



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח
התחדשות
עירונית
לשנת
2021

אפריל 2022



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021

אפריל 2022

דו"ח
התחדשות
עירונית
לשנת
2021

אפריל
2022

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דוד רוטר | מנהל תחום קידום מדיניות

מידע ונתונים

דקלה פוקס | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה

מעין בוהק | אגף מדיניות

בסיוע גיגה 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

דבר יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חסרה תמונה
אנא שילחו

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בברכה,
יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אלעזר במברגר

דבר סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



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

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

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

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

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

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

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

נמשיך לפעול ולהקדיש את מלוא זמננו לחדש את פני הערים
עינת גנון

תוכן העניינים

| | |
|-----|---|
| 54 | פרק ד: מסלולי הקידום והיקפי הפעילות |
| | מבוא ודברי הסבר |
| | מסלול הרשויות המקומיות |
| 60 | הכרזה |
| 66 | אישור תכניות |
| 69 | היתרי בנייה |
| | מסלול ה"מיסוי" |
| 72 | החלטה מקדמית |
| 76 | הכרזה |
| 79 | אישור תכניות |
| 81 | היתרי בנייה |
| 83 | משכי תכנון |
| 85 | תכניות אב ותכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים |
| | פרק ה: תמ"א 38 |
| 91 | נתוני תמ"א 38 לשנת 2021 |
| 94 | נתוני תמ"א 38 מצטברים לשנים 2005-2021 |
| 101 | משך הליך מתן היתר בנייה |
| | נספחים |
| 108 | רשימת אנשי קשר במנהלות |
| 110 | תקציר בערבית |
| 131 | תקציר באנגלית |

| | |
|---|------------|
| 4 | דברי פתיחה |
| 8 | מבוא |

פרק א: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

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

פרק ב: התחדשות עירונית במספרים

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

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

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

מבוא

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

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

הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

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

פרק ב - התחדשות עירונית במספרים: פרק זה כולל את היקפי הפעילות ונתונים השוואתיים ברמת המאקרו: מספר יחידות הדיור 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!



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

הרשות
הממשלתית
להתחדשות
עירונית

פרק א



התחדשות עירונית בישראל

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

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

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

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

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

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

כאמור, למונח 'התחדשות עירונית' משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו, לרבות היבטים חברתיים. 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 פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן החוק מגדיר את ההטבות ואת הכללים לקידום מיזמי התחדשות עירונית.

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

מבנה הרשות

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

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

תפקידי האגף

- ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית
- זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם
- ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה
- קידום פתרונות למיגון העורף ולחיוזוק 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

מנהל האגף וסמנכ"לית: עינת גנון

2 האגף הבכיר לתכנון עוסק בקידום תהליכי תכנון: זיהוי אזורים אפשריים להתחדשות עירונית, ייזום ולייווי 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
- ליווי תהליכי אישור של תכניות בוועדות התכנון
- בקרה על תכניות במסלולים למיניהם

מנהל האגף: גורי נדלר

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

תפקידי האגף

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

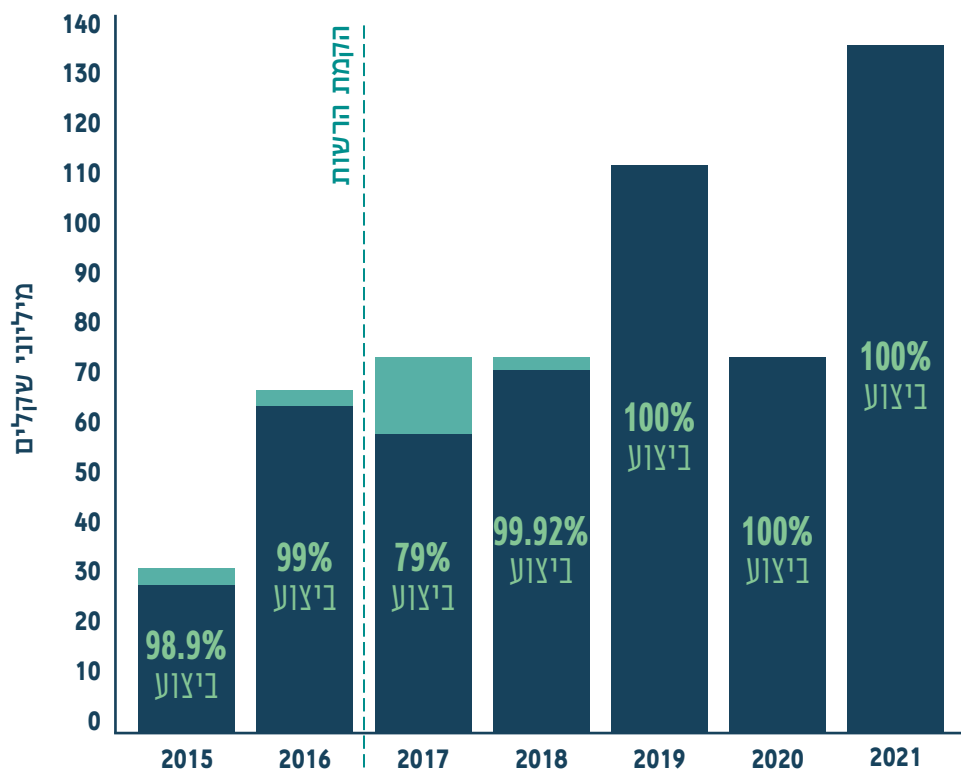
מנהל האגף: חגי טולדנו

תקציב וביצוע לשנת 2021

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

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

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2015-2020:



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

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 2021

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

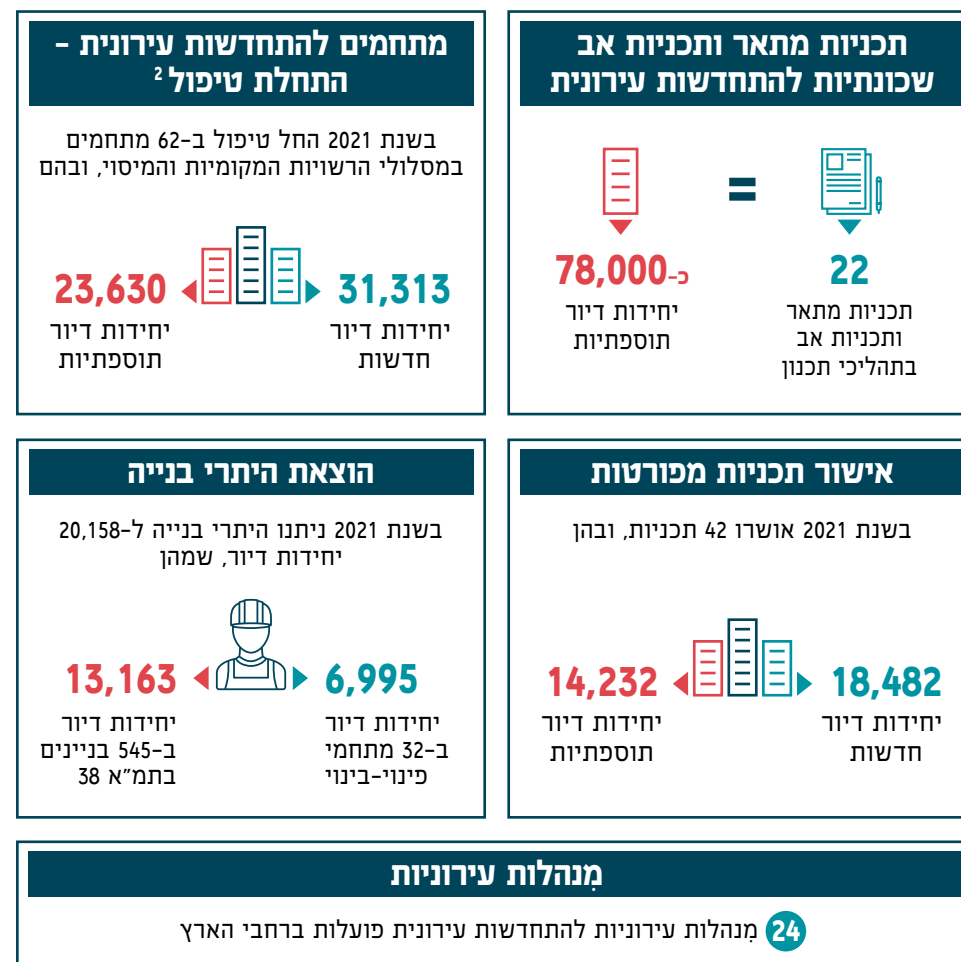
על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 130,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2021-2025. יעד זה מגדיר הגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מתחמים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2021 אושרו 18,482 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים.

אשר להיתרי הבנייה, בשנת 2021 נרשמה עליה משמעותית של כ- 57% בהיקף היתרי הבניה שניתנו הן בפינוי-בינוי והן בתמ"א 38 לעומת שנת 2020 בה ניתנו 12,812 היתרי בניה בפינוי בינוי ותמ"א 38.

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

התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2021¹

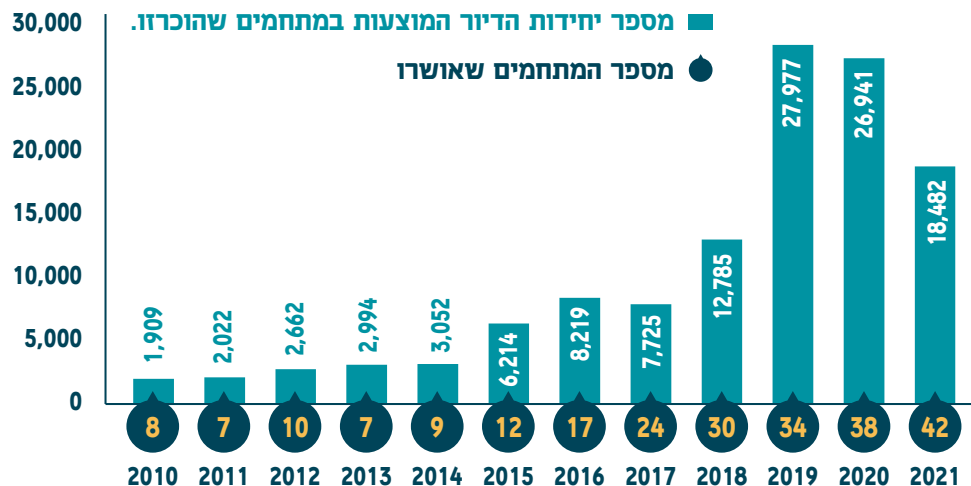


1 בשנת 2021 נערך טיוב נתונים רטרואקטיבי, לרבות גרעת מתחמים שאינם בני מימוש ממצבת המתחמים. הנתונים בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (היחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן יחידות הדיור התוספתיות), אלא אם צוין אחרת.

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

תכניות פינוי-בינוי שאושרו, לפי שנים

מספר יחידות הדיור שאושרו בתכניות פינוי-בינוי³



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

³ המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. כמו כן, מספר המתחמים ויחידות הדיור בשנים קודמות מטוייבים במסגרת הליך עיבוד הנתונים ובשל כך ייתכנו פערים קטנים במספרים (מתחמים שבוטלו, השתנו וכד').

