר שפרויקטים לפינוי-בינוי מבוססים על כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי-בינוי הוא דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים מצויים באזורי ביקוש.

המחוז	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	57	10,311	48,138
תל אביב	34	6,381	20,324
חיפה	27	3,848	16,738
ירושלים	21	3,924	13,957
הדרום	10	1,546	13,456
יהודה ושומרון	2	378	3,100
הצפון	4	155	689

  
116,402

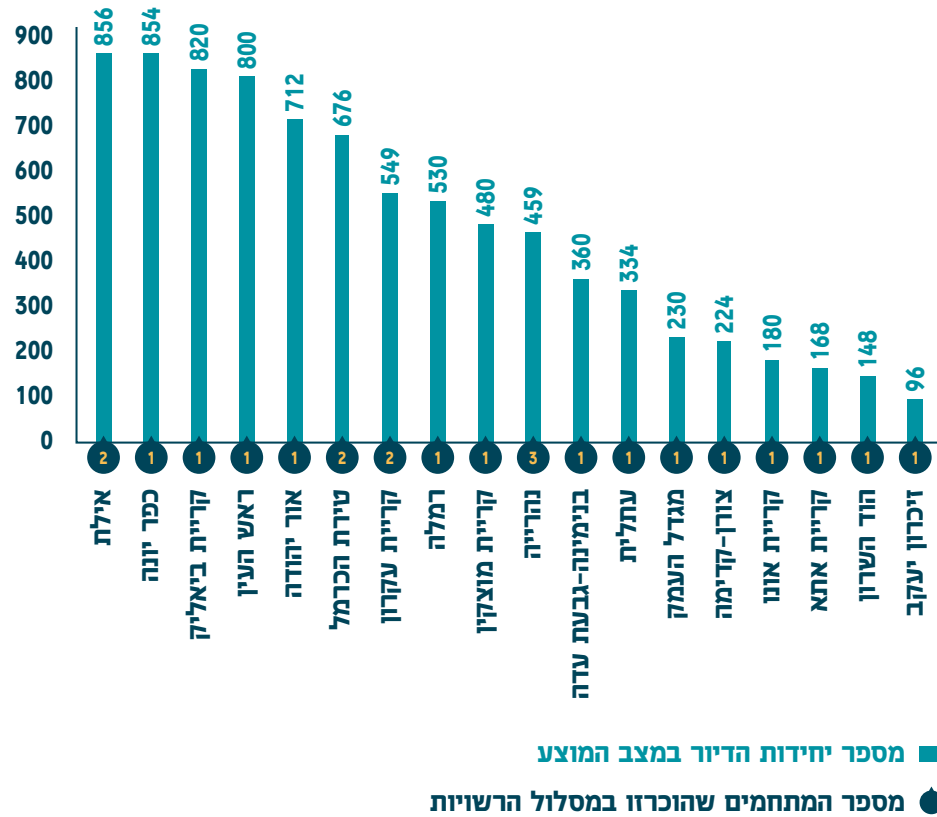
  
26,503

  
155

**סך הכול**

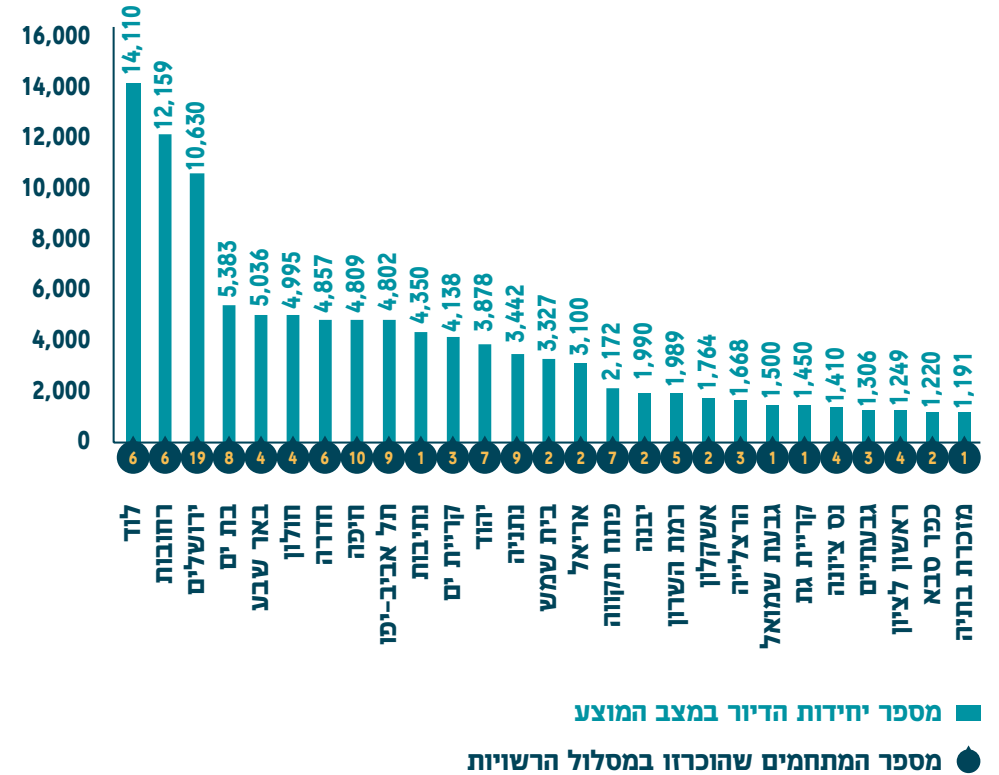


היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000:



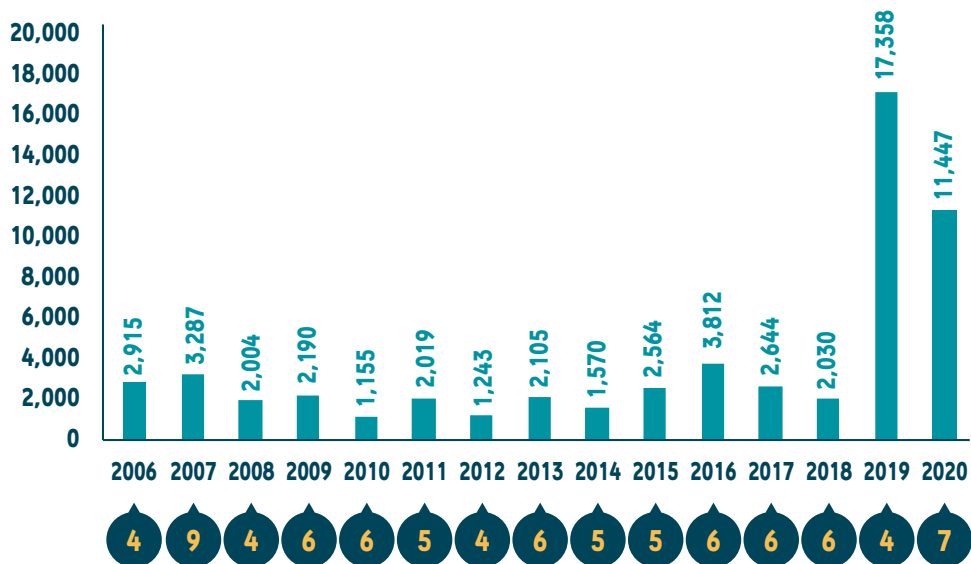
מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2020 במתחמים שהוכרו במסלול הרשויות המקומיות על פי עיר

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



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

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



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרוז  
● מספר התכניות שאושרו

ביחס לשנת 2019, בשנת 2020 נראתה עלייה במספר המתחמים שהתכניות לגביהם אושרו, לצד ירידה במספר יחידות הדיור שאושרו במסלול הרשויות המקומיות, עקב תכנית קריית משה ברחובות שאושרה בשנה שעברה, שהייתה חריגה בגודלה. היקף אישור התכניות בשנה זו גבוה ומשקף את העלייה בפעילות במסלול הרשויות המקומיות בשנים האחרונות.

## מסלול הרשויות המקומיות - אישור תכניות

בשנת 2020 אושרו תכניות בשבעה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות, ובסך הכול אושרו 11,447 יחידות דיור במסלול זה וכן 143,524 מ"ר מסחר ותעסוקה. ארבעה מהמתחמים הגדולים במסלול רשויות אושרו בוותמ"ל בפרק זמן קצר במיוחד של כ-28 חודשים.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
גבעת שמואל	גירא	552	1,500	25,000
חדרה	אלי כהן	198	1,062	3,774
יהוד	מוהליבר	336	1,332	1,005
ירושלים	גולומב 32	112	448	1,270
ירושלים	הנורית	662	1,971	1,600
לוד	לאה גולדברג - הס	256	3,596	110,700
קריית ים	אג"ש	244	1,538	2780



146,129



11,447



2,360

סך הכול

## מסלול הרשויות המקומיות - היתרי בנייה

במסלול הרשויות המקומיות הצטבר מלאי תכנוני גדול לאורך השנים מאז נוסד מסלול זה. בשנים הראשונות לקיומו סבל המסלול מחבלי הלידה המאפיינים כל מיזם חדש, כל שכן מיזם מורכב עשרות מונים מפרויקט בנייה חדשה, שאורך בממוצע 12 שנים (על פי נתוני בנק ישראל). קשיי מימוש עלו בחלק מהמתחמים, והם נבעו ממגוון חסמים, כגון מורכבות תכנונית, חוסר כדאיות כלכלית וחששות הדיירים מהתהליך. תכניות ההתחדשות העירונית היו מוצר חדש בעולם התכנון, וכמו כל מיזם חדשני גם בהן נראה גרף למידה. היום הישימות של תכניות במסלול הרשויות המקומיות גבוהה יותר. נוסף על כך יש כמה מתחמי התחדשות עירונית שאושרה בהם תכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל בעקבות תיקון תב"ע, עקב עליית מחירי הדיור - שהופכת את המתחמים כדאיים כלכלית לביצוע - או הודות לעבודה חברתית עם הדיירים שהסירה את ההתנגדויות והבהירה את היתרונות שבהתחדשות העירונית.

