

קידום הליכי התחדשות עירונית

מחליטים

בהמשך למאמצי הממשלה בשנים האחרונות לקידום תחום ההתחדשות העירונית ובמטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ברחבי הארץ, בהמשך לתיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), וכן בהמשך לקידומן של תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המייצרות את התשתית התכנונית הנדרשת לקידום הליכי התחדשות עירונית מבוססי תכנון ברחבי ישראל, על מנת לייעל את השימוש בקרקע המיועדת למבני ציבור ועל מנת לקדם תכנון והקמה של מוסדות חינוך לצורך מתן מענה לצרכים המתעוררים מגידול האוכלוסייה הנגזרים מהיקפי הבניה העתידית ומפרויקטים נרחבים להתחדשות עירונית:

העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש

1. לתקן את סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן – **חוק הרשות להתחדשות עירונית**), כך שסמכות מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14(א) לחוק תחול גם אם יש בשטח פחות מ 24 יחידות, ובתנאי שבשטח כאמור יש לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע, ומוצעת לגביו תכנית הכוללת לפחות מכפלת מספר היחידות בחמש, או 70 יחידות לפי הגבוה מבניהם. על מתחם שהוכרז כאמור, שיש בו פחות מ – 24 יחידות, לא יחולו הוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.
2. להנחות את מנהל התכנון לקדם תכנית מתאר מחוזית במחוזות הרלוונטיים לעניין זה, שתתייחס לאזורים עירוניים בהם קיים ריכוז של יחידות צמודות קרקע, אשר תגדיל את זכויות הבניה הקיימות ואת כמות יחידות הדיור לדונם בהתחדשות עירונית, כך שמספר יחידות הדיור המוצע בתכנית יהיה לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות ב- 5. תכנית כאמור תכלול התייחסות מיוחדת לאזורים בהם קיימת סבירות להוספת שטחי מסחר ותעסוקה וכן יסמנו במסגרתה השכונות השונות בהן קיים פוטנציאל להוספת יחידות דיור, וייצרו מנגנון תמריצי בו בעלי הקרקע מתחרים על כמות זכויות בנייה מוגבלת, במטרה לעודד את קידום התכניות המפורטות.
3. לתקן את סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כך שלא תינתן זכות להגשת תביעת פיצויים בגין פגיעה עקיפה מאישורה של התכנית חדשה, אם עברו עשר שנים מיום תחילתה של תכנית קודמת החלה על המקרקעין או על מקרקעין גובלים. אין בהוראות התיקון האמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 200 בחוק התכנון והבניה.
4. להנחות את מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקדם תכניות התחדשות עירונית שבמסגרתן יכללו שטחים הכוללים יחידות צמודות קרקע.
5. להקים צוות בין - משרדי לצורך גיבוש פתרונות נוספים לקידום ההתחדשות העירונית ביחס לשטחים הכוללים יחידות צמודות קרקע, בהתאם למפורט להלן:
 - א. הצוות יהיה בראשות ראש הרשות להתחדשות עירונית, ובהשתתפות הממונה על התקציבים באוצר, היועצת המשפטית לממשלה, וראש מנהל התכנון, או מי מטעמם.
 - ב. הצוות יבחן דרכים ופתרונות, ובכלל זה תיקוני חקיקה נדרשים, לצורך קידום נרחב של פרויקטי התחדשות עירונית בשטחים שכוללים יחידות צמודות קרקע כאמור.
 - ג. הצוות יתייחס, בין היתר, לסוגיית ההתנגדויות הקיימות לקידום פרויקטים כאמור, חסמים תכנוניים וחסמים כלכליים.
 - ד. הצוות יגיש את המלצותיו לקבינט הדיור הממשלתי ולשר הבינוי והשיכון ולשר האוצר בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטה זו.

תוספת אלפי יחידות דיור בהליך מהיר

6. על מנת להגדיל את היצע יחידות הדיור באמצעות תוספת יחידות דיור צמודות קרקע ותוספת שטחי בניה, לתקן את סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, בהתבסס על הוראות חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017, בשינויים ובעקרונות הבאים:
 - א. ועדה מקומית תהא רשאית לאשר הקלה מתכנית בדרך של תוספת דירות למגורים ביחידות דיור צמודות קרקע, באופן של פיצול דירה קיימת. לצורך כך רשאית הוועדה המקומית במסגרת הליך ההקלה לאשר תוספת לשטח הכולל המותר לבניה בדירה הקיימת, בשיעור של עד 45 מ"ר לכל דירה שמבוקש שתתווסף באמצעות פיצול.
 - ב. ששטח כל דירה שתיווסף יהיה לפחות 45 מ"ר.