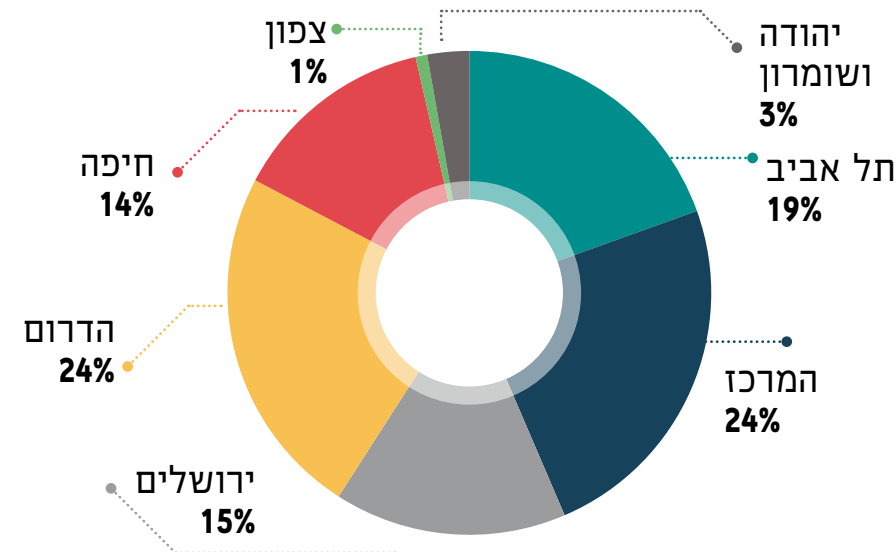
התחדשות עירונית - מתכנון ועד היתר

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 | 22,000 |
| המרכז | 39 | 27,127 |
| ירושלים | 38 | 17,525 |
| הדרום | 26 | 26,639 |
| חיפה | 19 | 15,480 |
| הצפון | 2 | 874 |
| יהודה ושומרון | 1 | 3,154 |
| סך הכל | 166 | 112,799 |

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



דירוג עשר הערים המובילות - תכניות

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

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

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

דירוג עשר הערים המובילות - תכניות

תכניות פינוי-בינוי שאושרו בשנת 2021 - תכנון:

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

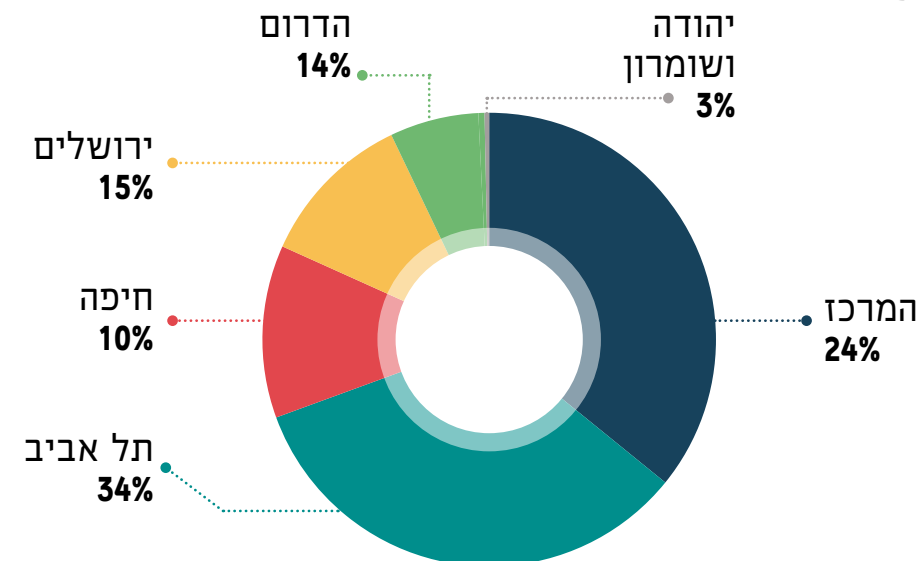
בשנת 2021 ירושלים מובילה בתוספת יחידות דיור מוצעות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי-בינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה, הערים המובילות בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי-בינוי מאושרות הן באר יעקב וקריית ים.

תכניות שאושרו בחלוקה למחוזות

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

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

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



⁴ דוח זה מציג לצד נתונים לשנת 2021 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2021. בכל מקום בו הדוח מתייחס לנתונים מצטברים הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, רובה בעשור האחרון ועד סוף שנת 2021.

דירוג הערים המובילות - היתרי בנייה

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

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

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

התחדשות עירונית לפי שנים - היתרי בנייה

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

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

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

סיכום עיקרי הנתונים

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

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

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

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

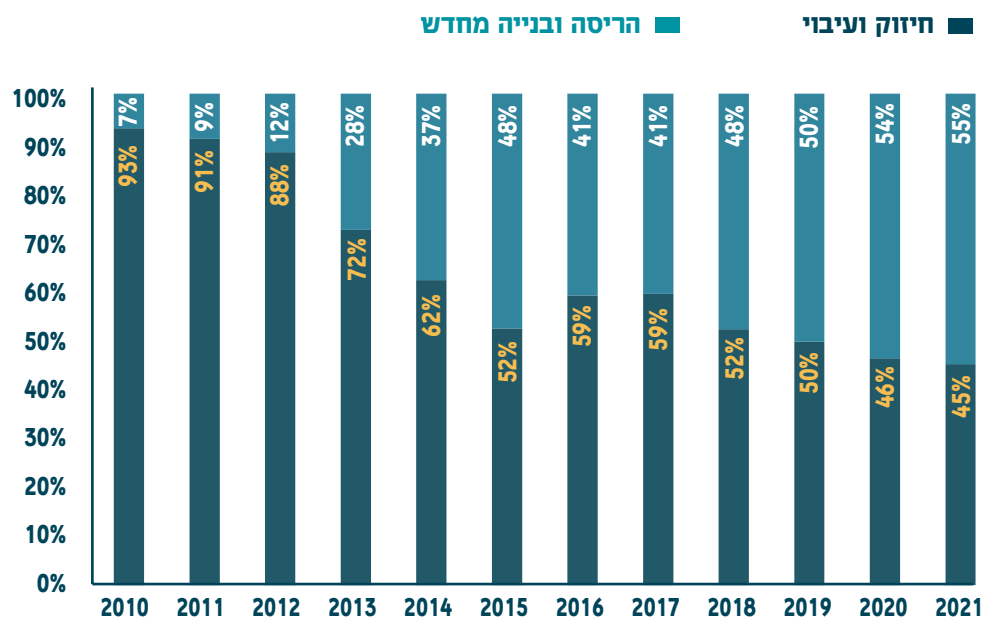
7 ללא פרויקטים שהוחלט לגרוע (על פי הפירוט בפרק ד).

מתן היתרים (פינוי-בינוי) בשנת 2021:

| היישוב | מספר המתחמים בביצוע | מספר יחידות הדיור בהיתרים |
|-------------|---------------------|---------------------------|
| בת ים | 4 | 1470 |
| קריית אונו | 2 | 903 |
| רמת גן | 3 | 801 |
| נתניה | 5 | 786 |
| ירושלים | 3 | 574 |
| תל אביב יפו | 2 | 531 |
| אור יהודה | 1 | 328 |
| לוד | 1 | 288 |
| פתח תקווה | 2 | 247 |
| יבנה | 2 | 204 |

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

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



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

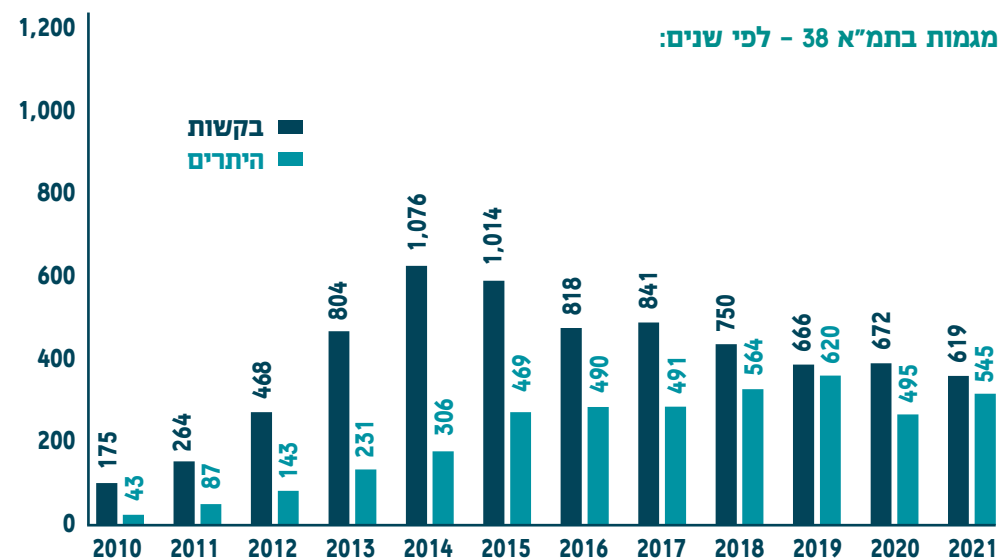
תמ"א 38 - נתונים עיקריים

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים שנאספו לתמ"א 38. הגרפים מציגים תמונת מצב מהימנה⁸ בנוגע להיקפי מימושה של תמ"א 38 על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2021. את נתוני תמ"א 38 אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות⁹.

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

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

מגמות בתמ"א 38 - לפי שנים:



8 בדו"ח 2017 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.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2021:

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

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

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

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

דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 לשנת 2021:

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

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

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

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

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי יישובים:

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

נתוני מכירה של יחידות דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2021

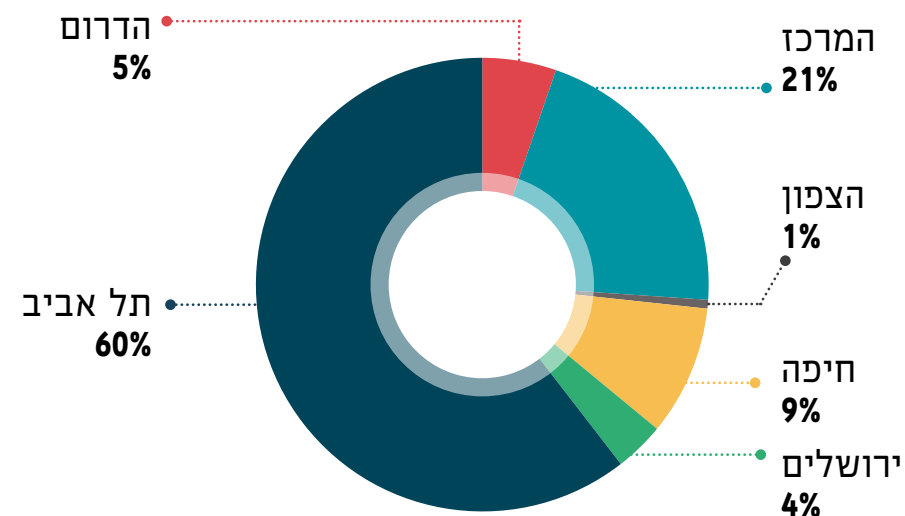
הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מקבל מרשות המיסים נתונים על מכירת דירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית¹⁰. הניתוח שלהלן נעשה על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

בשנת 2021 דווח לממונה על חוק המכר על 57,741 עסקאות. מתוך סך הדיווחים, 11,075 עסקאות דווחו כדירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי-בינוי). שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על כ-19.1% מסך העסקאות של מכר דירות חדשות. מדובר בעליה מרבעון 4 של שנת 2020, אז עמד המספר על 15.71% מסך העסקאות.

נתוני מכירה בהתחדשות עירונית לפי מסלול



נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות:



10 מדובר בנתונים המדווחים במערכת של משרד הבינוי והשיכון על ידי המוכרים, בהתאם להוראות סעיף 3ה' בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית פעלה מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וזאת עד לעדכון חוק ההסדרים בנובמבר 2021, במסגרתו בוטלה הוועדה. תפקיד הוועדה להמליץ לשר הבינוי והשיכון על הכרזות מתחמים להתחדשות עירונית במסלול המיסוי ובמסלול הרשויות המקומיות¹¹. 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

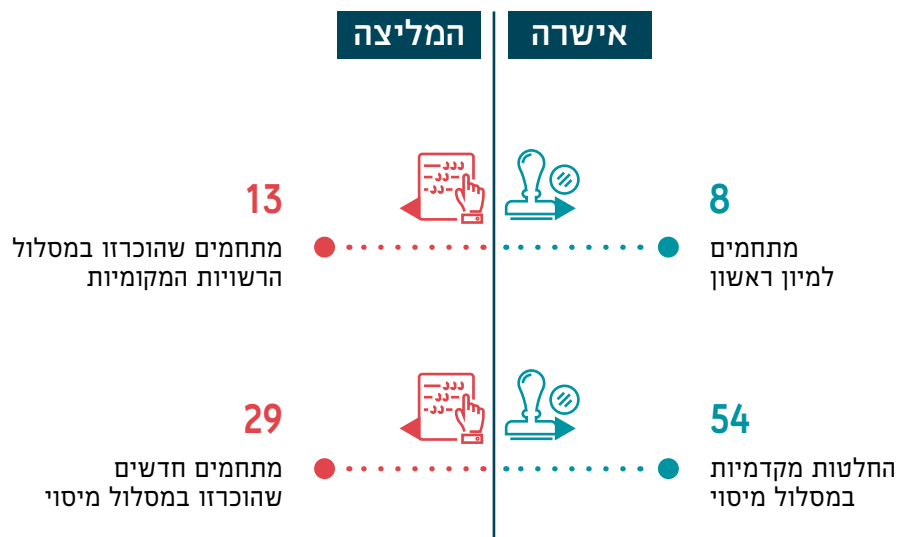
2 משקיפים מהרשויות המקומיות שממנה שר הפנים

11 לקריאה נוספת על המסלולים ראו פרק ד.