מתחמי פינוי-בינוי כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות, ובפרויקטים אלו היתרי בנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים. בשנת 2020 ניתן היתר בניה ראשון במתחם מח"ל בחיפה והיתר בנייה לשלב נוסף במתחם איזנברג ברחובות.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות דיור שקיבלו היתר לפני 2020	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2020	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט (סה"כ)
חיפה	מח"ל	54	54	982	11%
רחובות	איזנברג	152	64	216	100%
<b>סך הכול</b>		<b>206</b>	<b>118</b>	<b>1,198</b>	

## תכניות שאושרו בשנים 2000-2020 במצטבר

המחוז	מספר התכניות שאושרו במסלול הרשויות המקומיות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	39	6,562	34,107
חיפה	19	2,715	9,995
תל אביב	19	2,822	8,932
ירושלים	11	1,637	6,038
הצפון	3	92	459



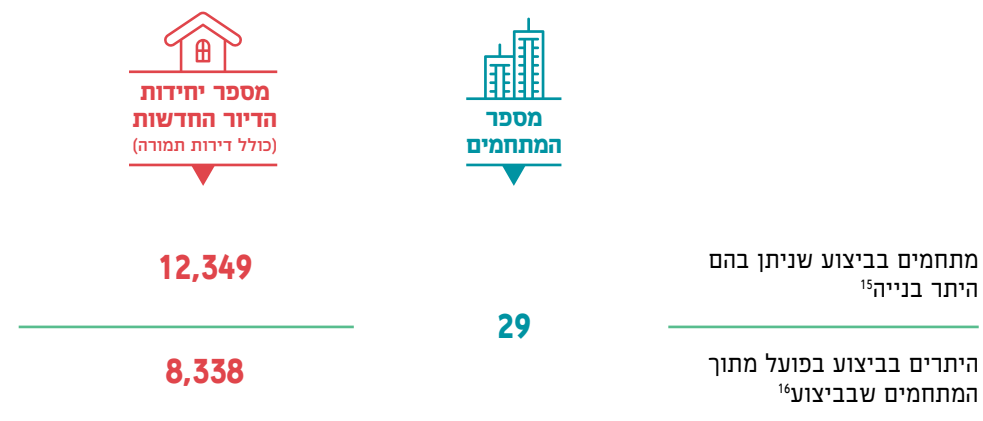
סך הכול

## התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי:



## סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות:



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

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

## מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2020 - לפי יישובים:

מספר יחידות הדירור המוצעות	מספר יחידות הדירור הקיימות	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	היישוב	המחוז
130	53	1	חולון	תל אביב
421	119	3	רמת גן	
1,258	422	5	תל אביב-יפו	
892	168	2	אור יהודה	המרכז
152	44	1	נתניה	
1,505	342	4	פתח תקווה	
324	152	1	קריית אונו	
1,783	328	2	רמלה	
637	106	1	קריית עקרון	
395	144	1	אבן יהודה	
1,012	143	1	בית שמש	ירושלים
4,515	1,136	17	ירושלים	
172,064	192	2	אשדוד	הדרום
144	24	1	חדרה	חיפה
759	173	2	חיפה	
847	124	1	טירת הכרמל	
608	98	1	נשר	
648	72	1	נוף הגליל	הצפון



18,094



3,840



47

סך הכול

17 באשדוד התקבלה בשנת 2020 החלטה מקדמית למתחם גדול שהוא אזור מסחר ותעסוקה ובמצב הקיים אין בו יחידות דיור כלל.

מסלול המיסוי - החלטה מקדמית 

החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול המיסוי, והיא מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי-בינוי אגב דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. החל מיום 9 באוגוסט 2016, החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תכנית למוסדות התכנון בהסכמת הבעלים של לפחות 60% מהדירות במתחם (במקום 100%).

בשנת 2020 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-47 מתחמים חדשים במסלול המיסוי.

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

בשנת 2020 ניתנו החלטות מקדמיות למתחמים בכל רחבי הארץ המתרכזים באזורי ביקוש, ובעיקר ברשויות מקומיות התומכות בפעילות מסוג זה.

## החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית

מתחמים במסלול המיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית ראשוני מאוד, ולעיתים חלק מהיזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2020 ניתנו החלטות מקדמיות ל-319 מתחמים.<sup>18</sup>

המחוז	מספר המתחמים - החלטה מקדמית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	150	15,382	51,638
המרכז	69	11,543	44,608
ירושלים	60	5,425	21,956
הדרום	30	4,435	25,966
חיפה	32	4,144	20,287
יהודה ושומרון	1	135	600
הצפון	1	72	648

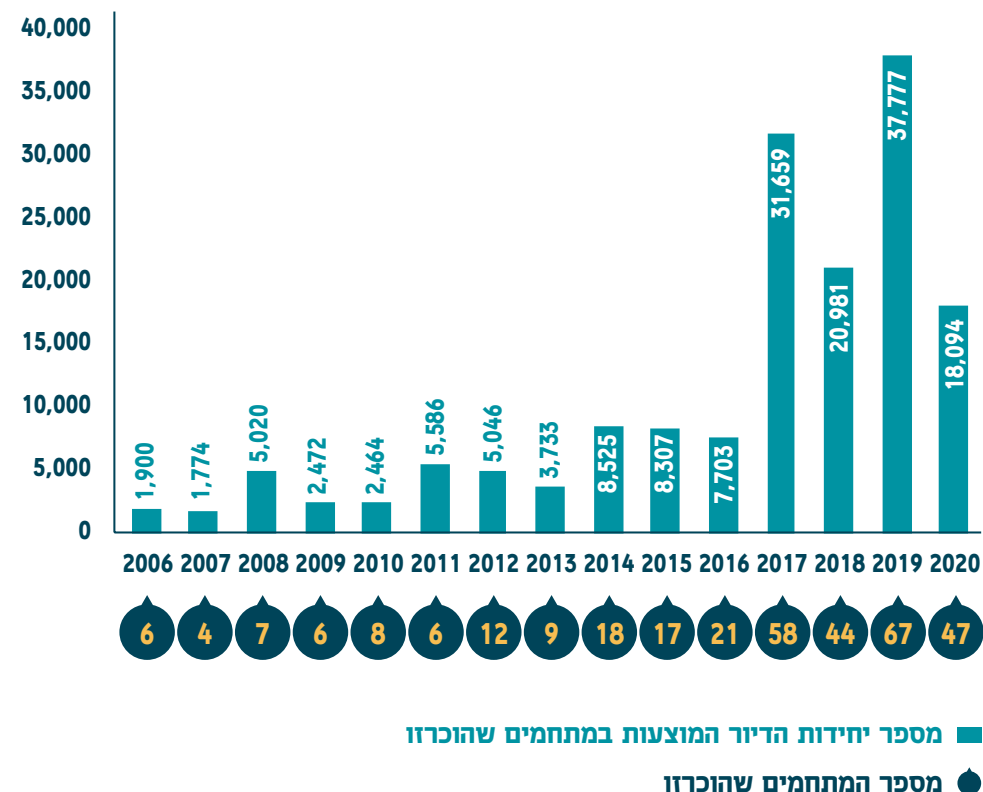
  
165,703

  
41,136

  
343

סך הכול

## החלטות מקדמיות על פי שנים:



בשנת 2020 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-47 מתחמים חדשים ובהם 18,094 יחידות דיור. מדובר בירידה ניכרת של כ-30% במספר המתחמים וכ-50% במספר יחידות הדיור המוצעות. מכיוון שהחלטות מקדמיות מהוות לרוב את תחילתו של קידום פרויקט יזמי, לפי הערכתנו, מרב הירידה נובעת מחוסר הוודאות הנובע ממגפת הקורונה.

18 מטבלה זו נגרעו 23 מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית אך תוקפה פג.

## מסלול המיסוי - הכרזה

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

א. התב"ע בשלב ההפקדה להתנגדויות או מאושרת.

ב. נחתמו הסכמים לפינוי-בינוי בין היזם ובין לפחות 80% מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינני-בינוי לפי תכנית מפורטת) ולפחות 66% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

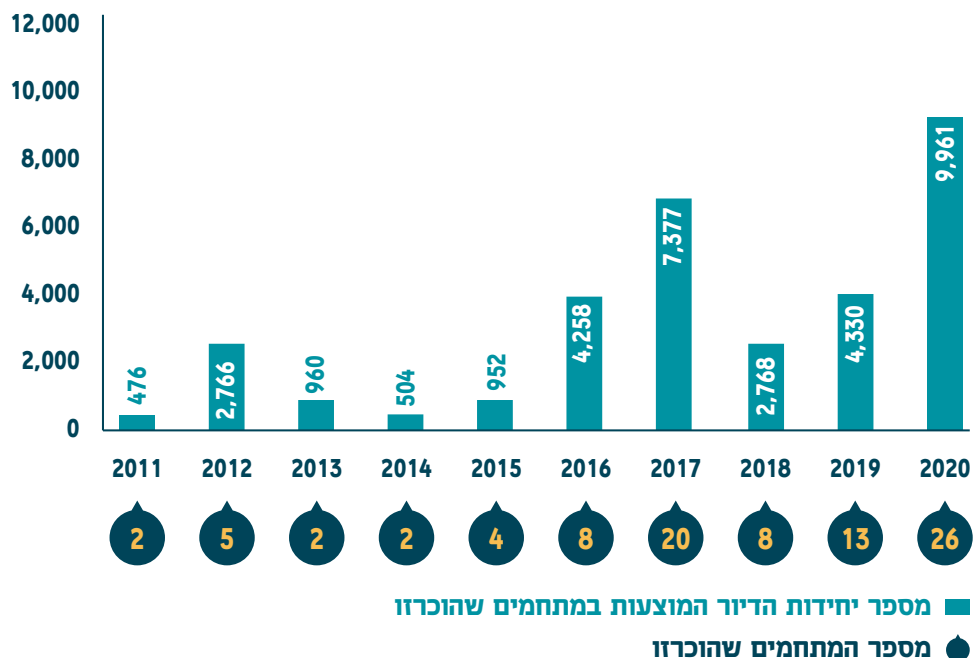
בשנת 2020 הוכרזו 26 מתחמים חדשים במסלול המיסוי<sup>19</sup>, ומוצע לבנות בהם 9,961 יחידות דיור חדשות. מספר יחידות הדיור במתחמים שהוכרזו משקף עלייה של 100% במספר המתחמים ובמספר יחידות הדיור לעומת השנה שעברה. נתון זה הוא נתון שיא בשנים האחרונות, המגלם את הצטברות הפרויקטים הבשלים למימוש.