- ג. על אף האמור בסעיף קטן (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת לשטח הדירה הקיימת אם היתה הדירה ברשות מקומית המנויה בתוספת לצו רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ג-2022, וכן ביישוב שהוא קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים או כפר שיתופי, למעט בהרחבה של אחד מיישובים אלו.
- ד. על השבחה במקרקעין בשל הקלה מתוקף סעיף זה יחול היטל השבחה מלא.
- ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ג), ניתן לאשר הקלה כאמור גם ביישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ"א 35), בכלל המחוזות, באופן שבו דירות שיתוספו לפי הקלה זו, לא יחשבו כחריגה מהמגבלה האמורה ובלבד שסך הדירות כאמור לא יעלה על 15% מהיקף יחידות הדיור שנקבעה במגבלה.
- ו. בעל המקרקעין יהיה רשאי להעביר בעלות בדירת מגורים שביטול תוספת יחידת דיור שאושר מכוח סעיף זה, והחזרת המצב לקדמותו, יצריך היתר.
- ז. התכנית כאמור בסעיף קטן (א) נכנסה לתוקף לפני יום 1 בינואר 2020.
- ח. תיקון זה יחול כהוראת שעה לתקופה של חמש שנים מיום תחילתו של החוק.
7. להנחות את המפקד הצבאי להטמיע, בשינויים המחויבים ובהתאמה להוראות הדין ותחיקת הביטחון, את יישום החלטה זו, ככל שנדרש, באזור יהודה ושומרון.
- הרחבת ההטבות להתחדשות בניינית מבוססת תכנון**
8. לתקן את חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – **חוק חיזוק בתים משותפים**), בהתאם לעקרונות אלה:
- א. להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין (להלן – **המפקח**), על מנת לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו לכך בסעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (בסעיף זה – **הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה**).
- ב. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה, לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שמתנגד לביצוע העבודה (בסעיף זה – **בעל דירה מתנגד**), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שהוגשה בקשה לכך למפקח, בהליך תביעה לפי סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, או בהליך נפרד, וצורפו לתביעה שני אלה:
- ג. ראייה לבנייה או לשימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או לפיצול דירות שלא כדין;
- 1) ראייה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה המתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לביצוע העבודה; בפסקה זו, "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.
- 2) המפקח לא יאשר ביצוע עבודה בהתאם לסמכותו לפי סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים, אם בעל הדירה המתנגד הוא קשיש המתגורר בדירה בבית המשותף ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות המנויות בסעיף 2(ב) (6) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן – **חוק פינוי ובינוי**), לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה;
- לעניין זה – "**קשיש**" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.
9. להחיל את הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק, ואת אלו הניתנות לפרוייקטי פינוי ובינוי על פרוייקטי התחדשות בניינית ולהסדיר את נושא המיסוי בהעברת התקשרויות עם בעלי דירות בין יזמים, בהתאם לאמור להלן:
- א. לקבוע שפרק חמישי 5 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**) פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38, יחול, בשינויים המחויבים, גם על מתן שירותי בנייה לפי תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, וזאת באותם תנאים כפי שניתן הפטור היום