פעילות הוועדה המייעצת

בשנת 2021 ערכה הוועדה שש ישיבות. בין היתר אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות 8 מתחמים למיון ראשון, המליצה להכריז על 13 מתחמים והאריכה את תוקף ההכרזה של ארבעה מתחמים נוספים. כמו כן אישרה הוועדה 54 החלטות מקדמיות במסלול המיסוי והמליצה להכריז על 19 מתחמים חדשים במסלול זה, ועוד 10 מתחמים שבהם הוכרזו תתי מתחמים המשכיים. ההכרזה במסלול המיסוי נעשית על חלק ממתחם (מקבץ), בהתאם להתקדמות היזם בחתימת הסכמים עם בעלי הדירות.

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



הממונה על פניות דיירים

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

סמכויות הממונה

- לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות או דיירים אחרים כלפיהם, בכלל זה הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם.
- לברר פניות בנושא אי עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017 (להלן - **חוק המארגנים**) ולתת לבעל דירה אישור שלפיו הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי-עמידה בהוראות חוק המארגנים.
- לקבוע שעסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק בטלה אם מצאה כי בעל דירה חתם על עסקה באחת מנסיבות אלה (שאז, על פי החוק, מדובר ב"החתמה פוגענית"):

- (1) העסקה נכתבה בשפה שאינה מובנת לו, ומבלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;
- (2) היזם או מי מטעמו ניצל, לשם החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;
- (3) היזם או מי מטעמו יצר מצג מטעה כלפי בעל הדירה, לשם ההתקשרות בעסקה, כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;
- (4) היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.

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

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

במהלך שנה זו קוימו 10 דיונים בנוכחות הצדדים לפניות (עקב משבר הקורונה דיונים אלה קוימו באמצעות אפליקציית זום), וניתנו 7 החלטות (עקב אילוצי משבר הקורונה, מתן רוב ההחלטות שטופלו בשנת 2021 התאפשר רק בתחילת שנת 2022).

מיקוד מבט -
פעילויות מרכזיות
בעבודת הרשות
בשנת 2021

פרק ג



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

כל זה בכפוף לשני תנאים:

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

קציבת מועדים לביטול הסכמים (גם בתמ"א 38)

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

העילות לביטול ההסכמים עם היוזם:

בעסקת פינוי-בינוי:

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

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

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

בעסקת תמ"א 38:

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

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

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

תיקוני חקיקה - חוק ההסדרים, נובמבר 2021



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

החוקים שתוקנו:

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

עיקרי התיקונים

הורדת שיעור הרוב המיוחס הנצרך לתביעת דייר המסרב סירוב בלתי סביר

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

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

עברייני בנייה

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

מדריך לבעלי דירות לתחזוקה ולניהול של הבניין עתיר המערכות

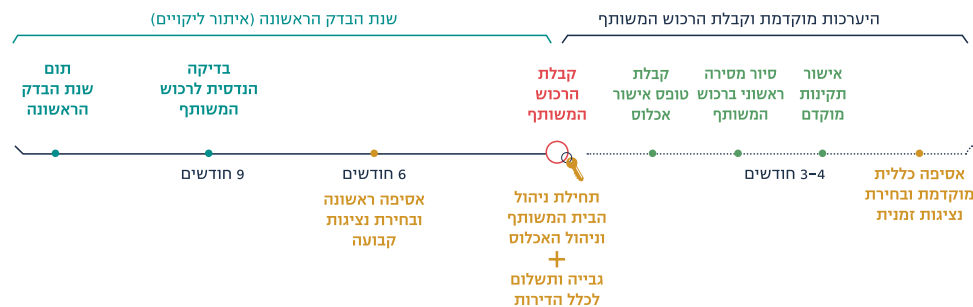
בהמשך לסקירת נושא התחזוקה ולהמלצות שניתנו בחוברת "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, 2017) וכן ב"מדריך תכנון מוטה תחזוקה" (משרד הבינוי והשיכון, 2020), הוציאה הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2021 מדריך המיועד לדיירים ונותן להם כלים לניהול תחום התחזוקה בבניין עתיר מערכות.

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

המדריך מציע שלוש אבני יסוד לניהול ולתחזוקה של בניינים:

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

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



היטל השבחה

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

מענה לאוכלוסיות מיוחדות - עדכון הגדרת גיל הקשישים

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

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

הוספת חולה הנוטה למות כבעל זכויות למעבר ישיר לדירה אחרת

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

הגדרת קשיש בנוגע לעילת סירוב מגיל 70 (במקום 75)

החתמה פוגענית

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

מיסוי

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

מחזור פסולת הבנייה בהתחדשות עירונית

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

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

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

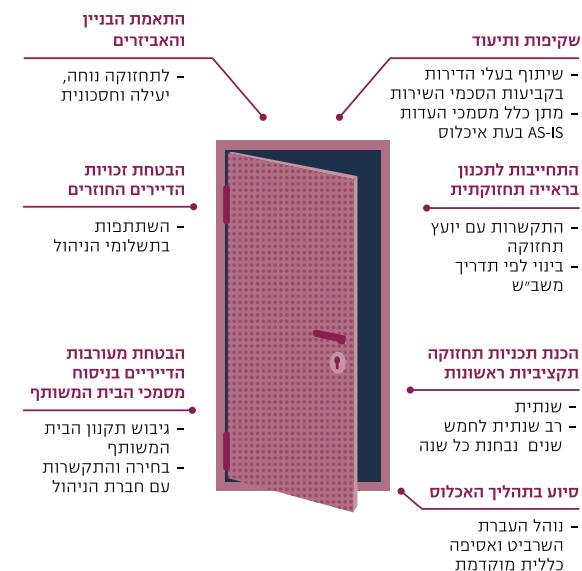
עיקרי הממצאים

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

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

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

בהתחדשות עירונית דוגמאות מרכזיות לעיגון בהסכם עם היזם



במדריך חמישה פרקים:

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

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

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

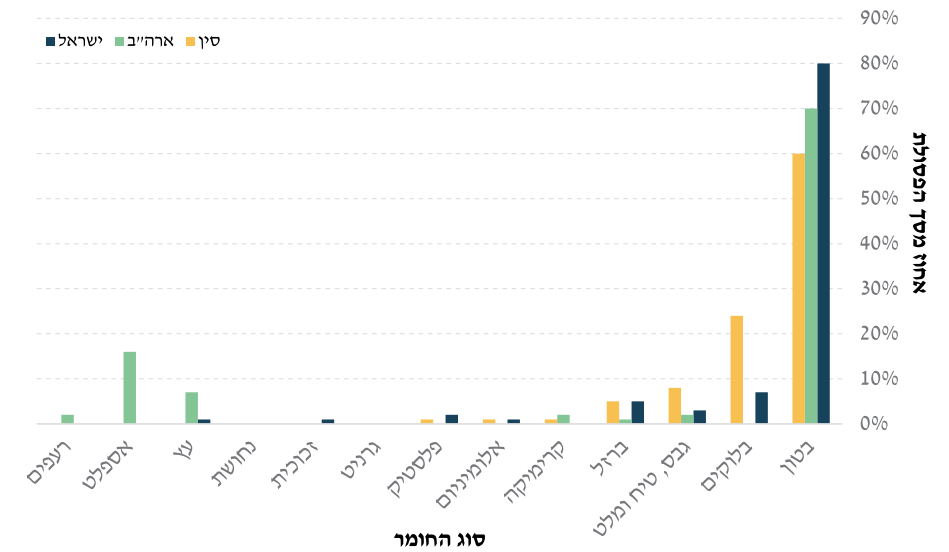
פרק ד - כלים לניהול הבית המשותף: פרק המציע כלים לניהול בניין רב-דיירים ורב-משתמשים ומרובה מערכות. הפרק עומד על הסדרת היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם בכלל ובקשר לשימוש בבניין, וכן בינם לבין חברת הניהול והתחזוקה.

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

עדכון המדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית

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

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



גיבוש כלים ונהלים להסדרת הפינוי והטיפול בפסולת בניין מאתרי התחדשות עירונית

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

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



התנאים, ת"א | דצמבר 2020 | ראדקו התחדשות עירונית

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

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

4. שימת דגש על שותפות עם הרשויות המקומיות על כלל אגפיהן בשני מישורים עיקריים:

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

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

5. עיבוי עבודת היועץ החברתי - המדריך המעודכן ממליץ להעסיק יועץ חברתי בכל פרויקט פינני-בינוי כגורם המקצוע המתווך בין הקהילה למתכננים. מעורבותו של היועץ החברתי נדרשת החל מהשלבים הראשונים של התכנון ועד לאישור התכנית, ונוכחותו בשיבות התכנון ובליוי המתחם חיונית להצלחת הפרויקט. המלצתנו היא כי באחריותו של היועץ החברתי יכללו תחומים אלו: הכנת הדו"ח החברתי; יישום התוכנית החברתית שהומלצה בדו"ח; הצגת הסוגיות החברתיות לפני צוות התכנון, מוסדות התכנון וגורמי העדיייה הרלוונטיים; סיוע בהטמעת המלצות הדו"ח בתכנון המתחם ובעבודת הרשות המקומית במתחם.

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



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

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 לפיניו-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 תכניות מפורטות למתחם וכן מיידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים, אשר ייקחו חלק פעיל בקידום ההליך.

מסלול המיסוי (יזמים)

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

בשני המסלולים, מנהל הרשות הממשלתית מכריז על המתחם כמתחם פיניו-בינוי, כאשר ההכרזה מקנה גם הטבות מיסוי (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה לבעלי הדירות הקיימות) ומאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל. כמו כן, נקבע בחקיקה הסדר יחודי ביחס להיטל השבחה למגורים בגין אישור תכניות פיניו בינוי, לפיו שיעור ההיטל יעמוד על 25%, אלא אם הרשות המקומית תחלק את העיר לאזורים ותקבע בהם שיעור של 25% או 50% או פטור מלא. מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מכורטת 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 לציודו 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. בימים אלה דנה הכנסת בתזכיר חוק חלופה לתמ"א 38, אך הוא טרם אושר.

תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית

תכניות מתאר ותכניות מדיניות להתחדשות עירונית מיועדות ליצירת תשתית תכנון סטטוטורי ואסטרטגי לרשות המקומית ולקידום מהיר של פרויקטים עתידיים להתחדשות עירונית בתחומה, מתוך הסתכלות כוללת על צורכי השכונה בהיבטים של שטחים ציבוריים, תחבורה, שטחים פתוחים, חברה ותושבים, מוסדות ציבור ועוד. את התכנית מלווה צוות יועצים נרחב הכולל אנשי מקצוע 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.

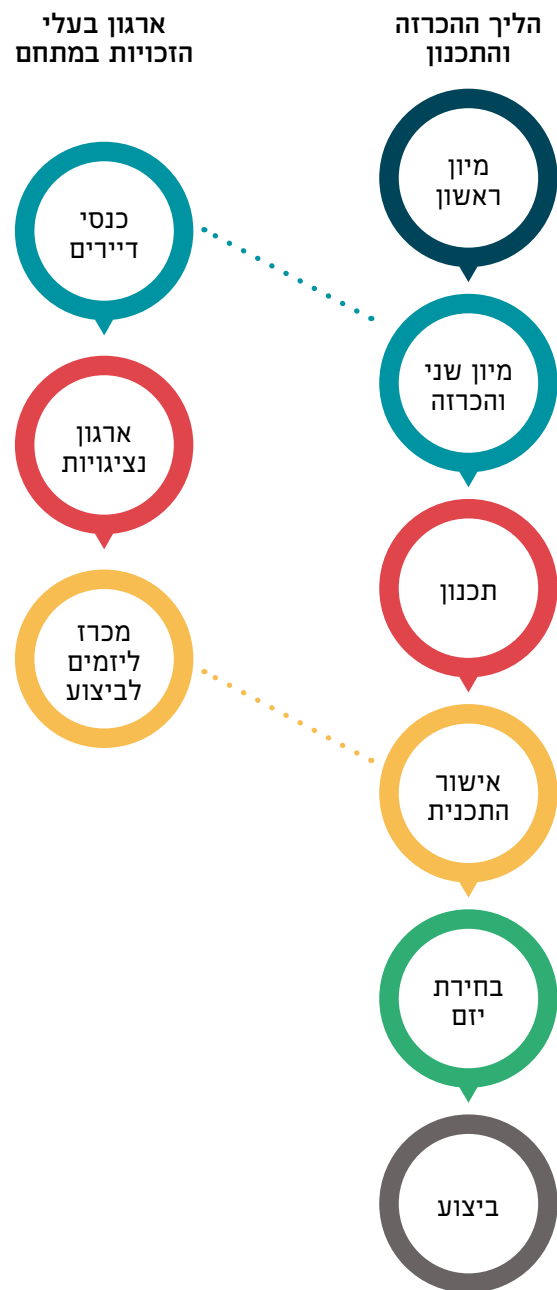
השוואה בין המסלולים

| המאפיין | המסלול | |
|---|--|--|
| | תמ"א 38 | הרשויות המקומיות (יזמים) |
| אופן הביצוע | <ul style="list-style-type: none"> הריסה ובנייה מחדש לבניין (תמ"א 38/2) תוספת לבניין (תמ"א 38/1) | <ul style="list-style-type: none"> פינוי-בינוי למתחם עיבוי בנייה למתחם |
| 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 (יזמים) |
| מימון ממשלתי של הכנת תכנית מפורטת והתהליכים החברתיים | אין | במסלול הרשויות המקומיות בלבד |
| פטור מהיטל השבחה למגורים | כפוף להטלת היטל השבחה עומד על (25% מההשבחה), מועצת הרשות המקומית רשאית לחלק את העיר לאזורים אחת לחמש שנים ולקבוע בהם היטל בשיעור 25% או 50% או פטור מלא. הקביעה תחול על תכניות שייקלטו במהלך חמש השנים והשיעור יקובע גם אם מימוש התכנית יהיה בחלוף חמש השנים | שיעור היטל השבחה עומד על (25% מההשבחה), מועצת הרשות המקומית רשאית לחלק את העיר לאזורים אחת לחמש שנים ולקבוע בהם היטל בשיעור 25% או 50% או פטור מלא. הקביעה תחול על תכניות שייקלטו במהלך חמש השנים והשיעור יקובע גם אם מימוש התכנית יהיה בחלוף חמש השנים |
| פטור ממס שבה לדיריים | פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי | פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין: פטור ממס שבתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38. בתוקף עד סוף שנת 2021 |
| פטור ממס רכישה לדיריים | 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 | אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות אותו אדם | בתמ"א 38/2: דירה או יחידה אחת בבניין; בתמ"א 38/1: ללא הגבלה |