המחוז	היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	אור יהודה	1	114	656
	גבעתיים	1	42	105
	הרצלייה	2	700	2,244
	חולון	1	116	235
	קריית אונו	2	136	295
	תל אביב-יפו	2	160	466
המרכז	גבעת שמואל	1	112	400
	לוד	1	124	742
	נתניה	1	26	114
	פתח תקווה	1	24	88
ירושלים	קריית אונו	3	262	650
	בית שמש	1	72	430
	ירושלים	8	561	2,324
חיפה	חיפה	1	219	1,212



<sup>19</sup> 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 2020:

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל אביב	55	5,628	18,571
הדרום	7	730	4,241
המרכז	21	1,771	7,707
ירושלים	11	796	3,578
חיפה	3	600	3,082



<sup>20</sup> המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

## מסלול המיסוי - אישור תכניות

במסלול המיסוי היזמים הם המקדמים את התכנון ואישורו הסטטוטורי. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עוקבת אחר התקדמות התכנון, במתחמים שהתקבלה לגביהם החלטה מקדמית ומסייעת בעת הצורך בהסרת חסמים.

בשנת 2020 אושרו 28 תכניות פינוי-בינוי במתחמים במסלול המיסוי, והן כוללות 14,776 יחידות דיור. בשנים האחרונות אפשר לראות בתכניות התחדשות עירונית גידול בהיקפי שטחים בשימושים שאינם מגורים, בעיקר מסחר ומשרדים, וגידול זה משקף שינויים במגמות התכנון בשנים האחרונות בישראל.

היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	תוספת שטחי מסחר ומשרדים במ"ר
בת ים	3	712	2,490	25,524
ירושלים	6	604	2,051	2,466
הרצלייה	1	576	1,844	23,000
תל אביב-יפו	3	408	1,529	40,198
נתניה	2	255	1,395	5,000
חיפה	1	219	1,212	3,000
בית שמש	1	176	1,053	2,000
אשדוד	1	124	974	2,070
אור יהודה	1	184	808	971
קריית אונו	1	152	324	1,000
חדרה	1	36	274	400
חולון	1	116	235	1,800
רמת גן	2	66	197	-
פתח תקווה	2	48	178	-
בני ברק	1	34	107	560
גבעתיים	1	42	105	-



108,189



14,776



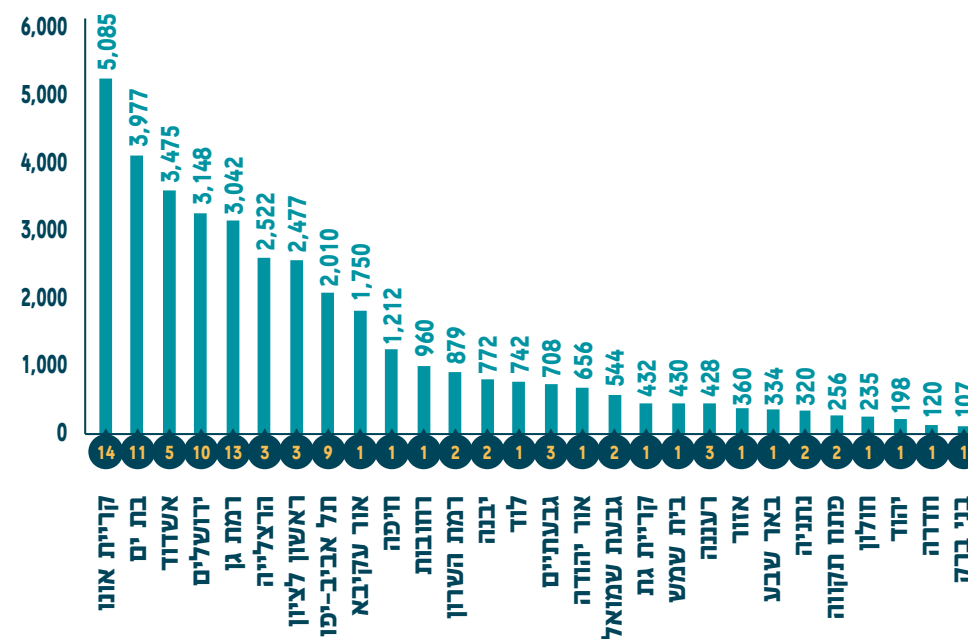
3,752



28

סך הכול

## יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי עיר - מסלול מיסוי (במצטבר עד סוף שנת 2020):<sup>21</sup>



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו

● מספר המתחמים שהוכרזו

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

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



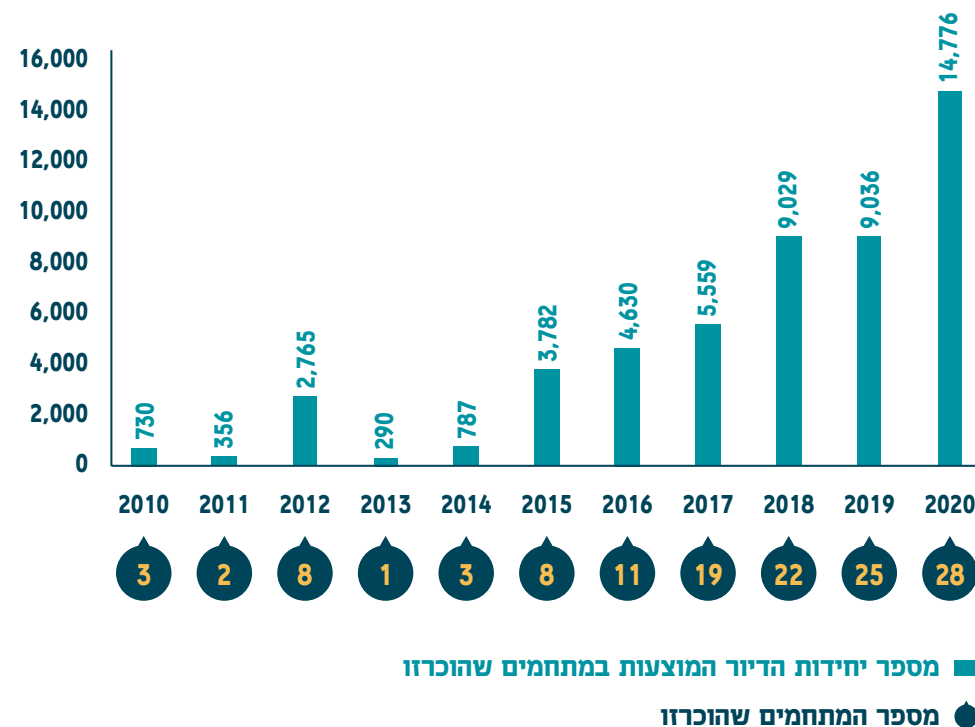
## מסלול המיסוי - היתרי בנייה

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

בשנת 2020 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה בשמונה מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי, ולאחר שהחלה הבנייה התקבלו היתרי בנייה בעוד שני מתחמים.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2020	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
אזור	קפלן	280	360	78%
אשדוד	הדקל	270	845	57%
הרצלייה	הר מירון-נווה ישראל	262	400	66%
חולון	פיכמן	235	235	100%
נתניה	הרב קוק 58, 60	325	325	100%
פתח תקווה	אורלוב	88	88	100%
קריית אונו	לוי אשכול צפון	242	982	25%
קריית מלאכי	בלוק 101	195	240	81%
ראשון לציון	נחלת יהודה ב	212	800	27%
רמת גן	עלית - המתמיד-ארלוזורוב	163	330	86%
<b>סך הכול</b>		<b>433</b>	<b>4,605</b>	

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



החל משנת 2014 נרשמת עלייה במספר המתחמים ובהיקף יחידות הדיור המוצעות. בשנת 2020 נרשם שיא במספר התכניות שאושרו המקודמות על ידי יזמים, במסלול המיסוי.

## משכי תכנון

מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם, לטיפול ב"ניקוי" הקרקע (סוגיות של צווי ירושה, עיקולים, שעבודים, איתור בעלים, אפוטרופוס, דירות לא רשומות וכד') וכמובן להשלמת הליכי תכנון ולהוצאת היתרי בנייה.

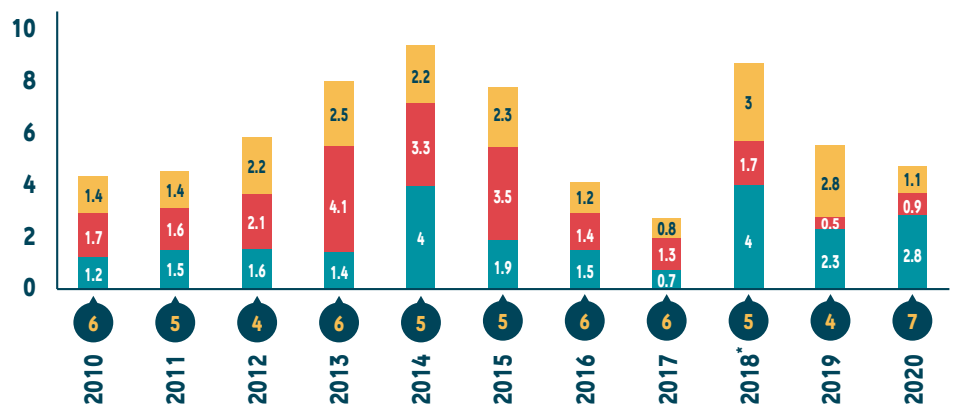
### פרק הזמן לאישור התכניות על פי מועד ההכרזה

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

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

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

#### שנים



● מספר התכניות שאושרו (מסלול 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 מהפקדת התכנית להתנגדויות עד לאישור התכנית

\* אישורן של שתיים מתוך ארבע התכניות שאושרו בשנת 2018 התעכב זמן רב בשל הליכים משפטיים.

## סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול המיסוי:



מספר יחידות הדיור המוצעות (כולל דירות תמורה)

17,035



מספר המתחמים

46

מתחמים שניתן בהם היתר בנייה<sup>22</sup>

בבנייה - מתוך המתחמים שבביצוע<sup>23</sup>

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

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

## תכניות אב ותכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

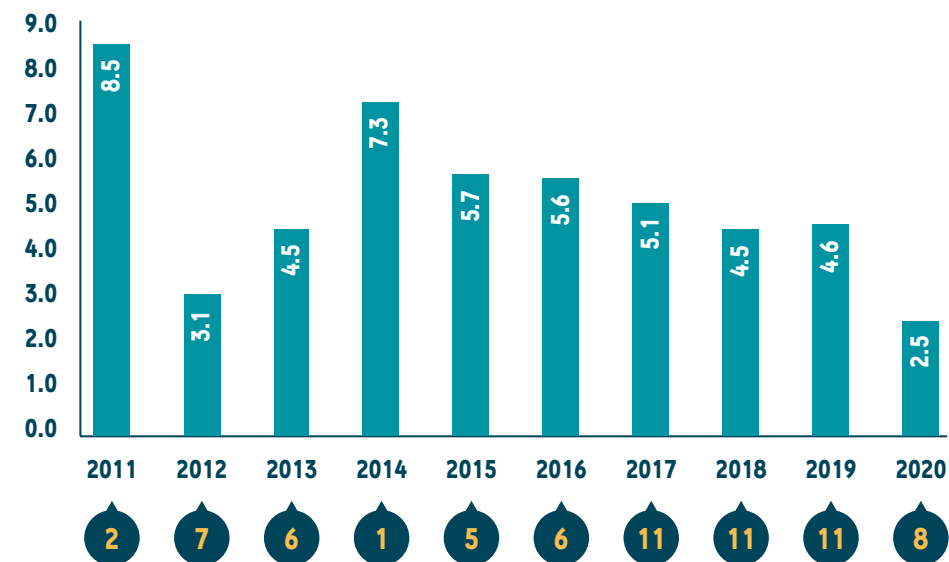
תכניות מתאר ותכניות אב שכונתיות מקודמות על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כדי להסדיר תהליכי תכנון ולהאיץ. ראייה תכנונית שכונתית במגוון ההיבטים, ובכלל זה תשתיות, צפיפויות ופרוגרמה, היא קנה מידה שהיה חסר במכלול התכניות להתחדשות עירונית. הרשות זיהתה את הצורך החסר ואת הפוטנציאל להגדלת הסיכוי לאישור מהיר של תכניות אלו והחלה לקדם תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית שכונתית.

מרבית התכניות הן תכניות מתאר סטטוטוריות שעל פיהן אפשר לקדם ולאשר תכניות מפורטות לפינוי-בינוי במהירות ובקלות יחסית, שכן הן תואמות את מדיניות הרשות המקומית וכן מוסכמות ומאשרות בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות. תכניות אלו בוחנות תחומים רבים - אדריכלות, שמאות, נוף וסביבה, צורכי ציבור, תנועה ותחבורה, מים וביוב ועוד. נוסף על כך נערכים במסגרת תכנון מפגשי שיתוף ציבור מקיפים. באשר לאזורים מסוימים בתחומן, 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.

## פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון:

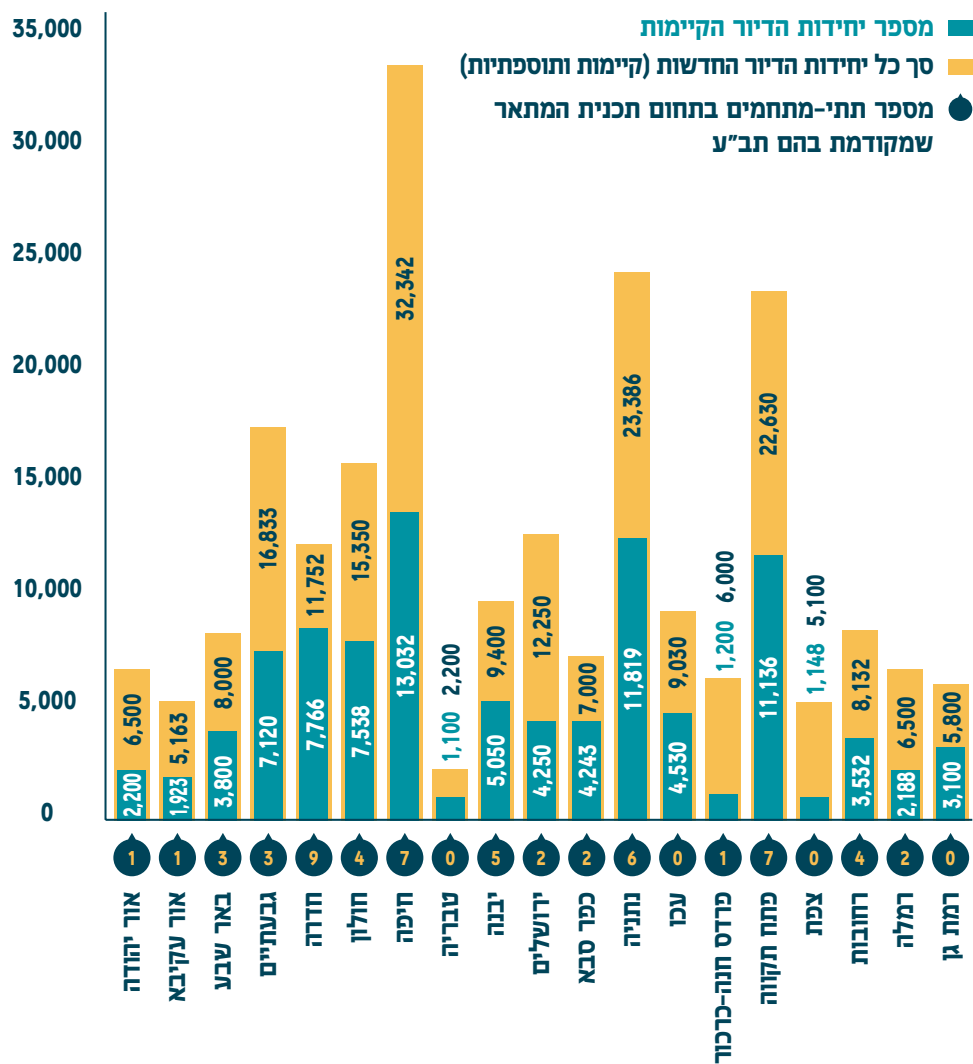
בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים), על פי השנה שבה הונפק היתר הבנייה, לאחר מילוי התנאים לרבות אגרות והיטלים.



■ פרק הזמן שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון

● מספר המתחמים שקיבלו היתר בנייה

משך הזמן הקצר בין אישור תכניות למימושן בשנת 2020 נובע ממגוון סיבות. בין היתר, באחד המתחמים נדרש להרוס את הבניין באופן מיידי עקב הקמת הרכבת הקלה, במתחם אחר הוגש ערר שמנע את אישור התכנית זמן רב, כך שהיזום קידם את ההיתר בעת המתנה להחלטת ועדת הערר.



### תכניות אב שאושרו בשנת 2020

בכברואר 2020 החליטה הוועדה המחוזית לאמץ את עקרונות תכנית האב להתחדשות עירונית לב העיר (רסקו) לוד, היוצרת מסגרת תכנונית עקרונית לתוספת של כ-4,000 יחידות דיור על כ-4,100 יחידות דיור קיימות בשטח התכנית.

בנובמבר 2020 אושרה במליאת הוועדה המקומית חיפה תכנית האב להתחדשות קריית אליעזר וקריית אליהו. התכנית מציעה מסגרת תכנונית לתוספת של כ-9,000 יחידות דיור על כ-5,000 יחידות דיור קיימות בשטח התכנית. חידוש יחידות המגורים יתבצע במסלולי פינוי-בינוי, עיבוי וחיזוק.

### פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב

נכון לסוף שנת 2020 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת 28 תכניות שכונתיות להתחדשות עירונית, המצויות בשלבי תכנון שונים. זאת נוסף על שתי תכניות וארבעה מסמכי מדיניות שכבר אושרו. תכניות אלה נפרסות על פני כל ששת המחוזות, ומרביתן מצויות במחוזות המרכז, תל אביב וחיפה.



תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות יאפשרו תוספת של כ-117 אלף יחידות דיור לכ-96 אלף יחידות הדיור הקיימות בתחומן. כל התכניות כוללות נוסף על תוספת יחידות הדיור המוצעת בתחומן, גם התייחסות לשטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים. כאמור לעיל, התכניות מצויות בשלבי תכנון שונים: שלוש תכניות אושרו להפקדה ונמצאות לקראת הפקדתן, 14 מהתכניות נמצאות בשלב בחינת חלופות ועיבוד החלופה הנבחרת, ושאר התכניות נמצאות בשלבי בחינה שונים מול מוסדות התכנון.

# פרקה תמ"א 38



## נתוני תמ"א 38 לשנת 2020

כאמור בפרק ב, בשנת 2020 חלה האטה ניכרת במתן היתרי הבנייה מכוח תמ"א 38. האטה זו אינה ייחודית לתמ"א 38 או להתחדשות עירונית, אלא מייצגת את ההאטה אשר חלה במתן ההיתרים בכלל שוק הנדל"ן בשל מגפת הקורונה. בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בנוגע ל-636 מבנים, שבהם 15,889 יחידות דיור, וניתנו היתרי בנייה ל-449 מבנים, שבהם 10,517 יחידות דיור, ומהן כ-5,272 יחידות דיור תוספתיות. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 212 מבנים שחזקו או נבנו מחדש, ובהם 4,641 יחידות דיור בסך הכול.

### נתונים עיקריים לשנת 2020:

סך הכול <sup>26</sup>	הריסה ובנייה מחדש		חיזוק <sup>25</sup> ועיבוי		2020	
	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור		
15,889	636	8,718	357	7,171	279	בקשות
10,517	449	4,781	236	5,736	213	היתרים שניתנו
5,272	-	2,761	-	2,511	-	יחידות דיור שנוספו
4,641	212	1,575	82	3,066	130	מבנים שאוכלסו
2,292	-	1,025	-	1,267	-	יחידות דיור תוספתיות שאוכלסו

25 נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבוי כוללים גם היתרים שניתנו רק לחיזוק (ללא תוספת יחידות דיור), לבניינים שמשדר הבינוי והשיכון מתקצב בפרויקטים בכריפריה.

26 למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2020, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך אפשר להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות שלעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.

פרק זה מציג לצד עיקרי הנתונים, כפי שהוצגו בפרק ב, מידע וחתכים נוספים בנוגע לכל היישובים שהוגשו בהם בקשות וניתנו בהם היתרים במסגרת תמ"א 38, וכן מידע על מגמות בנוגע לתמ"א 38 בשנים האחרונות.<sup>24</sup>

רבות מהרשויות המקומיות אינן מזינות היטב את נתוני הפרויקטים בעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה, ולכן נגרמים עיכובים של ממש באיסוף הנתונים, בטיובם ובניתוחם. מקצת הרשויות המקומיות אף אינן מזינות את נתוני ההיתר למערכות ממוחשבות כלל, ולכן נתונים אלו אינם קיימים ואי אפשר לאתרם. בנוסף, עודכנו הנתונים גם באשר לשנים קודמות, מאחר שהתקבלו השנה דיווחים חדשים הנוגעים להיתרים שניתנו בשנים עברו. עוד נציין, כי איכות הנתונים שהתקבלו מהעיריות עדיין אינה מיטבית, וב-10% לערך מהיתרי הבנייה שנותחו לא מצוין מספר יחידות הדיור הקיימות.