- במסגרת עסקאות תמ"א 38 (לרבות התנאי הקבוע בתמ"א 38 לפיו ניתן לקבל דירת תמורה בפטור ממס עד תוספת של 25 מטר).
- ב. לקבוע כי בעסקאות של התחדשות בניינית, הפטור ממסים הקבוע בסעיף 49לג לחוק, אשר חל על יחידת המגורים הנמכרת ליזם בעסקת התחדשות בניינית, יורחב כך שיחול על כלל יחידות דיור של מוכר דירה בבניין, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק ביחס לכל אחת מיחידות הדיור. לעניין יחידות המגורים המשמשות את הדיור הציבורי ונמכרות בעסקת התחדשות בניינית ליזם על ידי המדינה או על ידי חברה המנהלת דירות שבבעלות המדינה עבור המדינה ולמטרותיה, יחולו הפטורים על כל אחת מיחידות הדיור האמורות, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בחוק לגביהן.
- בהמשך לכך, לקבוע שבעסקאות התחדשות בניינית התנאי לכך שהפטור לא יחול במכירת הדירה על ידי הקרוב הוא שהמעביר לא היה יכול לקבל את הפטור אילו הוא היה מוכר את הדירה, והעברת הדירה נעשתה בתקופה המתחילה 12 חודשים לפני המועד שבו נחתם ההסכם הראשון לביצוע ההתחדשות הבניינית על ידי אחד מבעלי הדירות במקביל, וסופה ביום המכירה של העסקאות באותו בניין. ושיראו לעניין נכסים אלה את המוכר ואת הקרוב כמוכר אחד.
- ג. לקבוע לגבי עסקאות פינוי בינוי בדרך של הריסה ובנייה, כי -
- 1) תמורה כספית נוספת ששולמה על ידי היזם לדייר במסגרת העסקה, תהיה פטורה ממס רק במקרים שבעל הדירה היה זכאי לפטור ממס במכירתה לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין אילו היה מוכר אותה לצד שלישי, ושלא יחולו לגבי מכירה כאמור הוראות 49ז (כך שהתמורה הכספית הנוספת תהיה פטורה ממס לחלוטין).
 - 2) ככל שדייר קיבל תמורה כספית נוספת שהייתה פטורה ממס כאמור, יחולו, לגבי אותה תמורה כספית הוראות 49כג(7), כך שהמס בשל אותה תמורה כספית ישולם במועד מכירת דירת התמורה.
- ד. להחיל את הטבות המס המפורטות להלן, הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי, גם על עסקאות התחדשות בניינית:
- 1) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, יהיה זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות הפרק בשל שתי הדירות, בדומה לאמור בסעיף 49כב(א).
 - 2) לאפשר מכירת דירת התמורה (יתרת זכויותיו במקרקעין) שמקבל הקשיש מהיזם לכל אדם בפטור ממס, תוך קביעת תנאים הדומים במהותם לתנאים הקבועים בסעיף 49כב1 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - 3) לאפשר לקשיש לקבל תמורה נוספת במזומן תוך קבלת פטור ממס בתנאים הדומים במהותם לתנאים הקבועים בסעיף ג, ואם עומד בתנאים הקבועים שם.
 - 4) להחיל על מכירת יחידת מגורים מקשיש ליזם את הוראת סעיף 31א(ב1).
- ה. לתקן את הפטורים המיוחדים לקשיש במסגרת עסקאות התחדשות עירונית (לרבות הפטורים שיינתנו במסגרת עסקת התחדשות בניינית כאמור בסעיף קטן (ז), כך:
- 1) הגדרת קשיש תורחב כך שתכלול גם חולה הנוטה למות.
 - 2) לקבוע שדייר קשיש יוכל למכור את דירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 49כב1 במכירה לכל אדם, רק אם מוכר את הדירה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של הפרויקט, ולקבוע שדייר כאמור יוכל למכור את דירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 49כב2 במכירה ליזם רק אם מוכר את הדירה עד הוצאת היתר הבנייה.
- ו. לקבוע כי ככל שזים ימכור את התקשרויותיו עם בעלי דירות במסגרת עסקת התחדשות עירונית, ליזם אחר, בטרם הגיע "יום המכירה", ייחשב הדבר כמכירת זכות במקרקעין, ו"שווי המכירה" לצורך קביעת המס בקשר עם עסקה זו יהיה כשווי התמורה החוזית. בהגיע "יום המכירה" ישלם היזם אשר מחזיק בזכויות באותו מועד את מס הרכישה על שווי העסקה המלא (שווי זכויות הבנייה בתוספת התמורה הישירה ששולמה ליזם ב' בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות).
- ז. בסעיף זה-
- "התחדשות בניינית" -בניה והריסה או חיזוק של בניין מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה.
- "התחדשות עירונית" -התחדשות בניינית או פינוי בינוי.

קידום תחום ההתחדשות העירונית

10. על מנת לייעל את הליך ההכרזה על מתחמים לפינוי לשם בינוי, לתקן את חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בהתאם לעקרונות אלה:

א. סמכות מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14(א)(1) ו(2) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לא תהיה מותנית בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ככל שמועצת העיר או ועדה מקומית של הרשות נתנה את הסכמתה, או המליצה, בפני מוסד תכנוני לקדם את התכנית שעל בסיסה התבקש המנהל להכריז על השטח כאמור.

ב. סמכות מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לתת אישור מקדמי, שלפיו בכוונתו להכריז על המתחם כמתחם פינוי ובינוי לפי סעיף 14(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תהא בהתייחס לשטח שיש בו תכנון ראשוני לפינוי ובינוי ולפי כללים שיקבע, ולא תהיה מותנית בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר.

ג. יובהר, כי ההכרזה לבקשת יזם תינתן ככל שקיימות בשטח 24 יחידות לפחות ויש תכנית פינוי בינוי שהופקדה או אושרה, הכוללת לכל הפחות הכפלה של מספר יחידות הדיור הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מבניהם.

11. על מנת לעודד את התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרוייקטי פינוי בינוי, ובכדי לאפשר לדיירים לקדם את ההליך הראשוני שעניינו מינוי שמאי פינוי בינוי ביתר קלות, לתקן את חוק פינוי בינוי בהתאם לעקרונות אלה:

לתקן את ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" כך שלשם מינוי שמאי לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, תידרש הסכמה של בעלי הדירות במקביל שמתקיימים בהם שני אלה:

- 1) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ;
- 2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם.