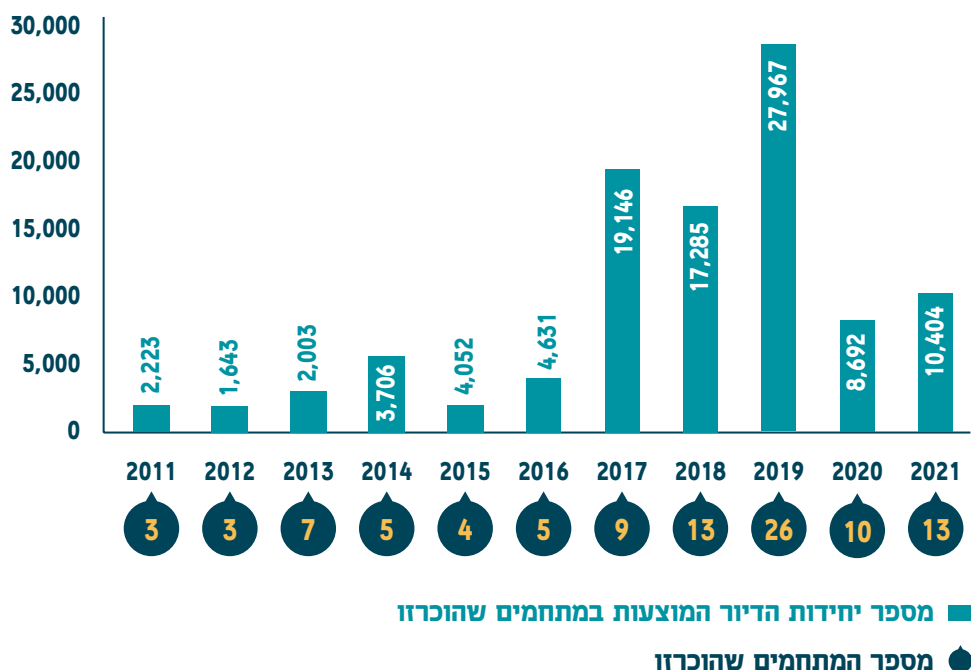
דברי הסבר על מסלולי התחדשות עירונית



| המסלול | | ההטבה |
|---|--|---|
| תמ"א 38 | הרשויות המקומיות (יזמים) | |
| <p>בתמ"א 38/1: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; הגבוהה בתמ"א 38/2: מאפשרות אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת • שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל | <p>הגבוהה שבאפשרויות אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • דירה בשטח עד 120 מ"ר • דירה בשווי של 150% משווי הדירה הקיימת בניכוי שווי זכויות הבנייה, המועברות ליזם • דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר <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 | |

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

בשנת 2021 חלה עלייה במספר המתחמים שהוכרזו בשנת 2020.



התחדשות עירונית במסלול הרשויות המקומיות

מסלול הרשויות המקומיות - הכרזה

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

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

המתחמים שהוכרזו בשנת 2021:

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

62,500

10,404

3,039

13

סך הכול

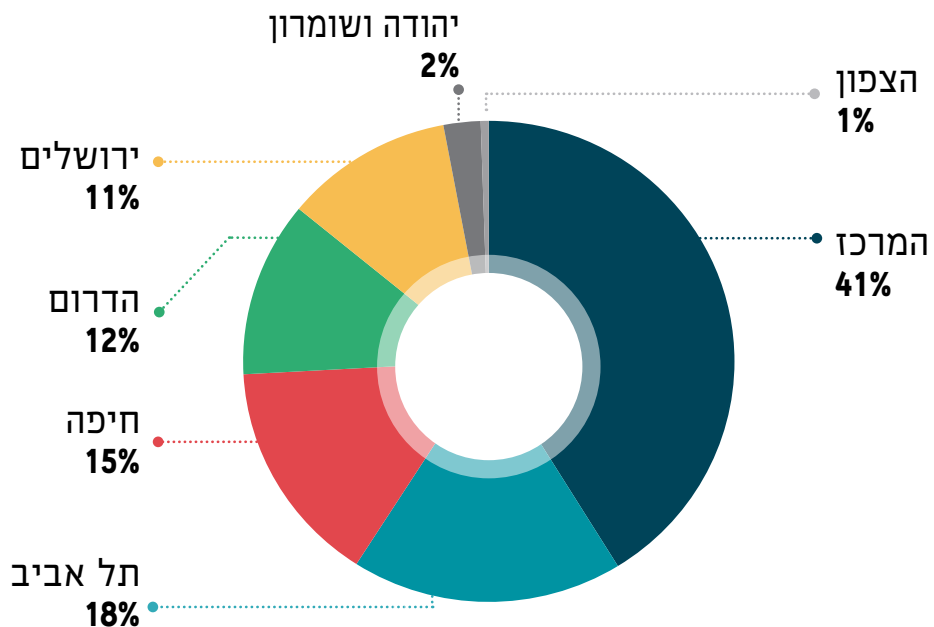
כיום יש 165¹² מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מפורטות אושרו ל-91 מתחמים, ועוד 74 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור. התכניות שאושרו משמשות בסיס למימוש תהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל.

12 בשנת 2021 נגרעו 3 מתחמים במסלול רשויות מקומיות 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 2021 נמצאות מחוץ לאזור המרכז.

הכרזות במסלול רשויות בחלוקה למחוזות, לפי מספר יחידות דיור:



הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

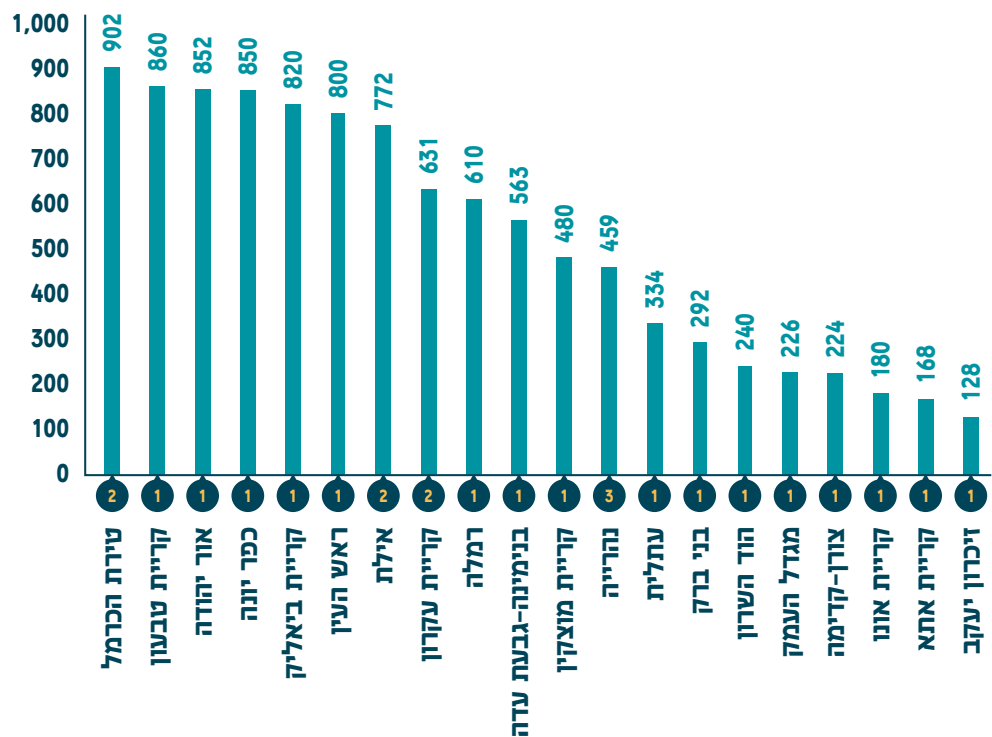
מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול הרשויות המקומיות הם במחוז המרכז (63 מתחמים) ותל אביב (36 מתחמים). מאחר שפרויקטים לפינוי-בינוי מבוססים על כוחות השוק, ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי-בינוי הוא דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים שוכנים באזורי הביקוש.

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



סך הכול

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

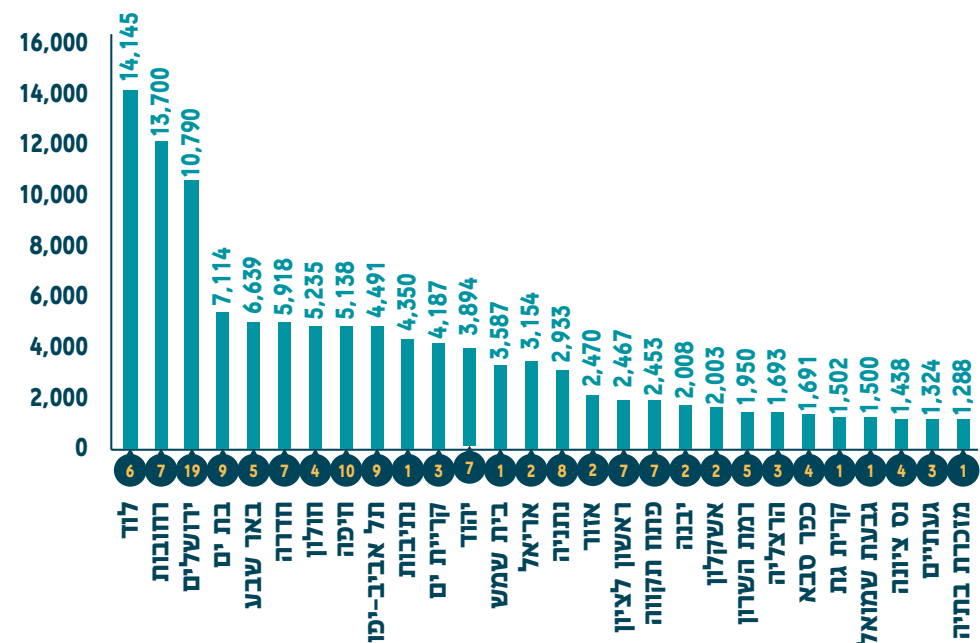


■ מספר יחידות הדיור במצב המוצע
● מספר המתחמים שהוכרוזו במסלול הרשויות

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

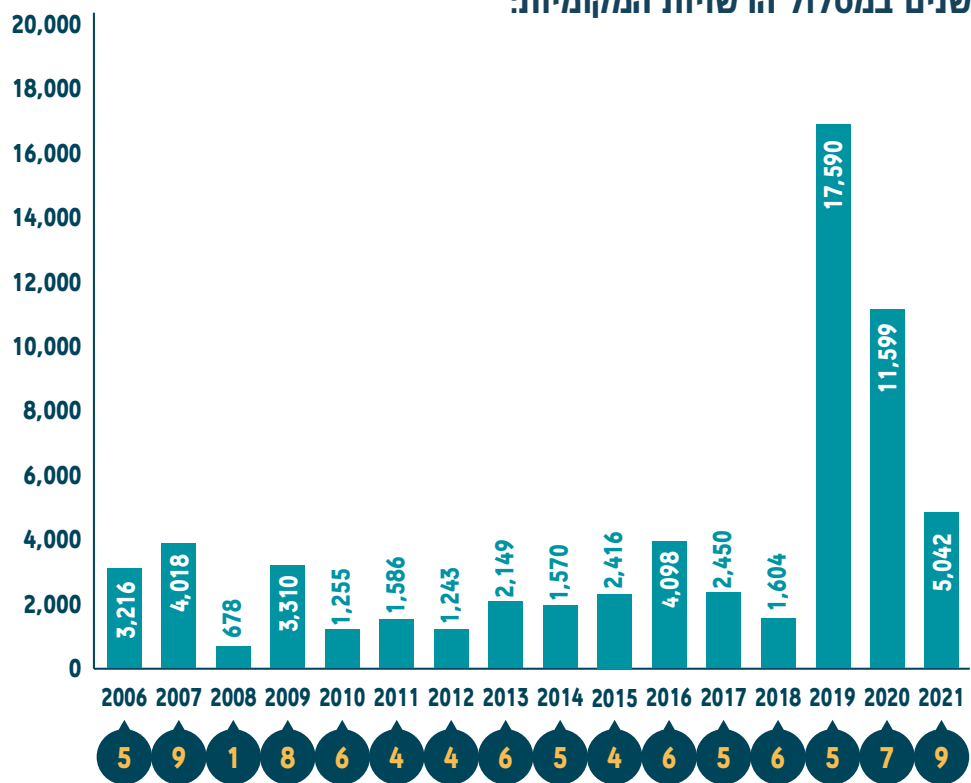
מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2021 במתחמים שהוכרוזו במסלול הרשויות המקומיות על פי עיר