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

1. הלמ"ס בוחנת התחלות בנייה, ואילו הרשות בוחנת מתן היתרי בנייה. מדובר בשני שלבים שונים, שלרוב מפרידים ביניהם כמה חודשים.
2. נתוני הרשות להתחדשות עירונית מתקבלים כאמור מהמערכות הממוחשבות של הרשויות המקומיות, והם מועברים לרשות להתחדשות עירונית בקובצי מחשב, ואילו נתוני הלמ"ס נאספים בבדיקה ידנית של היתרי בנייה שהרשויות המקומיות נותנות, ולאחר מכן באיסוף מידע טלפוני מהקבלנים בשטח על אופי הבנייה ועל מועדי התחלת הבנייה וגמר הבנייה.
3. הנתונים בפרק זה - ובדו"ח כולו - הם נתוני יחידות הדיור החדשות, אלא אם צוין אחרת. לעומת זאת, הנתונים שהלמ"ס מציגה בעניין התחלות בנייה נוגעים ליחידות הדיור כפי שהן מופיעות בהיתר הבנייה עצמו. לפיכך בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש מופיע מספר יחידות הדיור החדשות, ובתמ"א חיזוק ועיבוי מופיע מספר יחידות הדיור הנוספות בלבד.

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

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

## היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי מחוזות ויישובים לשנת 2020

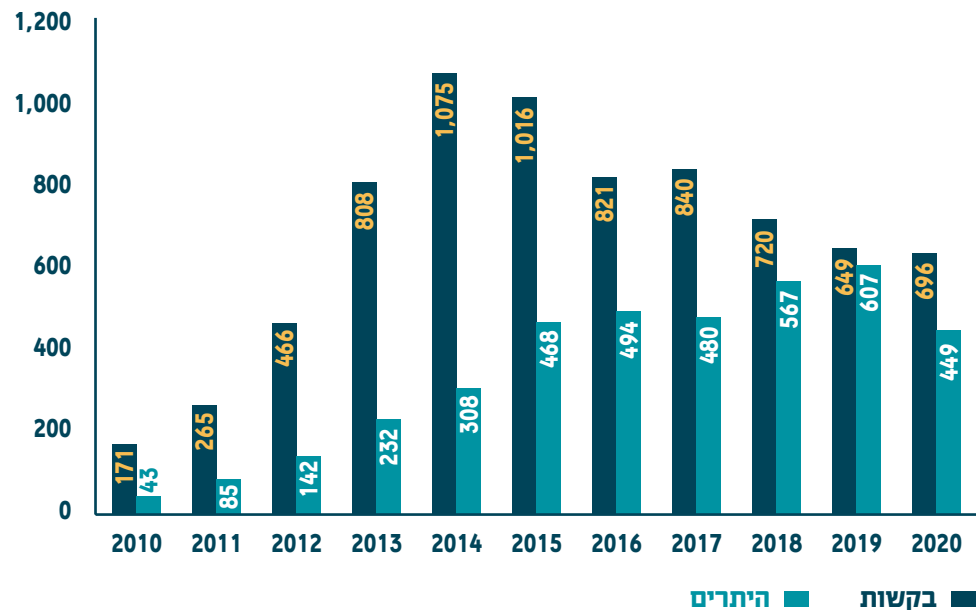
אף על פי שמתן ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי ביקוש - ובעיקר במחוזות תל אביב והמרכז - יש פעילות נרחבת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות כגון חיפה, ירושלים ואשדוד.

המחוז	היישוב	חזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
		מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור
הצפון	נהרייה	5	88	7	86	12	174
	טבריה	1	12			1	12
	עפולה			1	7	1	7
תל אביב	תל אביב-יפו	49	1,154	69	1,481	118	2,635
	רמת גן	4	71	51	1,272	55	1,343
	חולון	13	381	7	95	20	476
	בת ים	11	389	2	60	13	449
	בני ברק			15	277	15	277
	הרצלייה	2	41	6	185	8	226
	רמת השרון	1	35	5	142	6	177
	גבעתיים			7	147	7	147
	קריית אונו	3	104			3	104
	<b>סך הכול</b>	<b>213</b>	<b>5,736</b>	<b>236</b>	<b>4,781</b>	<b>449</b>	<b>10,517</b>

המחוז	היישוב	חזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול		
		מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	
הדרום	אשדוד	22	889			22	889	
	קריית גת	1	124			1	124	
	חיפה	8	96	14	186	22	282	
חיפה	קריית אתא	2	30	10	143	12	173	
	קריית ים	2	133			2	133	
	חדרה			3	68	3	68	
	קריית ביאליק	2	24	3	35	5	59	
	קריית מוצקין	1	28	1	9	2	37	
	זיכרון יעקב	1	26	1	5	2	31	
	פרדס חנה-כרכור			1	7	1	7	
	ירושלים	32	672	14	167	46	839	
	המרכז	פתח תקווה	17	446	6	107	23	553
		רעננה	13	315	1	58	14	373
ראשון לציון		9	246	1	12	10	258	
נס ציונה		4	173			4	173	
הוד השרון		3	91	1	55	4	146	
נתניה		3	61	2	65	5	126	
כפר סבא		3	85	1	20	4	105	
רחובות				6	88	6	88	
גבעת שמואל		1	22			1	22	
רמלה				1	4	1	4	

## מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

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



בשנת 2020 חלה ירידה ניכרת במתן היתרי הבנייה מכוח תמ"א 38 בשל מגפת הקורונה, לצד יציבות בהגשת בקשות להיתרי בנייה.

## נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005-2020

ממועד אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד סוף שנת 2020 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-7,675 מבנים, שבהם 174,409 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-3,925 מבנים, שבהם 81,433 יחידות דיור.

מספר מבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005-2020:

סך הכול <sup>27</sup>		הריסה ובנייה מחדש		חיוזוק ועיבוי		2020-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
174,409	7,675	73,356	3,344	101,053	4,331	בקשות
81,433	3,925	30,956	1,614	50,477	2,311	היתרים שניתנו
39,807		19,368		20,439		יחידות דיור שנוספו* יחידות דיור
26,754	1,337	9,253	440	17,501	897	מבנים שאוכלסו
13,124		6,301		6,823		יחידות דיור חדשות שאוכלסו*

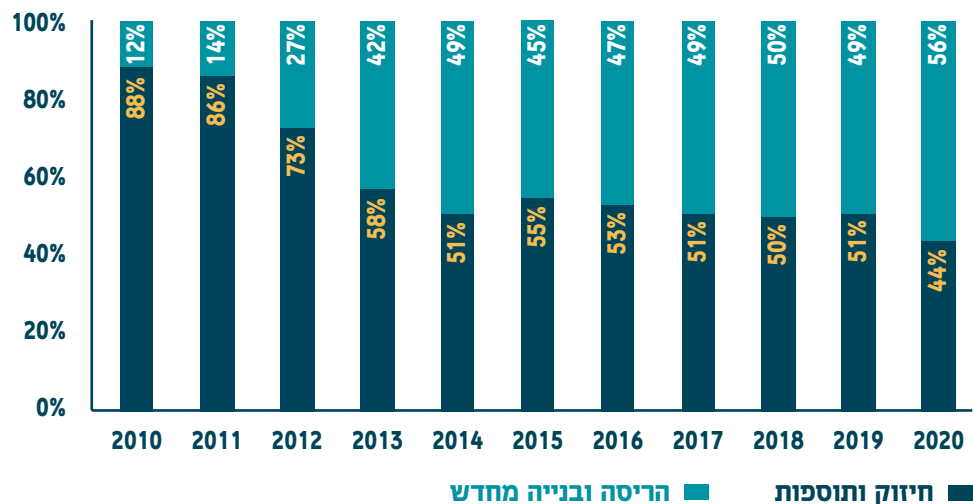
27 למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים, ולכן אי אפשר לבחון את תוספת יחידות הדיור בהיתרים אלה. לפיכך נוכל להעריך שמספר יחידות הדיור שנוספו בפועל בטבלאות לעיל גדול ב-5% לערך מהמספרים הרשומים.



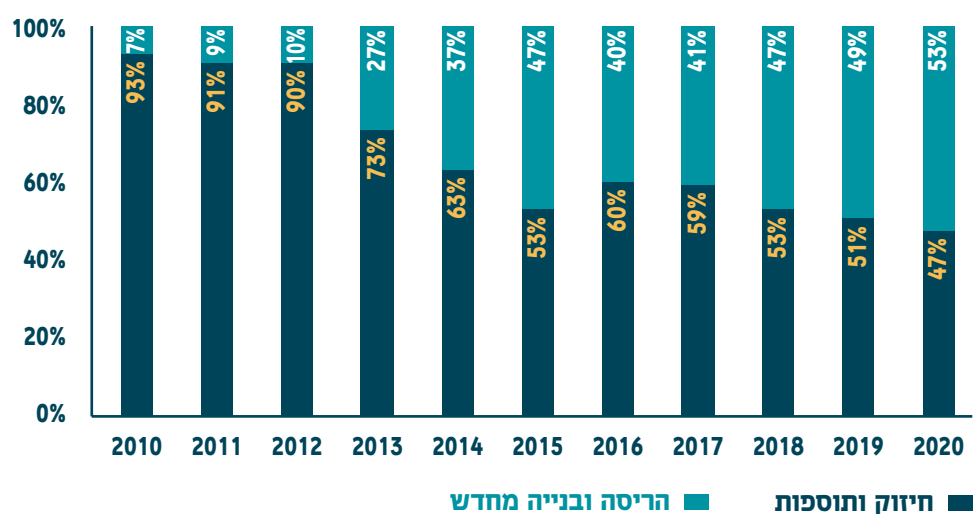
### היחס בין מסלולי התמ"א לפי שנים

בשנת 2020 בפעם הראשונה היה חלקם של הבקשות והיתרים שניתנו במסלול תמ"א 38 הריסה גדול יותר מחלקם במסלול חיזוק ועיבוי.