לתקן את סעיף 2א(ו) לחוק פינוי בינוי כך שההגבלה שלפיה שמאי פינוי ובינוי הרשום ברשימת השמאים הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי לא יטפל בעסקאות פינוי ובינוי ובענייניו של מי שעיקר עיסוקו גם בעסקאות כאמור, תבוטל, ושר המשפטים יקבע בתקנות את ההגבלות שיחולו על שמאי פינוי ובינוי כאמור; תחילתו של ביטול ההגבלה יהיה ביום תחילתן של התקנות שיקבע השר לעניין זה.

12. לשם עידוד פרויקטי התחדשות עירונית גם בתקופה בה צפויה ירידת מחירים העלולה להביא פרויקטים לחוסר כדאיות, להנחות את השמאי הממשלתי לבחון שינוי בשיעור הרווח היזמי המומלץ לצורך אישור תכנית התחדשות עירונית בהתאם למצב הנוהג כיום על ידי תקן שמאי מספר 21. זאת בכדי להכווין את גופי התכנון לאשר תכניות בשיעור רווח יזמי מינימאלי גבוה מהמצב כיום.

ייעול השימוש בשטחים חומים

13. להטיל על מינהל התכנון לעדכן את המדריך להקצאת קרקע למוסדות ציבור כך שיקדם תכנון יעיל יותר בתכניות עתידיות ביחס לתכנון מוסדות ציבור באופן הבא –

- א. מוסדות חינוך:
- 1) הגדלת כמות הכיתות המומלצת לדונם;
 - 2) ייעול האפשרויות הקיימות בתדריך ביחס להקמת בתי ספר תוך עירוב עם שימושים סחירים במקרקעין.
- ב. מוסדות ציבור אחרים: ייעול האפשרויות הקיימות בתדריך ביחס להקמת מוסדות ציבור תוך עירוב עם שימושים סחירים במקרקעין ולעדכן את התדריך בהתאם.
- ג. מתן אפשרות מוגברת לעירוב שימושים סחירים במבני ציבור בצפיפות גבוהה באזורים שמקודם בהם תכנון עבור קווי מטרו או אמצעי הסעת המונים.
- ד. להקים צוות בין-משרדי בראשות מנהל מנהל התכנון, ובהשתתפות המנהל הכללי של משרד החינוך, המנהל הכללי של משרד השיכון, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, ומנהל הרשות להתחדשות עירונית, או מי מטעמם. לצורך בחינת צעדים משלימים לאמור בסעיפים א'-ג', ובדגש על מתן מענה לבעיה הקיימת בנושא המעליות בבתי הספר. הצוות יגיש את המלצותיו לוועדת השרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור או לממשלה בתוך 120 יום מקבלת ההחלטה.

14. להטיל על השרים לתקן את מבחני התמיכה העוסקים בתמיכה לבינוי במוסדות ציבור, כך שלפחות 15% מהסכום המוקצה לתמיכות בכל מבחן תמיכה ייועד למבני ציבור העונים לאחד משני התנאים הבאים:
- בינוי מוסדות ציבור במסגרת עירוב שימושים סחירים באותו המבנה;
 - בינוי מוסדות ציבור שונים תוך יצירת מתחם ציבורי אחוד באותו המבנה.

קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית

15. במטרה לסייע בקידום פרויקטים להתחדשות עירונית שבהם התקיימו עסקאות חוסמות, לתקן את חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בהתאם לעקרונות אלה:
- לקבוע כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות באותו בניין או במקבץ בניינים ובין מספר יזמים יפקעו בחלוף שישה חודשים מהמועד שמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן - **המנהל**) קבע כי עסקאות אלו הן עסקאות חוסמות.
 - המנהל יהיה רשאי לקבוע, מיום הפניה כאמור בסעיף קטן (ג) ובתוך תקופה של עד 120 יום, כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ויזמים במקרקעין הן עסקאות חוסמות, ככל שמצא כי מתקיימים כל אלו:
 - המקרקעין שלגביהם נחתמו העסקאות הוכרוזו כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית או שניתן ביחס אליהם אישור מקדמי לפי ס' 14(ג) לחוק או שהם כוללים לכל הפחות 24 יחידות דיור ומוצעת לגביהם תכנית פינוי בינוי הכוללת לפחות מכפלת מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות לפחות, הגבוהה מבניהם, שקיבלה אישור עקרוני של מהנדס הרשות המקומית.
 - שני יזמים לפחות התקשרו בעסקאות פינוי ובינוי לגבי המקרקעין האמורים בסעיף (1), כאשר כל אחד מהם התקשר לפחות עם בעלים של 20% מהדירות במקרקעין ולא יותר מ-59% ליזם.
 - חלפה לכל הפחות שנה מהמועד בו נחתמה עסקת פינוי בינוי ראשונה לגבי מקרקעין, ואם היו במקרקעין יותר מ-120 יחידות, חלפו לכל הפחות שנתיים מאותו מועד.
 - המנהל ידון בבקשה לפי סעיף קטן (ב) לבקשת יזם שהתקשר עם בעלים של לפחות 20% מהדירות במקרקעין או של בעלים של לפחות 10% מהדירות במקרקעין, בין אם התקשרו עם יזם ובין אם לאו. מגיש הבקשה ישלח העתק מבקשתו לכלל בעלי הדירות במקרקעין האמורים.
 - לא יכריז המנהל כי העסקאות הן עסקאות חוסמות וזאת ככל שרוב בעלי הדירות במקרקעין האמורים קיבלו החלטה הדוחה את הבקשה שהוגשה לפי סעיף קטן (ג), וזאת לא יאוחר מ-90 ימים מיום שהוגשה.
 - קבע המנהל כי מדובר בעסקאות חוסמות, יהיו רשאים היזמים להודיע בכתב למנהל כי הגיעו להסכמות, והחלטת המנהל תבוטל על ידו.
 - פקעה עסקת פינוי בינוי בשל החלטת המנהל כאמור, לא יהיה לה עוד תוקף והיזם עמו בוטלה העסקה לא יהיה זכאי לתשלום בשל כך, ולא תהיה לו כל טענה כנגד המנהל או המדינה בקשר להחלטה.