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



■ מספר יחידות הדיור במצב המוצע
● מספר המתחמים שהוכרוזו במסלול הרשויות

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



■ מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות שאושרו

● מספר התכניות שאושרו

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

מסלול הרשויות המקומיות - אישור תכניות

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

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

52,758

5,042

973

סך הכול

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

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 במוצע 12 שנים (על פי נתוני בנק ישראל). קשיי מימוש עלו בחלק מהמתחמים, והם נבעו ממגוון חסמים, כגון מורכבות תכנונית, הצורך בחתימה על הסכמי כיתוח בין היזמים לבין הרשויות המקומיות וכן חששות הדיירים מהתהליך. בשנים האחרונות ניכרת עלייה במימוש תכניות במסלול הרשויות המקומיות. נוסף על כך יש כמה מתחמי התחדשות עירונית שאושרה בהם תכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל בעקבות תיקון תב"ע, אישור תכניות איחוד וחלוקה, עליית מחירי הדיור - שהופכת את המתחמים כדאיים כלכלית לביצוע - או הודות לעבודה חברתית עם הדיירים שהסירה את ההתנגדויות והבהירה את היתרונות שבהתחדשות העירונית.

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

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

תכניות שאושרו בשנים 2000-2021 במצטבר

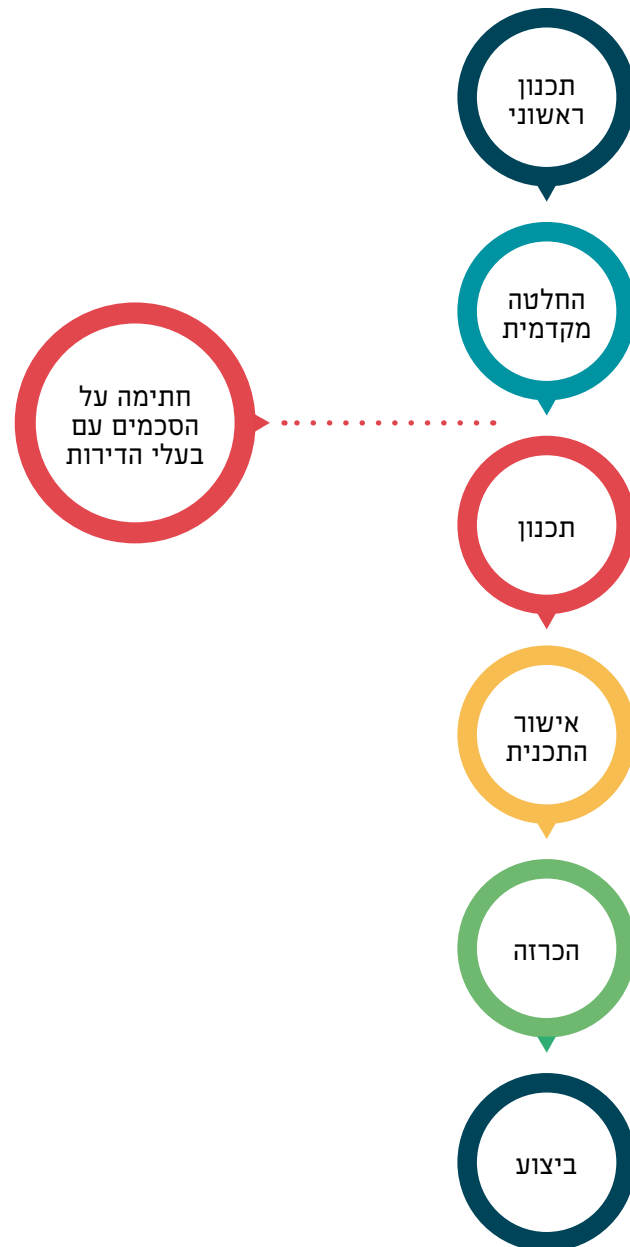
| המחוז | מספר התכניות שאושרו במסלול הרשויות | מספר יחידות הדיור במצב הקיים | מספר יחידות הדיור במצב המוצע |
|---------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| המרכז | 39 | 7,041 | 35,653 |
| חיפה | 21 | 2,913 | 11,566 |
| תל אביב | 21 | 3,122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



סך הכול

התחדשות עירונית במסלול המיסוי (יזמים)

שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי:



סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות:



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

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

מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית בשנת 2021 - לפי יישובים:

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



23,443



5,763



54

סך הכול

מסלול המיסוי - החלטה מקדמית 

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

בשנת 2021 התקבלו החלטות מקדמיות באשר ל-54 מתחמים חדשים במסלול המיסוי.

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

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית

מתחמים במסלול המיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית ראשוני מאוד, ולעיתים חלק מהיזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2021 ניתנו החלטות מקדמיות ל- 384 מתחמים¹⁵.

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



175,738



42,472

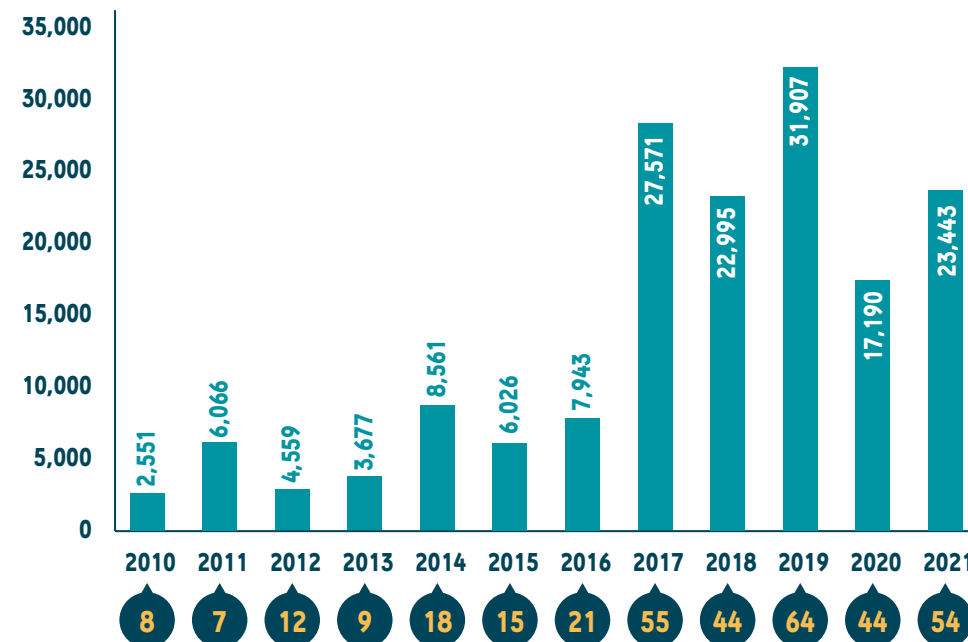


384

סך הכול

15 מטבלה זו נגרעו 7 מתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית אך תוקפה פג.

החלטות מקדמיות על פי שנים:

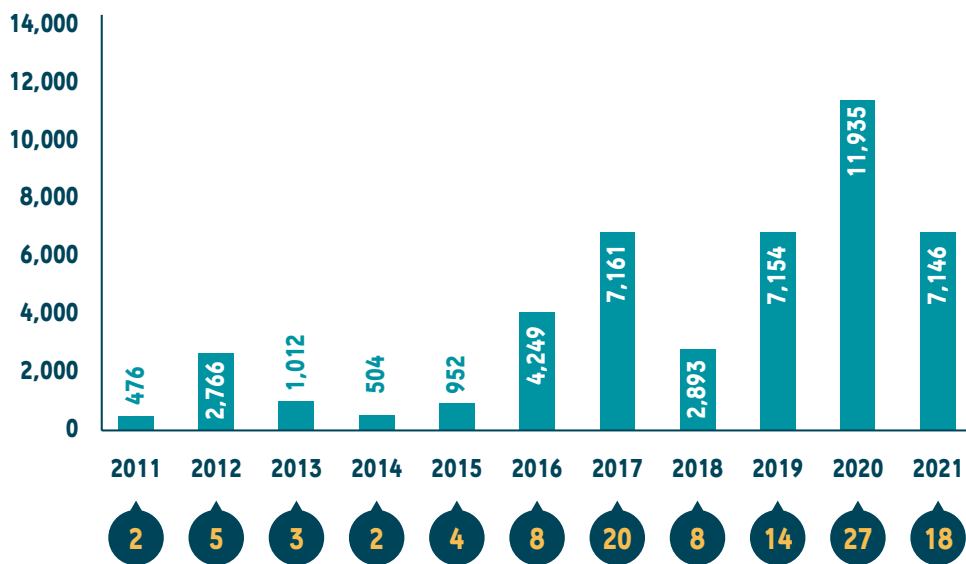


■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרו

● מספר המתחמים שהוכרו

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

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



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו
● מספר המתחמים שהוכרזו

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

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



סך הכול

17 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 - הכרזה

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

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

בשנת 2021 הוכרזו 18 מתחמים חדשים במסלול המיסוי¹⁶, ומוצע לבנות בהם 7,146 יחידות דיור חדשות. מספר יחידות הדיור במתחמים שהוכרזו משקף ירידה של 30% במספר המתחמים ובמספר יחידות הדיור לעומת השנה שעברה.

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



סך הכול

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

מסלול המיסוי - אישור תכניות

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

בשנת 2021 אושרו 33 תכניות פינוי-בינוי במתחמים במסלול המיסוי, והן כוללות 13,440 יחידות דיור. בשנים האחרונות אפשר לראות בתכניות התחדשות עירונית גידול בהיקפי שטחים בשימושים שאינם מגורים אלא מסחר ומשרדים, וגידול זה משקף שינויים במגמות התכנון בשנים האחרונות בישראל.