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

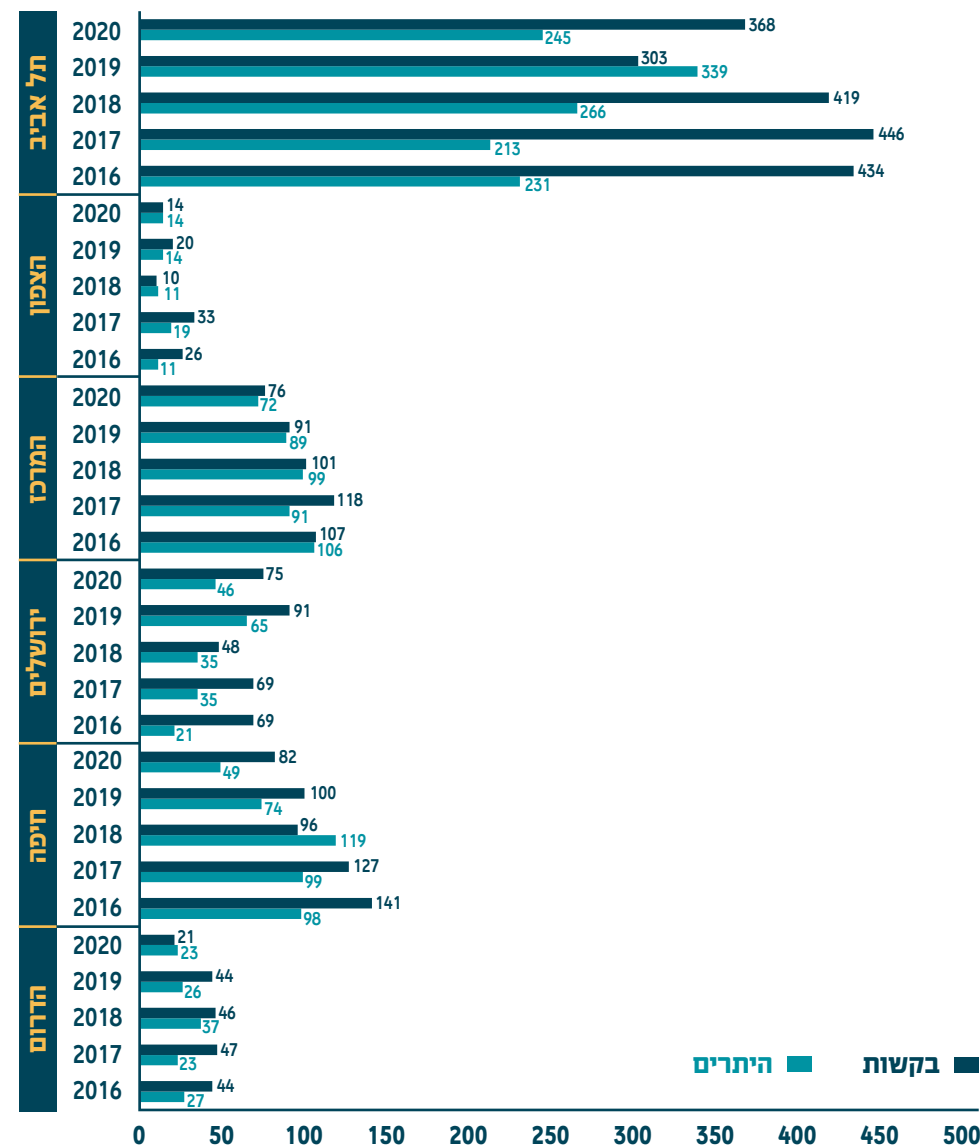


#### היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - היתרים:



### מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

ככלל, בשנת 2020 נרשמה כאמור ירידה במתן היתרי הבנייה ולא חל שינוי של ממש בבקשה להיתרים. עם זאת, בחלוקה למחוזות ניתן להיווכח כי למעשה מלבד מחוז תל אביב, שבו חלה עלייה בבקשות להיתרים, בשאר המחוזות חלה ירידה גם בבקשות להיתרים.



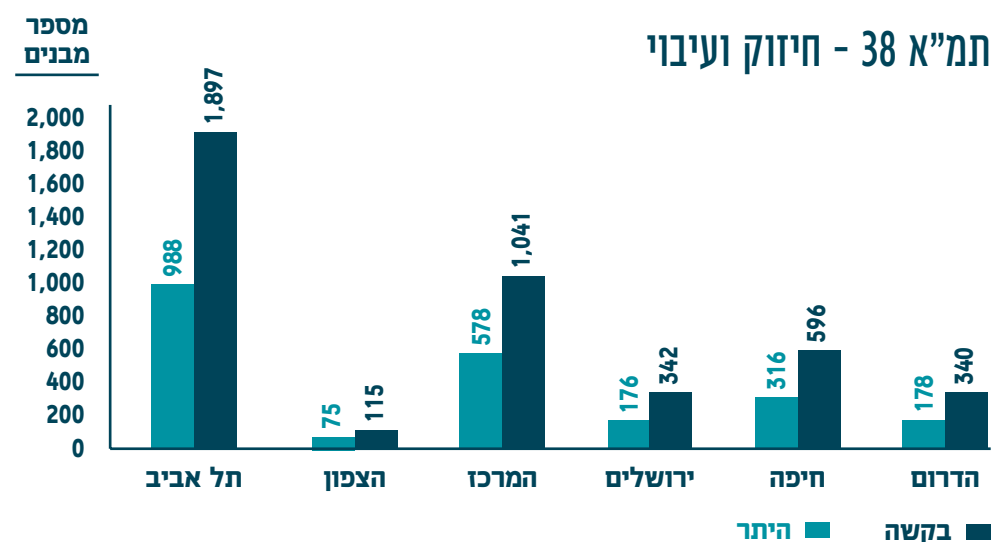
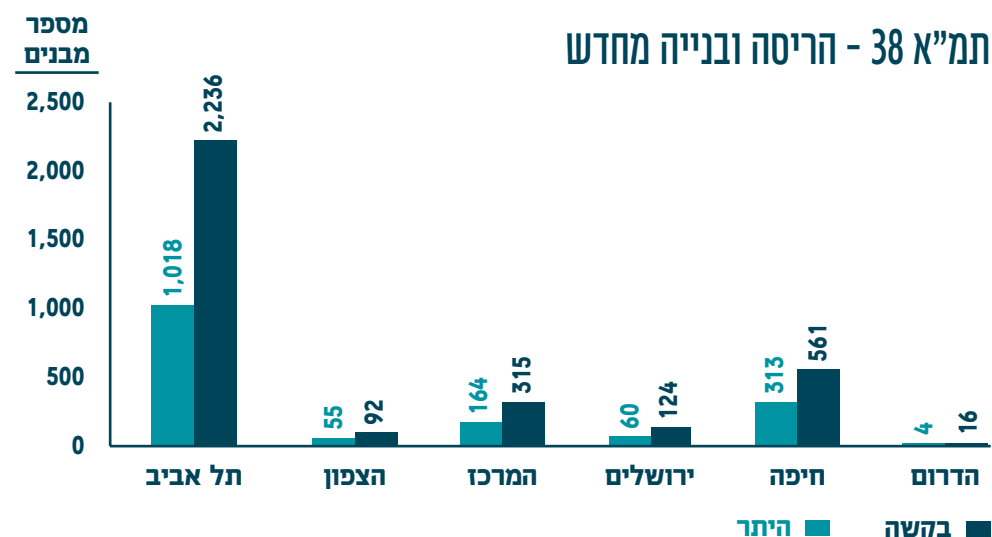
## היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005-2020

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

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		המחוז	היישוב
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים		
6,541	169	77	1	6,464	168	הדרום	אשדוד
67	3	67	3				באר שבע
-	7			-	7		אילת**
4,079	350	1,705	133	2,374	217	חיפה	חיפה
1,355	99	1,267	88	88	11		קריית אתא
867	67	375	33	492	34		קריית ביאליק
707	38	623	33	84	5		חדרה
501	36	113	10	388	26		קריית מוצקין
395	19	77	8	318	11		קריית ים
167	9	28	4	139	5		זיכרון יעקב
91	4	32	1	59	3		טירת הכרמל
61	3			61	3		קריית טבעון
25	3	24	2	1	1		כרדס חנה-כרכור
4,292	236	695	60	3,597	176	המרכז	ירושלים
3,653	159	416	13	3,237	146		רעננה
3,597	157	74	7	3,523	150		ראשון לציון
3,342	151	975	53	2,367	98		פתח תקווה
1,885	84	927	49	958	35		נתניה
1,530	58	215	7	1,315	51		כפר סבא
1,172	40	162	3	1,010	37		הוד השרון
720	43	297	26	423	17		רחובות
506	18	47	4	459	14		נס ציונה
354	12			354	12		יבנה
233	8			233	8		יהוד
81	3			81	3		לוד
65	2			65	2		גני תקווה
48	4	14	2	34	2	רמלה	
46	2			46	2	גבעת שמואל	

## בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2005-2020:



## משך הליך מתן היתר בנייה

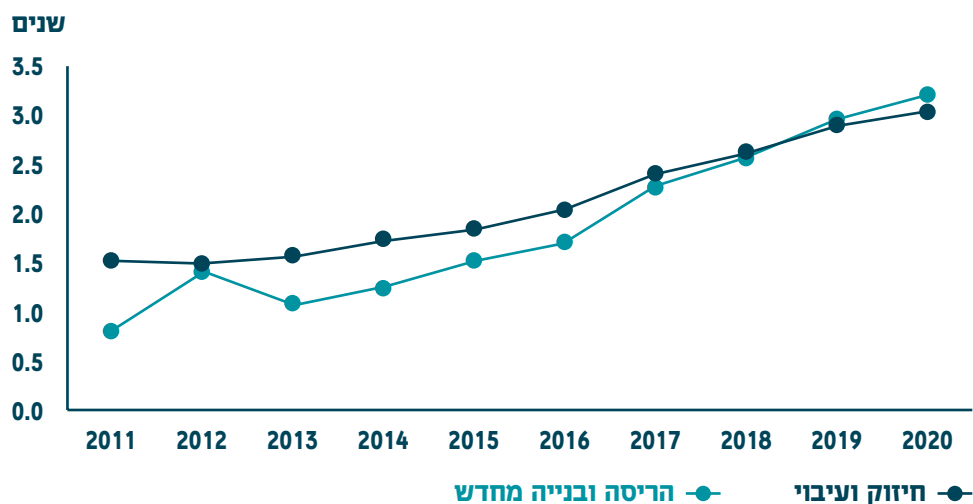
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אוספת נתונים מהבקשה להיתר הבנייה ועד האכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

תמ"א 38 נועדה ליצור בסיס לתהליך מקוצר לקבלת אישור בנייה, לצורך חיזוקם של בניינים ישנים מפני רעידות אדמה.