16. בהחלטה זו –

- “יחידה צמודת קרקע” – דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת.
- “פגיעה עקיפה” – פגיעה מתכנית שאינה שינוי ייעוד או שינוי הזכויות החלות על המקרקעין.

דברי הסבר

רקע כללי, נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

להתחדשות העירונית תועלות רבות בהיבטים כלכליים, אורבניים וחברתיים; ההתחדשות העירונית מאפשרת תוספת משמעותית של יחידות דיור גם במרקם הבנוי במרכזי הערים, כחלק מהמענה הנדרש נוכח קצב הריבוי הטבעי הגבוה בארץ ומגמת העיור המואצת. יתרה מכך, ההתחדשות עירונית במרכזי הערים מאפשרת הגדלת ההיצע הזמין למגורים בנגישות לתעסוקה איכותית בפריזן גבוה תוך חיסכון בזמן נסיעה עקב ירידה ביוממות ועל כן צפויה להוביל להשפעה חיובית משמעותית על הפעילות הכלכלית ולהגדלת התוצר. כמו כן, בניה במסגרת ההתחדשות עירונית מצמצמת את הצורך לבנייה

בשטחים הפתוחים והפגיעה בהם. תועלת נוספת שצומחת מהתחדשות עירונית היא תכנון מיטבי ומודרני של שכונות מגורים ושל מרכזי ערים.

כיום קיימות באזורי הביקוש במדינת ישראל עשרות אלפי יחידות דיור בבנייה צמודות קרקע. על פי אומדנים ראשוניים, יחידות כאמור נאמדות בעשרות אלפי יחידות דיור. מעבר לכך, יחידות הדיור צמודות הקרקע נפרסות על לא מעט שטחים שיש בהם פוטנציאל בינוי גבוה, במיוחד כשמדובר בבניה רוויה שכוללת מספר יחידות גבוה יחסית ליחידת השטח. כך לדוגמא, בעיר חולון מספר יחידות הדיור צמודות הקרקע עומד על 7.5% מיחידות הדיור אולם השטח עליו בנויות אותן יחידות עומד על כ-26% מהשטחים הבנויים בעיר כפי שעולה מבדיקה שביצע המרכז למיפוי ישראל עבור משרד האוצר.

לאור עליית המחירים בעת האחרונה, הצורך להגדלת היצע הדיור, בין היתר, באמצעות מיזמי התחדשות עירונית, הינו בליבת מדיניות הממשלה לשוק הדיור. כך לדוגמא, בשנת 2021 התחלות הבנייה בהתחדשות עירונית מהוות 31% מכלל התחלות הבנייה. נתוני שנת 2022 עוד לא סופיים, אולם הנתונים הראשוניים מצביעים על כך שהמגמה אף מתעצמת. התחדשות עירונית אינה בגדר פרויקט חברתי בלבד של שיפור איכות הדיור, אלא מבטאת הכרח של ממש להגדלת היצע הדיור, תיקון המרחב הציבורי ומקסום התועלות ממערכות הסעת המונים ובכלל זה המטרו: בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 שעניינה תכנית אסטרטגית לדיור אימצה הממשלה את התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 שהוכנה בידי המועצה הלאומית לכלכלה, ובה נקבע כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ. תחת ההנחה שהבינוי בהתחדשות עירונית ימשיך בקצב הקיים כיום, צפוי מחסור של 0.42 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040. על אף החשיבות הרבה שרואה הממשלה בהתחדשות עירונית והאמצעים הרבים שהושקעו בקידומה, כפי שמשקפים, בין היתר, בהחלטת ממשלה מספר 376 (דר/12) מיום 12 במרץ 2013 שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, ובחקיקת חוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הנתונים אודות מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית בפועל אינם מספקים ביחס לצורך קיים.