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



101,670



13,440



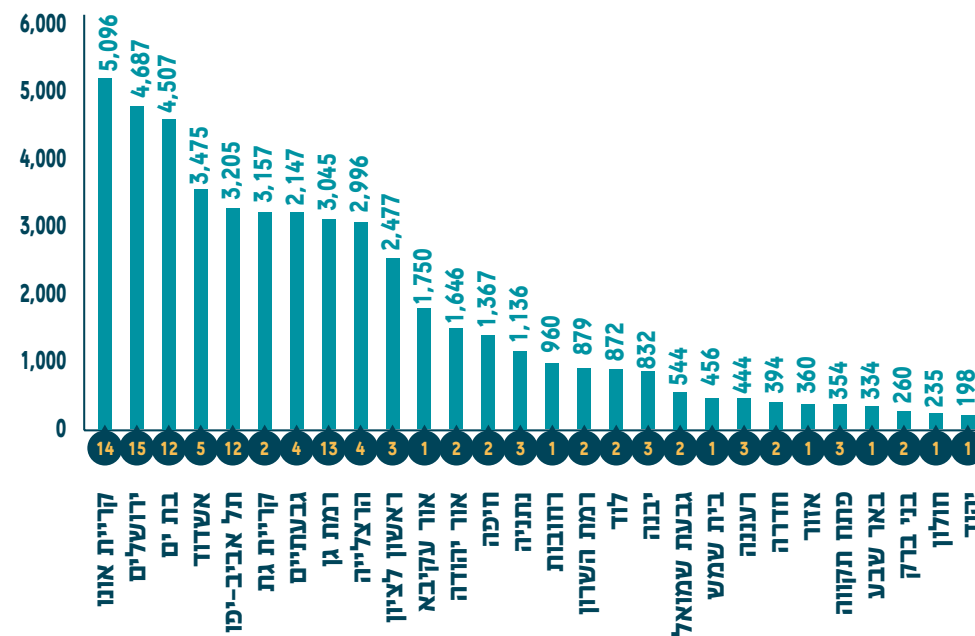
3,277



33

סך הכול

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



■ מספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו

● מספר המתחמים שהוכרזו

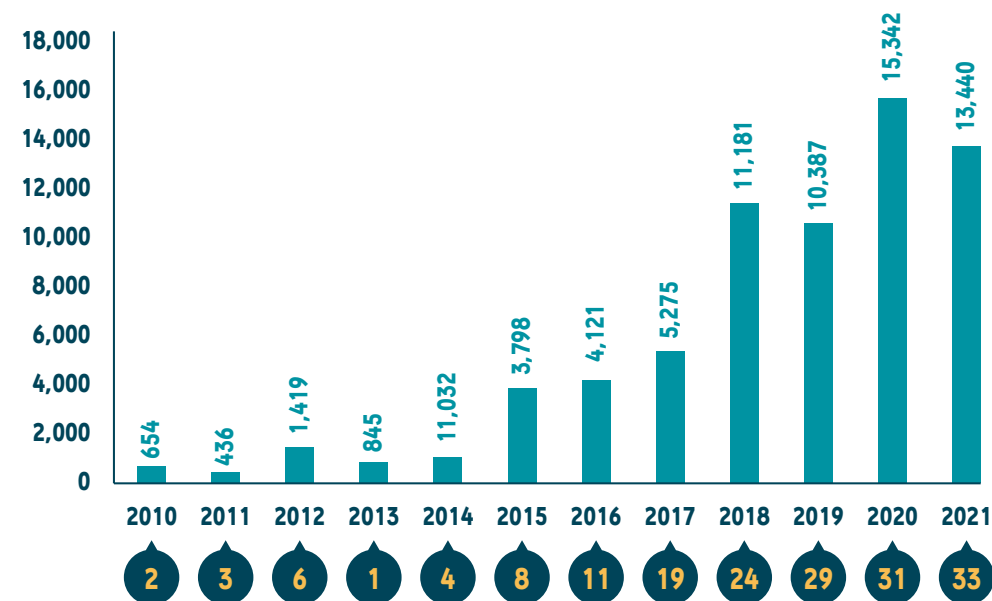
קריית אונו, רמת גן ובת ים בולטות בהיותן הערים המובילות במספר המתחמים המוכרזים ובמספר יחידות הדיור המתוכננות בהם במסלול המיסוי. הדבר מבטא הבשלת מספר רב של מתחמים שהגיעו לשלב תכנוני מתקדם ולהסכמה עם בעלי הדירות.

מסלול המיסוי - היתרי בנייה

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

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

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



■ מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות שאושרו
● מספר המתחמים שהוכרוזו

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

משכי תכנון

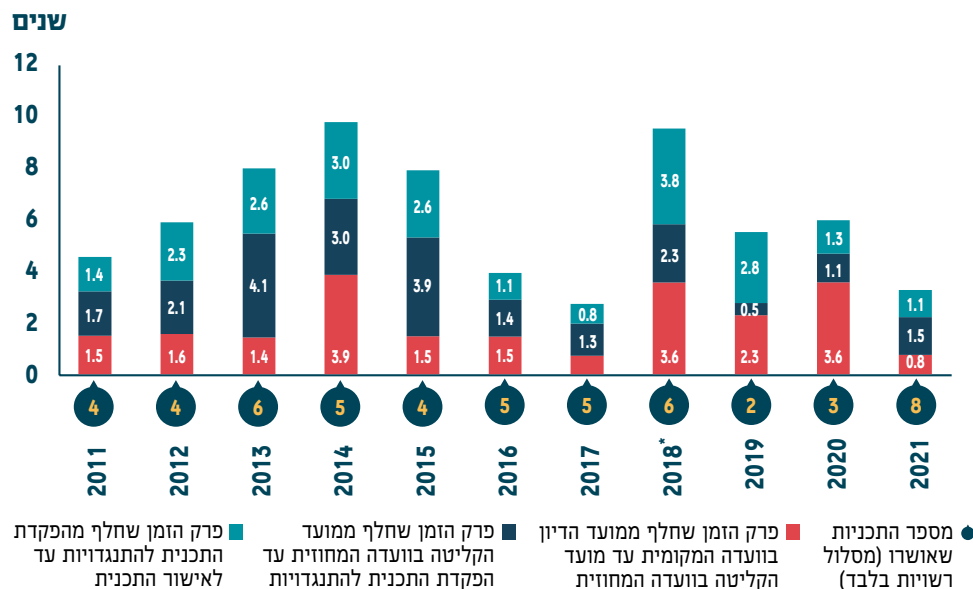
מיזמי התחדשות עירונית נמשכים פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליוזם.

פרק הזמן לאישור התכניות על פי מועד ההכרזה

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

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

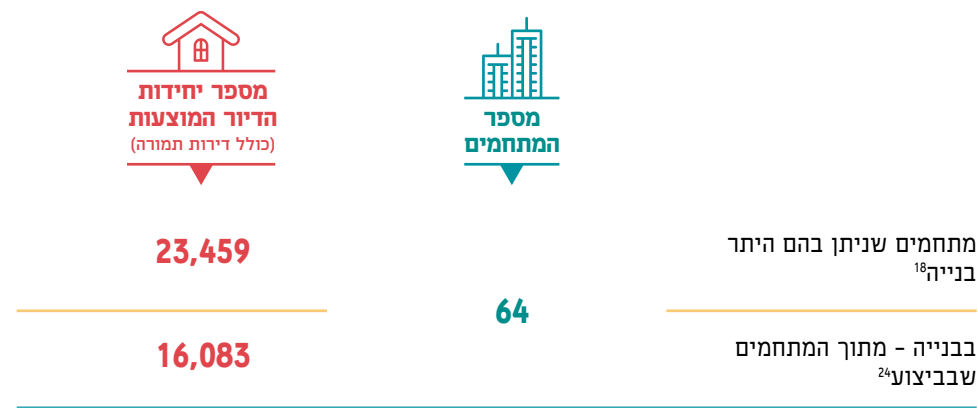
בגרף שלהלן מתוארים משכי הזמן (בשנים) מהכרזת מתחם במסלול הרשויות המקומיות ועד לאישור התכנית בחלוקה לשלבים ועל פי שנת אישור התכנית.



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

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

סך כל יחידות הדיור בביצוע במתחמים מוכרזים במסלול המיסוי:



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

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

תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים

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

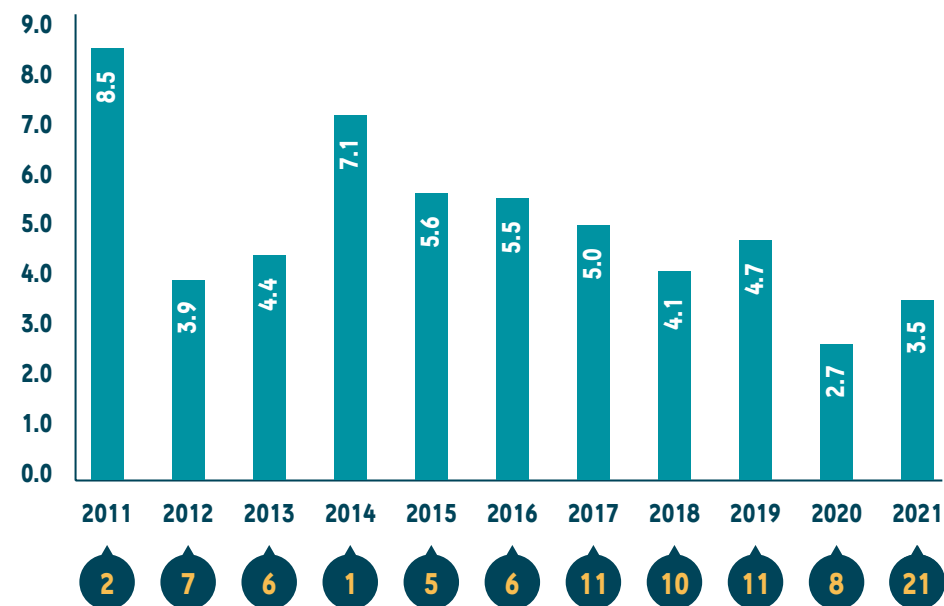
ראיה תכנונית שכונתית, במגוון היבטים ובכלל זאת תשתיות, צפיפויות ופרוגרמה, היא קנה מידה שהיה חסר במכלול התכניות להתחדשות עירונית. הרשות זיהתה את הצורך החסר, ואת הפוטנציאל להגדלת הסיכוי לאישור מהיר של תכניות אלו, והחלה לקדם תכניות מתאר ותכניות אב להתחדשות עירונית שכונתית.

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

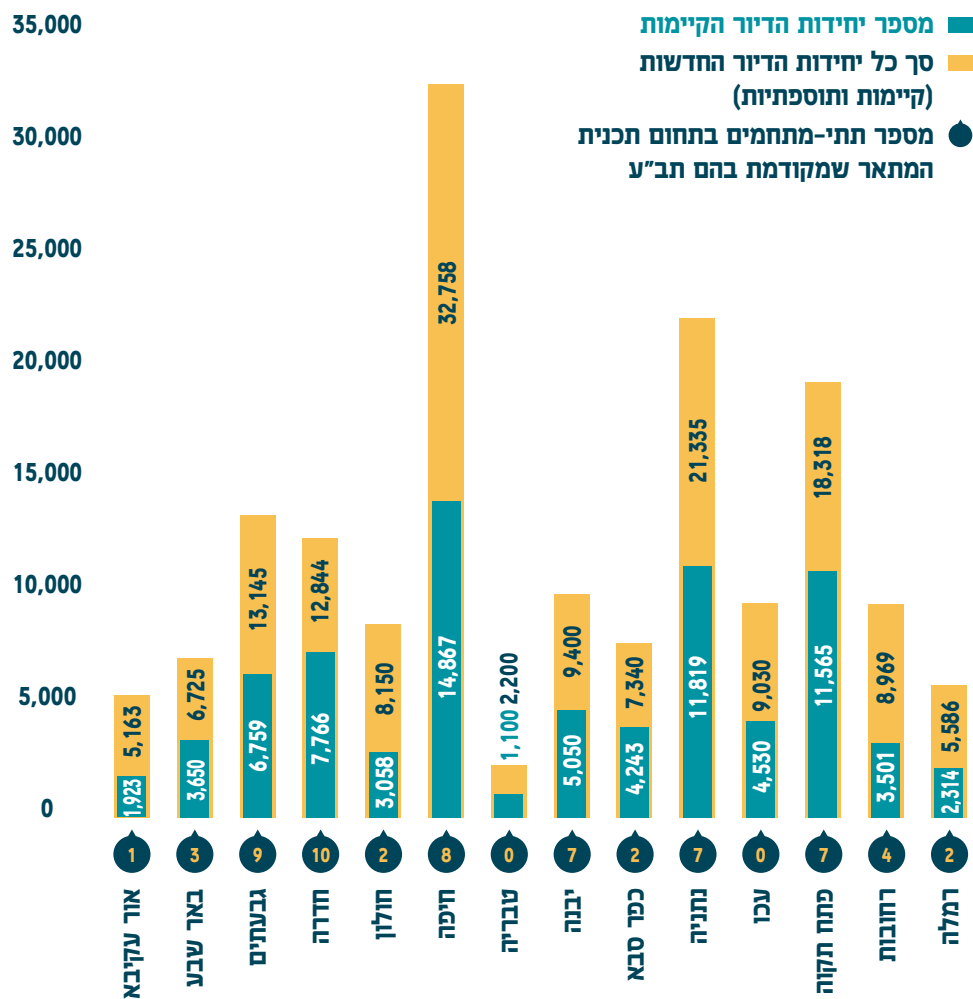
חלק אחר מהתכניות מקודם כתכניות אב הקובעות מדיניות תכנונית לשכונה אך משמשות מסמך מנחה בלבד המסייע בידי הרשות המקומית וכן בידי ועדות התכנון לקדם את תהליכי ההתחדשות העירונית.