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

אפשר לראות שאין הבדל ניכר באורך התהליך בין מסלולי התמ"א, בין שמדובר בחיזוק ועיבוי בנייה בין שבהריסה ובנייה מחדש.

### משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38:28



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

המחוז	היישוב	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
		מספר המבנים	מספר יחידות המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות המוצעות
הצפון	נהרייה	24	377	47	610	71	987
	טבריה**	26	365	4	35	30	400
	בית שאן**	11	212			11	212
	עכו**	4	71	1	-	5	71
	קריית שמונה**	9	32	1	-	10	32
	עפולה	1	-	2	14	3	14
תל אביב	רמת גן	171	3,073	355	9,681	526	12,754
	תל אביב-יפו	384	7,447	266	4,435	650	11,882
	חולון	97	2,594	93	1,743	190	4,337
	הרצלייה	153	2,770	37	911	190	3,681
	בת ים	92	2,657	12	404	104	3,061
	גבעתיים	34	604	77	1,814	111	2,418
	בני ברק	6	121	145	2,134	151	2,255
	קריית אונו	25	1,147	10	252	35	1,399
	רמת השרון	25	558	23	705	48	1,263

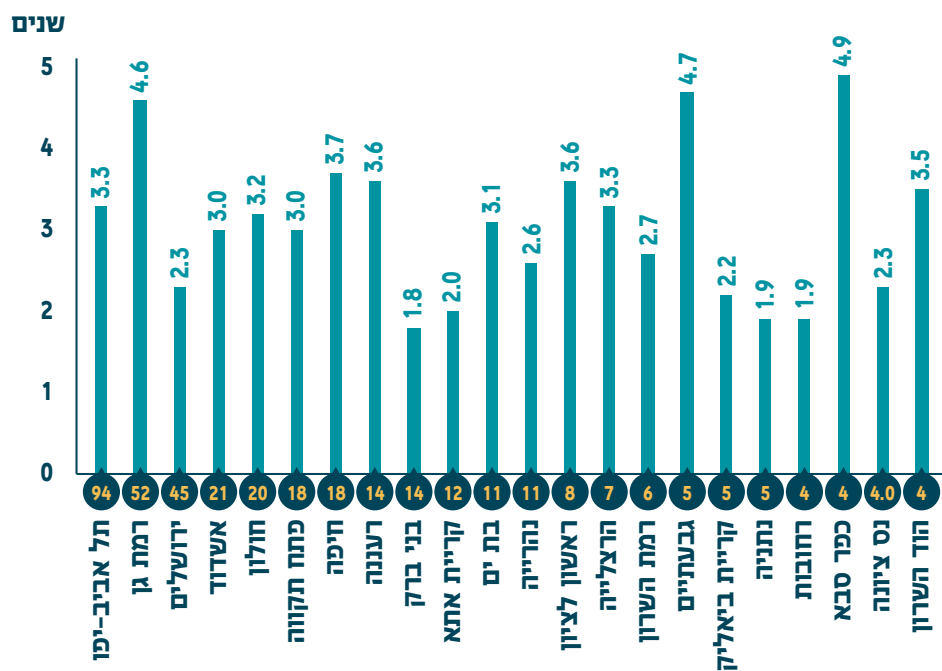
\* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם כחות משלושה היתרים בתמ"א 38.

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

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

בגרף שלהלן מתואר משך הזמן מהבקשה להיתר ועד מתן ההיתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2020. רמת גן בולטת במשך הזמן הארוך מהבקשה עד להיתר, יותר מארבע שנים, ואילו ערים אחרות, ובהן בני ברק, נתניה ורחובות, מובילות במשך הזמן הקצר של פחות משנתיים מהבקשה עד להיתר.

### משך הזמן להוצאת היתרי בנייה שניתנו בשנת 2020:

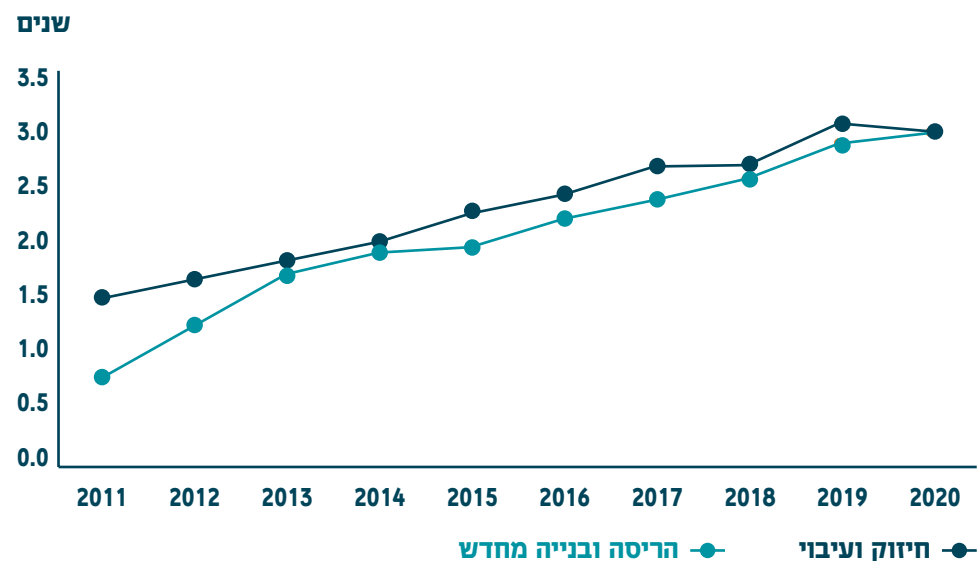


■ ממוצע של משך הזמן מהבקשה ועד מתן היתר

● מספר הפרויקטים שקיבלו היתר<sup>29</sup>

לאחר קבלת ההיתר משך ההליך של הקמת הפרויקט לבניינים שאוכלסו בשנה האחרונה דומה לשנת 2019. פרק הזמן הממוצע מקבלת ההיתר ועד לאכלוס ב-1,100 הבניינים שאוכלסו עד כה עומד כיום על כשלוש שנים.

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

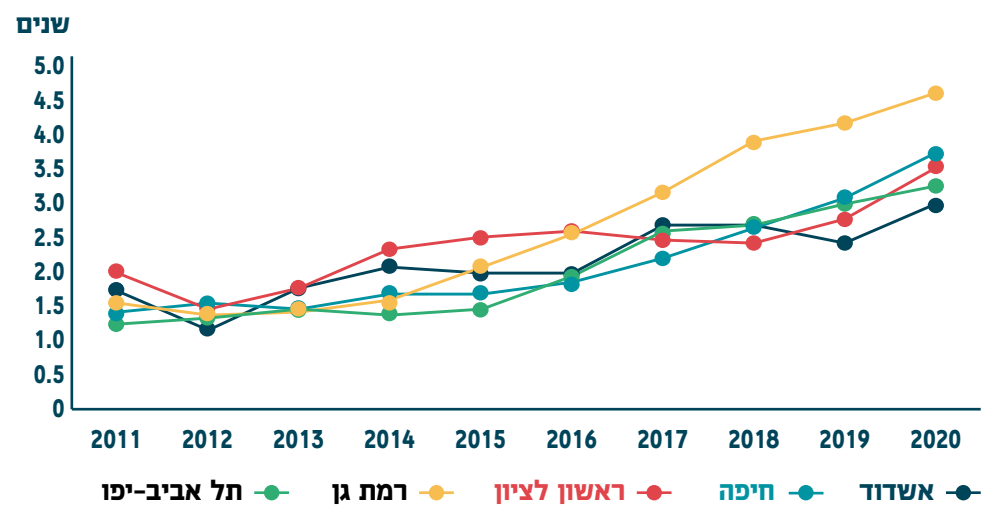


29 דאו הערה 21; לפיכך לא כל ההיתרים לשנת 2020 נכללים בטבלה זו.



בת ים, 2020

### משך הזמן להוצאת היתרי בנייה בישובים נבחרים - לפי שנים:



בגרף זה מוצגות מגמות בפרק הזמן שחלף מהבקשה ועד למתן ההיתר בחמש הערים שבהן מספר הפרויקטים הגדול ביותר. בכל הערים נראית מגמת עלייה בולטת במשכי הזמן מהבקשה עד להיתר.



# נספחים



## נספח 1 - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

היישוב	כתובת המנהלת	טלפון	דוא"ל
נתניה	הצורן 6, עיריית נתניה	09-8608826	hit.ironit@netanya.muni.il
נתניה	נאות שקד (אזורים) רמת ידין (דורה) קריית נודדאו	050-2832233	Yifat.Tav@netanya.muni.il
תל אביב	עזרה ובצרון	*3896	efrat@e-b.co.il
פתח תקווה	הסיבים 47 קומה 4 (מעל מסעדת בנדיקט)	03-9782101	noam@ptcom.co.il
קריית אונו	לוי אשכול 131	03-9349483 03-7397206	ruti_n@vaada-ono.co.il
קריית גת	שדרות לכיש 25	08-9562494	chanim@iftachgat.co.il
קריית ים	משה שרת 10	04-8789716	danip@k-yam.co.il
קריית משה (רחובות)	רחוב ביל"ו 2	08-9571881 08-9571882	Or.goldfarb8@gmail.com
רמלה	אברהם הלל 10	073-240-9747	carmitd@ramla.muni.il
ראשל"צ	רמת אליהו	03-9547830	oriak@rishonlezion.muni.il
רמת גן	ד'בוטינסקי 64	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il

היישוב	כתובת המנהלת	טלפון	דוא"ל
אור יהודה	בית סלע - רחוב אריאל שרון 2, קומה 2	073-3388450 054-652219	minhelet@or-ye.org.il
אשדוד	האזורים 11, קומה 5	08-9238706	etivarta@ashdod.muni.il
אשקלון	הגבורה 7, קומה 1, חדר 157	08- 6796938/955	minhelet@ashkelon.muni.il
באר שבע	שד' רגר 59, קומת המשרדים	08-6840135	yaelbu@br7.org.il
בית שמש	קניון נעימי, קומה 2, בניין העירייה	02-9909847	amirbar@bshemesh.co.il
בת ים	ניצנה 21	076-5333880	office@calcalit-batyam.co.il
גבעתיים	שינקין 2	03-5722581	UrbanRenewal@Givatayim.muni.il
הוד השרון	בן-גמלא 28	09-7750770	haniSG@hod-hasharon.muni.il
הרצליה	בן-גוריון 22, בניין שער העיר, קומה 3	09-9591548	Sigal@herzliya.muni.il
חדרה	המסגר 22	04-6211864	SZ@hakal.co.il
חולון	פילדלפיה 16, מרכז קהילתי קליין	03-7284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	ביאליק 3, מינהל הנדסה	04-8356351 04-8356018	ornam@haifa.muni.il
יבנה	התנאים 1	08-945662	tehilam@yavne.muni.il
יהוד-מונוסון	מרבד הקסמים 6 בניין העירייה ביהוד מונוסון	03-5391298	minheletyahud@ye-mo.org.il
כפר סבא	יוחנן הסנדלר 4, קומה 3	09-7649334	itzikbi@ksaba.co.il
לוד	חשמונאים 25	076-5300500	office@calcalitlod.co.il
נס ציונה	הבנים 9	08-9383941	Helena@nzc.org.il