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, קודמה רפורמה נרחבת בתחום ההתחדשות העירונית. במהלך הדיונים בכנסת הוסבר בהרחבה, הן על ידי חברי הכנסת והן על ידי גורמי המקצוע, אודות חשיבותה הרבה של ההתחדשות העירונית. במסגרת החוק קודמו תיקונים רבים על מנת לאפשר קידום מהיר ויעיל יותר של פרויקטי פינוי בינוי. עדות נוספת לחשיבות שהממשלה רואה בקידום ההתחדשות העירונית הינה חתימה של הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית עם 12 רשויות מקומיות בהן קיימות תכניות משמעותיות של התחדשות עירונית תוך הקצאה של 440 מיליון ש"ח לטובת מימון ההסכמים. יחד עם זאת, העיסוק בהתחדשות העירונית עד כה כלל בעיקר תכניות בשטחים שיש בהם בנייה רוויה ופחות ביחידות צמודות קרקע כמו כן, נמנעים מוסדות התכנון משילוב צמודי קרקע בתוכניות להתחדשות עירונית. כעת הבשילה העת לקידום צעד משלים בנושא תוך כדי יצירת תשתית מקצועית, תכנונית וחוקית לקידום מאסיבי של פרויקטים גם ביחידות צמודות קרקע. עוד יצוין בהקשר זה, כי כיום מקודמות תכניות ליצירת רשתות הסעת המונים באזור המרכז ובראשם קווי המטרו העתידיים, כאשר במרחק של עד 500 מטר מתחנות המטרו העתידיות ישנם כ-4,500 יחידות דיור צמודות קרקע. בניית נתיבי הסעת המונים מחייבת ציפוף משמעותי של יחידות הדיור בקרבתם בכדי לאפשר ליותר תושבים נגישות למערכות ההסעה דבר שישפר בצורה משמעותית את חייהם של התושבים באזורים אלה.

רוב התיקונים המוזכרים, שקודמו כחלק מחוק ההסדרים, נגעו להתחדשות עירונית במתחמים. התפיסה שעמדה בבסיס קידום החוק כך שיחול רק על התחדשות מתחמית היא, שקידום של התחדשות עירונית ברמה הבניינית היו נחות לעומת התחדשות מתחמית. הסיבה היא שהיתרי הבנייה שהוצאו מכוח תמ"א 38 הינם בעלי ראייה רק ברמה הכלל ארצית ואיננו נותן מענה נקודתי לצרכים העירוניים. אולם, בתקופה שעברה מאז תיקוני החקיקה התרחשו שני שינויים משמעותיים. הראשון הינו קידום "חלופת שקד" לתמ"א 38, התחדשות בניינית שתעשה מכוח החוק החדש תהיה מחויבת בתכנית, ומשכך ניתן יהיה להפריש מהתכנית לצורכי ציבור ובכך לספק את הצרכים העירוניים. בנוסף, קודמו במהלך התקופה תכניות התחדשות בניינית עירונית. רוב התכניות קודמו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במימון ממשלתי, אולם ישנן רשויות אשר קידמו את המהלך בצורה עצמאית. מטרת המהלך היא לתת תמונה כלל עירונית על קידום הליכי ההתחדשות העירונית, תוך שימת לב לצרכי העיר הנוכחיים והעתידיים, ולסמן את אזורי ההתחדשות העירונית, תוך חלוקה לאזורים בהם יש צורך בהתחדשות מתחמית ובאזורים בהם יש צורך בהתחדשות בניינית. לאחר קידומם של התכניות המוזכרות ושל חלופת שקד, אשר שניהם אמונות על מתן מענה מיטבי לעיר, הפכה ההתחדשות הבניינית למוצר שווה ערך

להתחדשות המתחמית, ומשך יש להחיל עליו חלק מתיקוני החקיקה אשר קודמו בשלב הראשון רק עבור מתחמי פינוי בינוי.

בנוסף, בהמשך לאמור על הצורך בציפוף, ובניצול מיטבי של רכיב הקרקע הן בבניה חדשה והן בהתחדשות עירונית. כידוע, כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע בייעוד ציבורי, ועל בסיס מכסות השטח המעורכות- כל משק בית מייצר ביקוש ל 53 מ"ר לערך ברמה השכונתית ("טביעת הרגל הציבורית"). כתוצאה מכך יידרשו עשרות אלפי דונמים לצורכי ציבור בכדי לתת מענה להיקפי הגידול החזויים. על רקע זה התחדדה ביתר שאת ההכרה בצורך בבחינה מחודשת של המכסות וכללי ההקצאה של הקרקעות לצורכי ציבור, והתאמתם לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפות בנייה הולכות וגדלות. דבר זה עמד לנגד עיני הממשלה בכואה לרון בנושא בשנת 2016, ואכן החלטת הממשלה הנחתה את מנהלת התכנון לקדם את התדריך המעודכן. תדריך זה אכן פורסם בשנת 2018. במהלך שנים אלו עברה ההתחדשות העירונית בישראל תהליכים משמעותיים ביותר, כך לדוגמה בעוד בשנת 2016 הוצאו כ 12,600 היתרי בנייה בהתחדשות עירונית בשנת 2021 כבר הוצאה כ 19,200 היתרי בנייה.