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



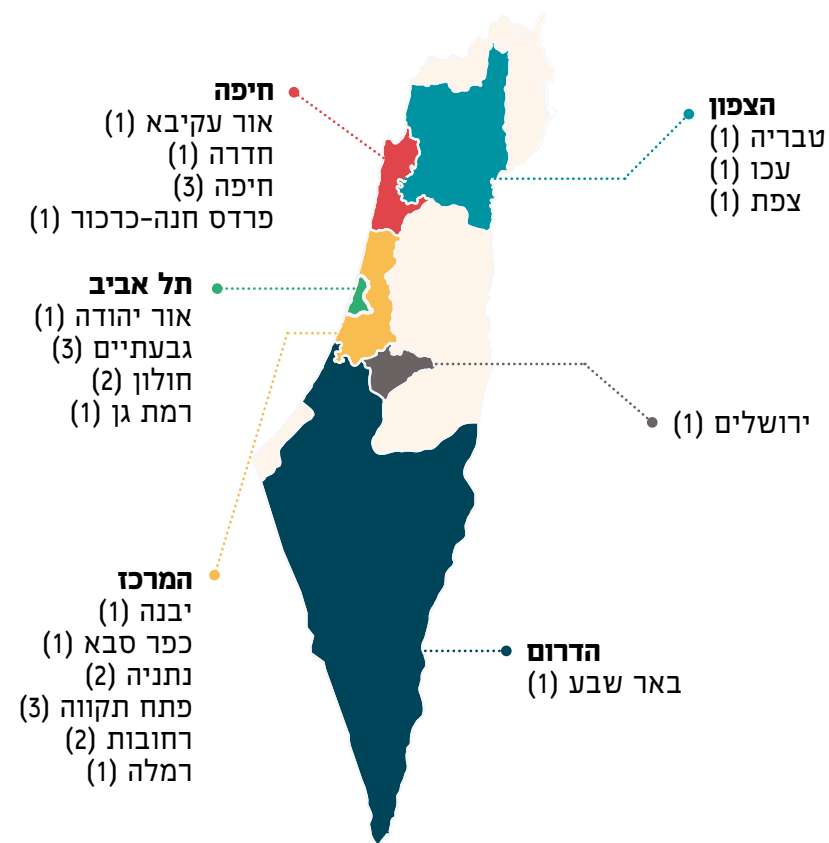
תוכניות שאושרו בשנת 2021:

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

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

פריסה ארצית של תכניות המתאר ותכניות האב המקודמות

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



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

תמ"א
38

פרקה



נתוני תמ"א לשנת 2021

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

נתונים עיקריים לשנת 2021:

| סך הכול ²² | הריסה ובנייה מחדש | | חיזוק ועיבוי ²¹ | | 2021 |
|-----------------------|-------------------|-------------|----------------------------|-------------|------|
| | מבנים | יחידות דיור | מבנים | יחידות דיור | |
| יחידות דיור | | | | | |
| 14,391 | 619 | 9,883 | 425 | 4,508 | 194 |
| 13,163 | 545 | 6,802 | 300 | 6,361 | 245 |
| 6,474 | | 3,697 | | 2,777 | |
| 10,547 | 497 | 4,156 | 235 | 6,391 | 262 |
| 5,417 | | 2,646 | | 2,771 | |

21 נתונים הנוגעים לחיזוק ועיבוי כוללים גם היתרים שניתנו רק לחיזוק (ללא תוספת יחידות דיור), כפי שמסדר הבינוי והשיכון מתקצב בפרויקטים בפריפריה.

22 למרות האיסוף הממוחשב של נתוני ההיתרים, על פי בדיקת הרשות הממשלתית חסרים נתוני המצב הקיים ב-5% לערך מההיתרים בשנת 2019, 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 האחרונות²⁰.

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

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

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

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

20 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 וישובים לשנת 2021

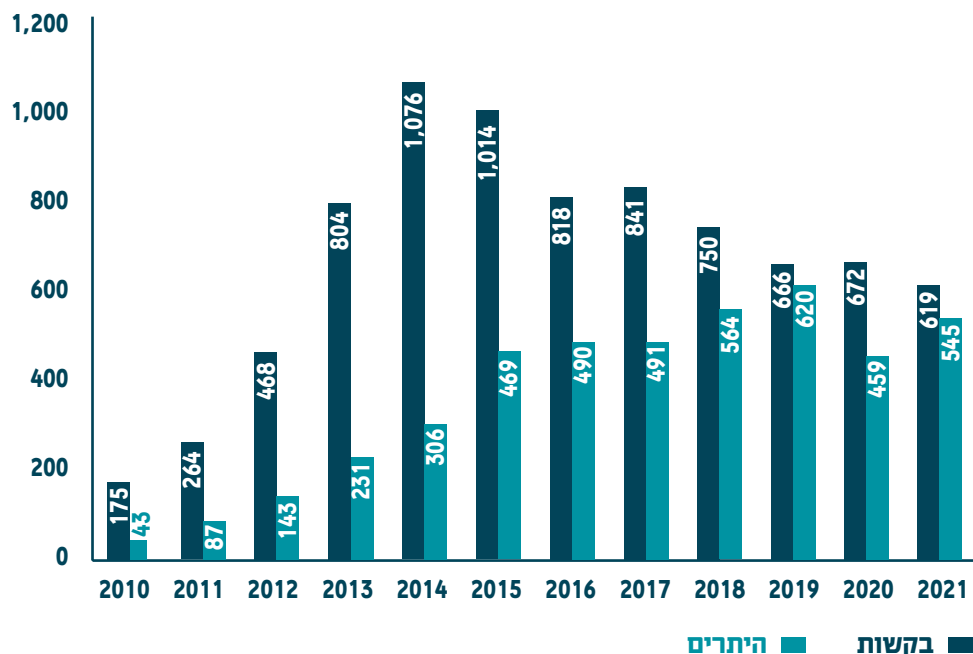
אף על פי שמתן ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי הביקוש - ובעיקר במחוזות תל אביב והמרכז - יש פעילות נרחבת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות כגון חיפה, ירושלים ואשדוד.

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

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

מגמות בתמ"א 38 לפי שנים

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



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

נתוני תמ"א מצטברים לשנים 2005-2021

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

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

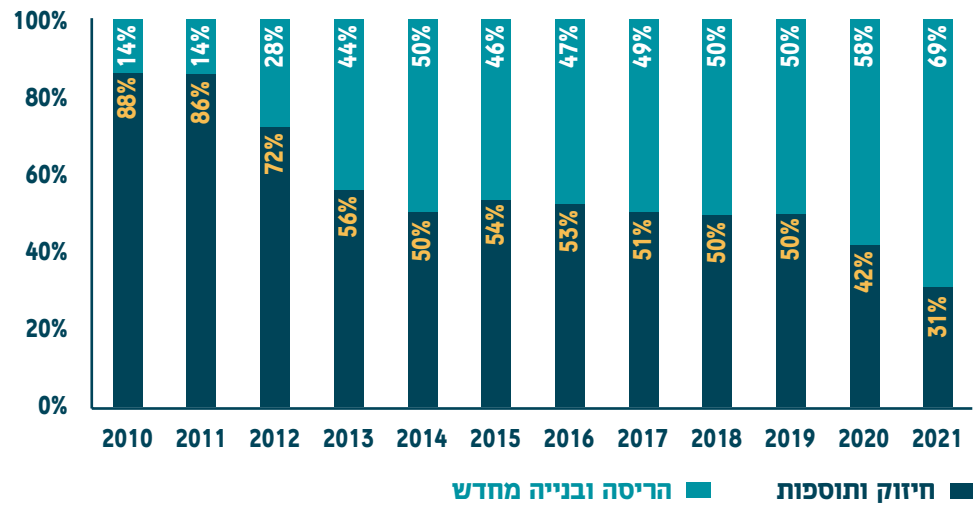
| סך הכול ²³ | הריסה ובנייה מחדש | | חידוק ועיבוי | | 2021-2005 | |
|-----------------------|-------------------|--------|--------------|---------|-----------|----------------------------|
| | יחידות דיור | מבנים | יחידות דיור | מבנים | | |
| 193,763 | 8,376 | 86,002 | 3,873 | 107,761 | 4,503 | בקשות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

23 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.

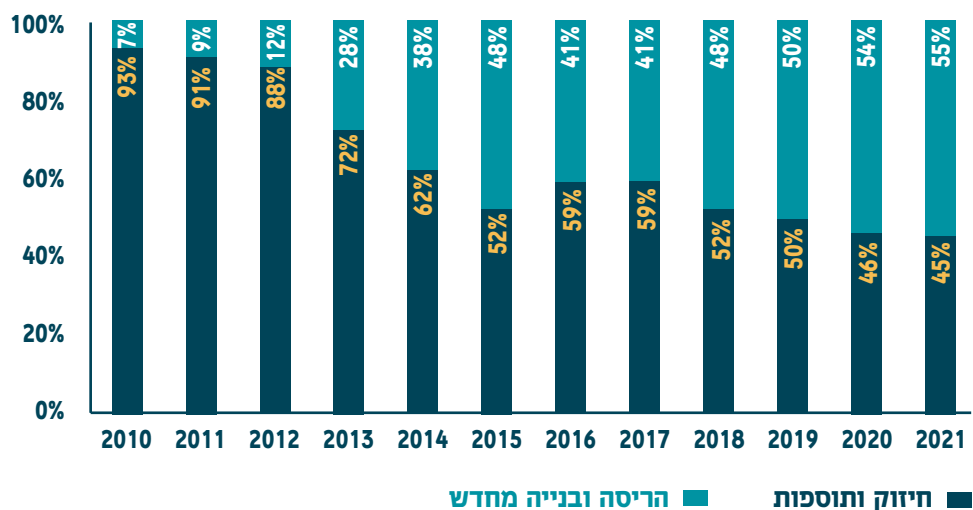
היחס בין מסלולי התמ"א לפי שנים

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

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

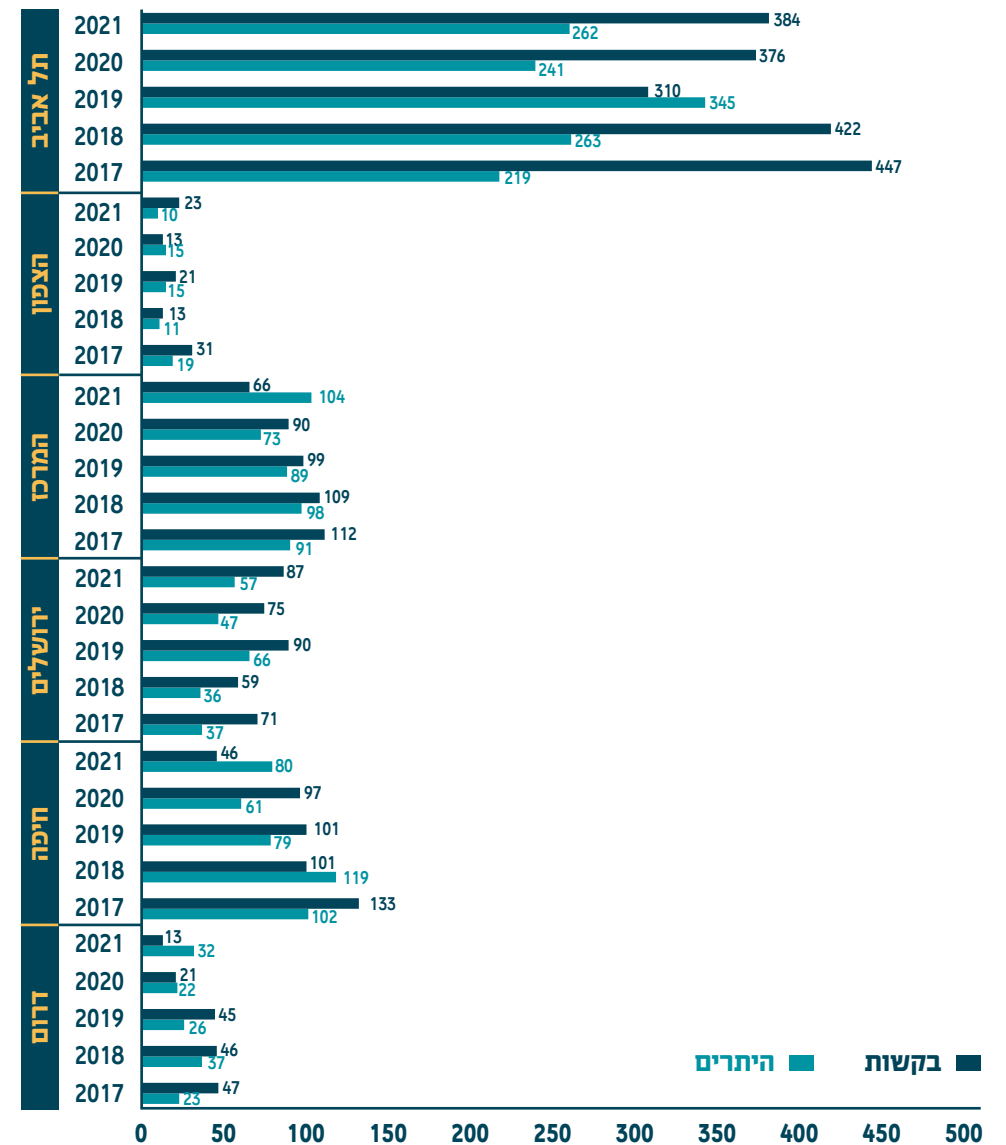


היחס בין מסלולי תמ"א 38 לפי שנים - היתרים:



מגמות בתמ"א 38 לפי שנים בחלוקה למחוזות

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



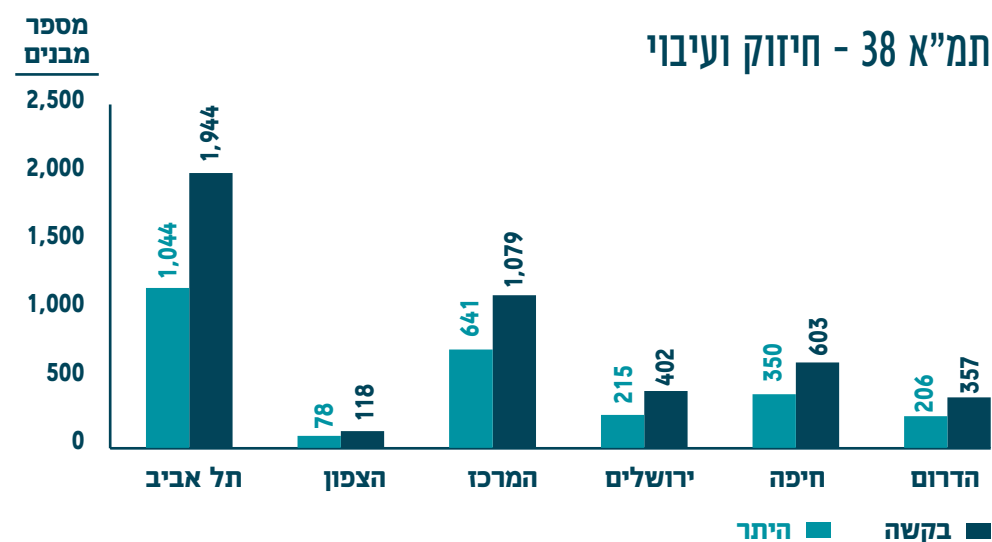
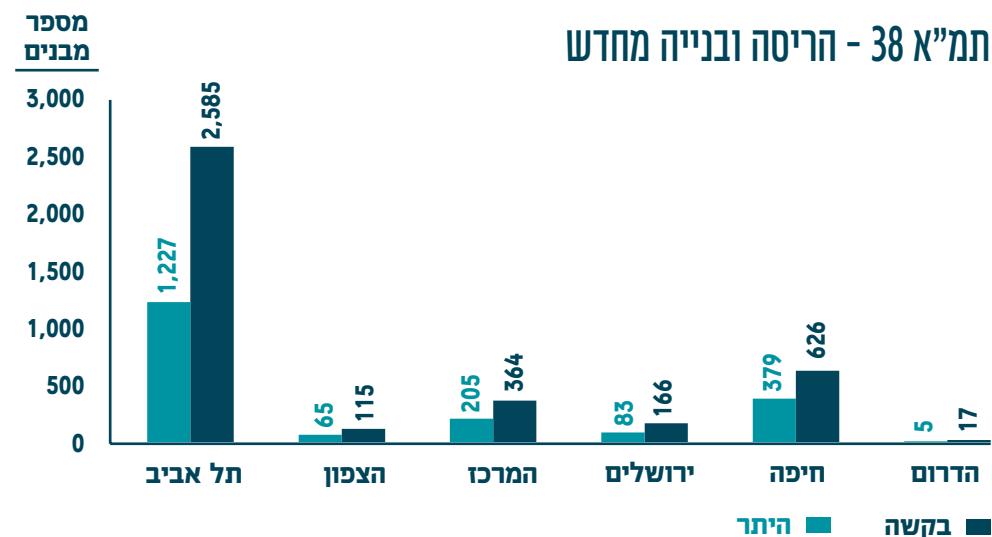
היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005-2021

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

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

בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

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



משך הליך מתן היתר בנייה

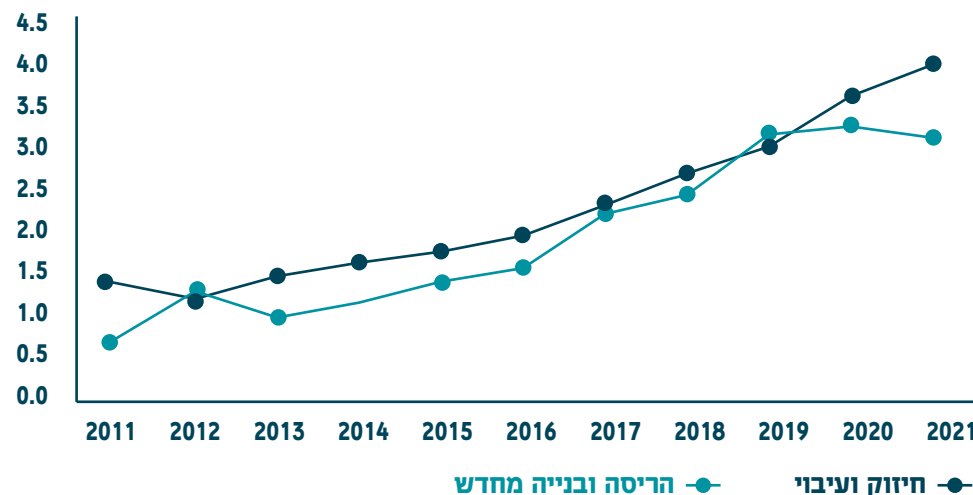
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אוספת נתונים מהבקשה להיתר הבנייה ועד האכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג תמ"א 38.

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

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

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

משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38²⁴ שנים



²⁴ אם משך הזמן להיתר היה חריג וגבוה משש שנים, הופחת ההיתר מבדיקת המשכים כדי למנוע עיוות של הנתונים.

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

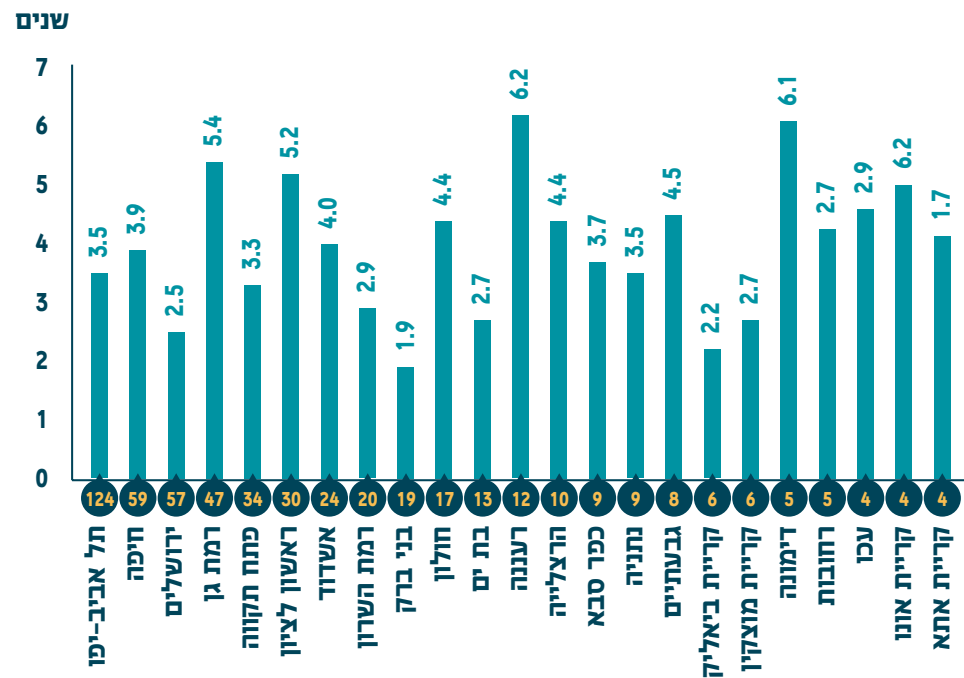
* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו במצטבר פחות מהיתר אחד בתמ"א 38.

** 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 2021. מתוך הרשויות שהתקבלו בהן מעל 10 היתרים בולטות רעננה, ראשון לציון ורמת גן במשך הזמן הארוך ממועד הגשת הבקשה ועד הוצאת ההיתר, מעל 5 שנים. גם בשנת 2021 בני ברק הצטיינה בפרק זמן קצר של פחות משנתיים למתן היתרי בנייה.

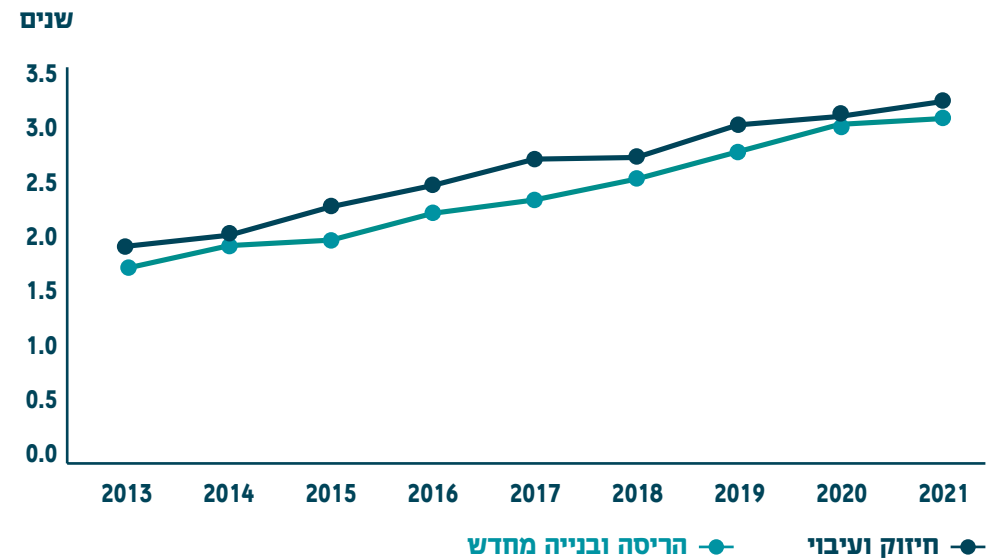
משך הזמן להוצאת היתרי בנייה שניתנו בשנת 2021:



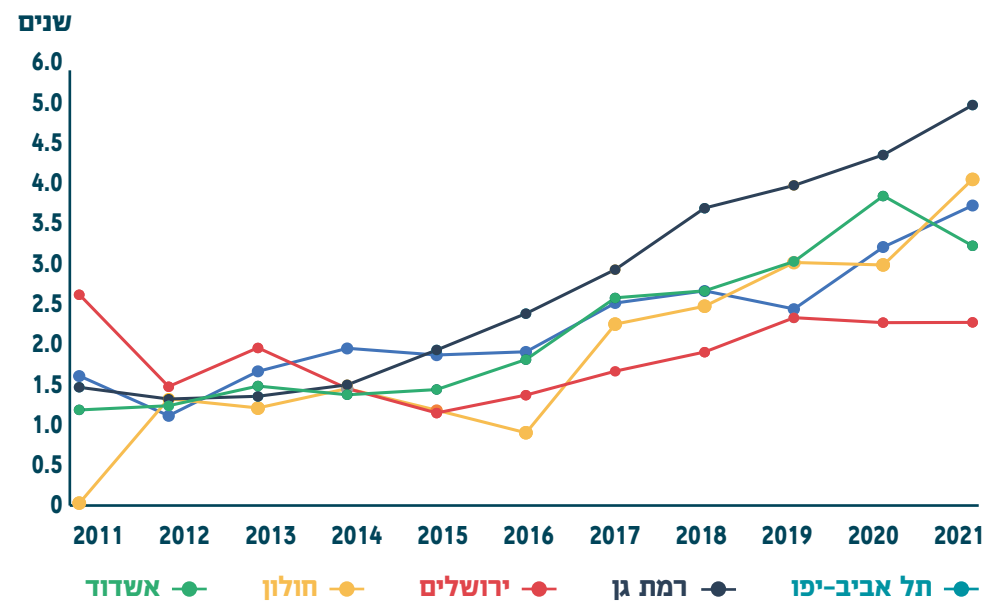
■ ממוצע של משך הזמן מהבקשה ועד מתן ההיתר

● מספר הפרויקטים שקיבלו היתר

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



משך הזמן להוצאת היתרי בנייה בישובים נבחרים - לפי שנים:



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



נספחים



נספח 1 - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

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

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