## التجديد العمراني في اسرائيل

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

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

في قرار الحكومة رقم 2457 (131/76) من يوم 13 فبراير 2017 تم تحديد الاهداف لانشاء حلول سكن حتى العام 2040. تم التحديد، بين امور اخرى، في القرار هدف بناء 1.5 مليون وحدة سكنية حتى العام 2040 لتلبية احتياجات السكان. حسب قرار الحكومة، في الاعوام 2017-2020 تم تحديد هدف بحسبه يجب اضافة نحو 20% من الشقق السكنية في عمليات التجديد العمراني وحتى العام 2030 سيتم اضافة نحو 35% من مجمل الشقق السكنية الى النسيج الحالي. بما معناه، ستكون لعمليات التطوير والتجدد العمراني في النسيج القائم اهمية اخذة في التصاعد في المدى المنظور.

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

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

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



## السلطة الحكومية للتجديد العمراني

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

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

### مبنى الهيئة:

تتألف السلطة للتجديد العمراني من المقر ودائرة السلطة وثلاثة اقسام:

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

### وظائف القسم:

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

- صياغة وادارة ميزانية السلطة
- ادارة اللجنة الاستشارية للتجديد العمراني

**2** مديرية القسم: عينات جاتون

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

### وظائف القسم:

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

**3** مدير القسم: جوري نذر

**3** القسم الاعلى لعلاقات المجتمع مسؤول على اتاحة ونشر المعلومات والمعرفة في المجال وعلى الاتعامن الامثل بين السلطة المحلية، رجل الاعمال واصحاب الشقق، بين امور اخرى، من خلال نشر مرشدين، تفعيل مركز معلومات هاتفي وايضا انشاء ومواكبة شبكة قطرية لمديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية

### وظائف القسم:

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

**3** مدير القسم: حوجي توليدانو

## مقدمة وشروطات حول مسارات التجديد العمراني

مشروع التجديد العمراني هو مشروع مشترك للقطاع العام (مكاتب الحكومة والسلطات المحلية) وللقطاع الخاص (اصحاب الحقوق في العقارات ورجال اعمال خاصين) بمعرفة الفوائد المنطوية في مسارات التجديد العمراني، انشأت حكومات اسرائيل في العقدين الاخيرين عدة مسارات لتشجيع وتحقيق تلك المشاريع، والمسارات مثبتة في قرارات حكومة، في خرائط هيكلية قطرية وفي التشريع. المسارات الاساسية هي مسار السلطات المحلية، مسار رجال الاعمال (الضريبة) وتاما 38. وايضا تروج السلطة الحكومية للتجديد العمراني لخرائط هيكلية للتجديد العمراني للحيا والوضوح، الهدف منها هو زيادة اليقين التخطيطي المستقبلي لمسارات التجديد العمراني ومعالجة المجال العام.

### مسار السلطات المحلية

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

### مسار الضريبة

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

## خارطة هيكلية قطرية 38/1

الخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 لتقوية المباني الحالية فوجه الهزرات الارضية (تاما 38) تعزز عمليات التقوية من خلال منح اضافة حقوق للبناء في عملية اصدار ترخيص بناء فقط. تسري الخارطة على البنائات التي صدر بحقها ترخيص بناء حتى العام 1980 ولا تفي بمعيار الهزرات الارضية. من الممكن تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الاولى هي من خلال تقوية وتكثيف (التي تسمى تاما 38/1). في هذا المسار يضاف الى البناء القائم او الى جانبه حتى طابقين ونصف واغلاق طابق مفتوح اذا وجد، وبالمقابل يتم تقوية البناء بكامله وتوسيع الوحدات السكنية القائمة، بما في ذلك اضافة المساحات المحمية. الطريقة الثانية لتنفيذ الخارطة هي هدم وبناء من جديد (تسمى تاما 38/2 او تاما 38/3). في هذا المسار يتم هدم البناء واقامة بناء جديد مكانه، وحجم اضافة حقوق البناء يتم تحديده وفقا لعدد الطوابق الحالي، على ضوء امكانية ممارسة الحقوق ليست من ضمن الخرائط المفصلة المصادق عليها. يقام البناء وفق المعايير المحتلثة، بما في ذلك مواضع الامان والصمود في وجه الهزرات الارضية.

## خرائط هيكلية رئيسية للتجديد العمراني

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

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

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

## مقارنة بين المسارات

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

## مقارنة بين المسارات – فوائد

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

المسار		الفائدة
38 تاما	مسار السلطات ومسار الضرائب	سقف الثمن الذي يمنح حق الاعفاء من الضريبة
<p>في تاما 38/1: اضافة حتى 25 متر مربع الى مساحة الشقة القائمة،</p> <p>في تاما 38/2: الاعلى بين الامكانيات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• اضافة حتى 25 متر مربع الى حجم الشقة القائمة</li> <li>• قيمة شقة المقابل لا يزيد عن 1,770,000 شاكل جديد باضافة دفع على رسوم الاستنجاز للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام</li> </ul>	<p>الاعلى بين الامكانيات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• شقة بحجم 120 متر مربع</li> <li>• شقة بقيمة %150 من قيمة الشقة القائمة بخصم قيمة حقوق البناء، المحولة الى رجل الاعمال.</li> <li>• شقة اكبر بـ %50 من مساحة الشقة القائمة، وحتى 120 متر مربع</li> </ul> <p>باضافة دفع على رسوم الاستنجاز للفترة الانتقالية ولتغطية التكاليف المتعلقة بها، كما حددها النظام</p>	
موجود في البناء المشيع بموجب القرار رقم 1519 لمجلس اراضي اسرائيل		اعفاء من رسوم ترخيص لسلطة اراضي اسرائيل

The benefit	Course	
	The route of the authorities and the tax track	N.M.P. 38
Exemption from purchase tax for tenants	Exemption for existing apartment owners pursuant to the provisions of Chapter V - 4: Evacuation - Construction	There is no purchase tax charge for the existing housing owners
VAT on construction services	VAT at zero rate pursuant to section 31A of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law	VAT at zero rate pursuant to Section 318 of the Value Added Tax Law on a sale that was entitled to tax exemption under the provisions of the Real Estate Tax Law
The number of dwellings or units for which an exemption from betterment and purchase tax was granted	Apartment or a single unit in the compound	In NMP 38/2: An apartment or one unit in a building; In N.M.P. 38/1: Unlimited
Maximum value of the substitute entitling to a tax exemption	<p>The highest of these options:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120 sq.m. apartment</li> <li>• An apartment of 150% of the value of the existing apartment less the value of the building rights, which are transferred to the developer</li> <li>• An apartment that is 50% larger than the size of the existing apartment and up to 200 sq.m.</li> </ul> <p>With the addition of payment for rental fees for the interim period and coverage of the expenses involved therein, as determined by the Administration</p>	<p>In N.M.P. 38/1: An addition of up to 25 square meters to the existing apartment area;</p> <p>In N.M.P. 38/2: The higher of the following options:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Addition of up to 25 sq.m. to the size of the existing apartment</li> <li>• The value of the substitute apartment does not exceed NIS 1,770,000 with the addition of payment for rent for the interim period and the coverage of expenses involved therein, as determined by the Director</li> </ul>
Exemption from the permit fees for the ILA	Exists in saturated construction by virtue of Resolution 1,519 of the Israel Lands Council	



תל אביב, 2021

## COMPARISON BETWEEN TRACKS

The feature	Course	
	LOCAL AUTHORITIES AND TAXATION	N.M.P. 38
Mode of Execution	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evacuation - Construction</li> <li>Building Thickening</li> </ul>	Demolition and reconstruction (National Master Plan 38/2) thickening of existing structure or addition (N.M.P. 38/1)
Characteristics of the residential structure	Unlimited	Buildings whose construction permit was given prior to January 1, 1980
The nature of the statutory promotion of the project	Detailed Plan (TPS) - a special district or local special committee or plan, and in addition a building permit- a local committee	Building permit under the N.M.P. - a local committee
Announcement of a compound	Yes	No
The obligation to prepare a detailed plan (Urban Building Plan)	Yes	No
Degree of compliance with earthquakes 413	Evacuation - construction - full compliance with the standard; Thickening - maximum fit with Amendment 413 Part 3	
The parties involved in the project	Government, local authorities, entrepreneur and rights holders	
Scope of the Project	A compound that includes at least 24 existing housing units, usually a few adjacent buildings	A single building
Building rights	Granted rights - their scope is determined according to a detailed plan	Contingent rights - are determined at the discretion of the local committee, and their maximum scope is determined in the N.M.P. directives

## COMPARISON BETWEEN TRACKS - BENEFITS

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

## TAXING TRACK

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

## N.M.P 38

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

## MASTER PLANS FOR URBAN RENEWAL

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

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

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

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

### Section Roles:

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

 **Division Manager: Haggai Toledano**

### The Director for Residents' inquiries:

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

**The director: Adv. Tamar Adiel Zakai**

## INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL TRACKS

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

### LOCAL AUTHORITIES TRACK

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



## GOVERNMENT AUTHORITY FOR URBAN RENEWAL

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

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

### Structure of the Authority:

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

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

### Division Roles:

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

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

### Department Manager: Eynat Ganon

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

### Division Roles:

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

### Division Manager: Guri Nadler

## URBAN RENEWAL IN ISRAEL

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

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

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

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

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

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

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

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

**URBAN  
RENEWAL  
REPORT  
FOR THE YEAR  
2020**

**تقرير التجديد  
العمراني  
للعام 2020**

**ابريل  
2021**



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# URBAN RENEWAL REPORT

FOR THE YEAR  
2020

تقرير  
التجديد  
الحضري  
لعام 2020



APRIL ابريل  
2021