כעת, לאחר שעברו למעלה מחמש שנים מההחלטה על הכנת תדריך תכנוני למוסדות ציבור ולאור ההתקדמות המשמעותית של פרויקטי ההתחדשות העירונית במרכז הארץ והתפתחות המודל של עירוב שימושים סחירים בקרקעות וקידום תמ"א 70 נראה כי יש צורך בעדכון נוסף של הנחיות התכנון הקיימות שיביא בחשבון את החידושים שקודמו בעולם התכנון בשנים האחרונות.

סעיף 1- הכרזה

בהתאם לסעיף 14(א)(1) לחוק הרשות להתחדשות עירונית, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן – הרשות), יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמת רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. מספר היחידות המינימלי שבנקבע בהוראות הסעיף - 24 יחידות לפחות, גובש ונקבע בהתייחס לשטחים שכוללים בנייה רוויה כאשר מדובר בבניינים משותפים אשר נמצאים על תא שטח קטן יחסית למספר יחידות הדיור. אולם, כאשר מדובר ביחידות דיור צמודות קרקע הנמצאות על תא שטח גדול יחסית, קיים צורך בהורדת מספר היחידות המינימלי, וזאת על מנת לאפשר הכרזה על מתחמים לפינוי לשם בינוי, גם אם ביחידת שטח מסוימת אין מספיק יחידות דיור כנדרש בהוראות הסעיף היום. בהתאם מוצע לתקן את סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כך שסמכות מנהל הרשות להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי תחול גם אם יש בשטח פחות מ 24 יחידות, ובתנאי שבשטח כאמור יש 8 יחידות לפחות שהן יחידות צמודות קרקע.

סעיף 2- תמ"מ

בכדי לגבש מדיניות אזורית בנוגע לקידום התחדשות עירונית ביחידות קרקע, ובכדי לתת לגופי התכנון הכוונה בנוגע לזכויות הבנייה אותן יש לאשר בשכונות בהן קיים ריכוז של יחידות צמודות קרקע שעתידות לעבור התחדשות עירונית, מוצע להטיל על וועדות התכנון המחוזיות לקדם תמ"מ שמרחיבה את זכויות הבנייה הקיימות ומגדילה את כמות יחידות הדיור לדונם בפרויקטים של התחדשות עירונית בשכונות בהן קיים ריכוז של יחידות צמודות קרקע. התכניות ייעשו תוך מתן מענה לצורכי הרשות המקומית בהיבטי מסחר ותעסוקה. בנוסף, לשם מתן גמישות לרשות המקומית, וכן לשם עידוד קידום התכניות, על התכנית להגדיר את הקיבולת השכונתית של יחידות דיור נוספות, לאחר הגדרת הכמות המרבית יתאפשר לבעלי הדירות לקדם תכניות תוך שימוש בכמות יחידות הדיור התוספתיות שהוגדרו, כך שמי שייבחר לקדם את התכניות בהקדם ייהנה מאפשרות של העצמת זכויותיו ובנייה לגובה, בעוד מי שימתין עלול לאבד את האפשרות לקידום התכניות.

סעיף 3- פגיעה עקיפה עקב תכנית

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), הוא הסדר ייחודי, שמכוון ניתן פיצוי על פגיעה במקרקעין בשל תכנית, שלא במסגרת דיני ההפקעה. הסעיף מתחם את המקרקעין המזכים בפיצוי מגדיר את הזכאי לפיצוי וקובע את הגורם המפצה.

הפגיעה במקרקעין על-ידי תכנית כפופה להוכחת קשר סיבתי בין התכנית ובין הפגיעה בערך המקרקעין. בהקשר זה הבחינה הבחינה בין פגיעה ישירה במקרקעין ובין פגיעה עקיפה בהם, ובחנה את גבולות הקשר הסיבתי הנדרש לצורך תחולתו של הסעיף. פגיעה ישירה במקרקעין מתרחשת כאשר התכנית חלה על המקרקעין עצמם ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות עליה, ובגין כך נפגע ערכם באופן ישיר; פגיעה עקיפה היא פגיעה שהקשר הסיבתי בינה לבין הנזק לערך המקרקעין רחוק יותר. מקרה טיפוסי

הוא כאשר תכנית מוחלת על מקרקעין סמוכים, ומאפשרת חסימת נוף, אוויר או אור, או גורמת לרעש ולמטרדים נוספים ראו ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 473, 463 (1995).

מוצע לתקן את סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כך שלא תינתן זכות לתביעת פיצויים לירידת ערך מכוח סעיף 197 כתוצאה מאישור תכנית, ביחס למקרקעין שנפגעו בפגיעה עקיפה. על אף האמור, מוצע כי, זכות לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך בפגיעה עקיפה תינתן רק במקרה שבו טרם עברו עשר שנים מיום אישורה של התכנית הקודמת – לעניין סעיף זה – תכנית קודמת היא תכנית אשר קבעה את תכונות הקרקע כולן או חלקן, ששוננו על ידי התכנית הפוגעת.

יש לציין כי הצעה לתיקון סעיף 197 קודמה במסגרת הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101), התש"ע-2010. מדובר בהצעת חוק ממשלתית אשר התקבלה בקריאה ראשונה ביום 17 במרס 2010, והוועדה דנה בה לקראת הקריאה השנייה והקריאה השלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. סביב התיקונים שהצעת החוק הציעה התקיימו דיונים מקצועיים רבים, והנוסח המוצע כעת מתבסס על הנוסח האחרון שעבר את הוועדה לקריאה שנייה ושלישית.

סעיף 4- קידום תכניות

במטרה לקדם את כוונת הממשלה לעידוד הליכי התחדשות העירונית גם בשכונות בעלות ריכוז משמעותי של יחידות צמודות קרקע, מוצע להטיל על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ליזום תכניות מתאר שכונתיות באזורים בהם קיים ריכוז משמעותי של יחידות צמודות קרקע. מטרת ההצעה היא לייצר את התשתית על גביה יוכלו היזמים לקדם פרויקטים תוך מתן וודאות בנוגע לעתיד השכונה.

סעיף 5- הקמת צוות

מתוך הבנה כי ישנם נושאים נוספים המצריכים חשיבה ובמטרה לבחון ולגבש פתרונות נוספים לקידום ההתחדשות העירונית בשטחים שכוללים יחידות צמודות קרקע, מוצע להקים צוות בין - משרדי בראשות המשנה ליועצת המשפטית לממשלה ומנהל הרשות להתחדשות עירונית, ובהשתתפות אגף התקציבים באוצר, ומטה התכנון הלאומי. בין היתר יתייחס הצוות גם לסוגיית ההתנגדויות הקיימות לקידום פרויקטים מסוג זה ובחינה של פתרונות להסרתם, חסמים תכנוניים וחסמים כלכליים נוספים. בנוסף, הצוות ייתן את דעתו על בחינת ההיבטים הקנייניים הנוגעים ליחסי השכנות ביחידות צמודות קרקע ועל אפשרות של כפיית קידום תכניות בין שכנים.

סעיפים 6-7 - תוספת אלפי יחידות דיור בהליך מהיר

במסגרת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 117 – הוראת שעה), התשע"ז-2017 (להלן – תיקון 117) נקבעה הוראת שעה לתקופה של 5 שנים, המאפשרת פיצול של דירה צמודת קרקע קיימת לדירה נוספת, בהליך של הקלה. בהתאם לסעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת הוראת שעה זו צפויה לפוג ביום 15 בפברואר 2023.

כחלק ממדיניות הממשלה לעודד התחלות בניה של יחידות דיור ובכדי לייצר כלי המאפשר הגדלת היצע של יחידות דיור בהליך שהינו קצר מיתר חלופות אחרות להגדלת ההיצע, מוצע לקבוע למשך חמש שנים נוספות הוראת שעה ברוח תיקון 117 וזאת במספר שינויים ובהם, בין השאר, מתן אפשרות לתוספת של 45 מ"ר; ההקלה לא תחול בתחומי רשויות מקומיות אשר בתחומן צפוי לעבור המטר וזאת על מנת שלא לפגוע בהיתכנות הפרויקטי התחדשות עירוניים עתידיים ברשויות מקומיות אלו וכן ביישובים חקלאיים כגון מושבים וקיבוצים נוכח ההסדרים הקנייניים הייחודיים החלים בשטחם; שיעור היטל ההשבתה יהיה מלא בהתאם לנהוג; ניתן יהיה לתת הקלה כאמור גם בישוב שחלה עליו מגבלה בתמ"א 35 כמפורט בגוף הצעת ההחלטה; לנוכח היתרונות הגלומים בהסדרת הקניין של יחידת הדיור, ניתן יהיה להעביר את הבעלות בדירה החדשה שתיתווסף; ביטול הפיצול יצריך היתר וזאת על מנת למנוע שימוש לרעה בהקלה זו באופן שבו הגדלת ההיצע תהיה לזמן קצר בלבד. יצוין כי מוצע שההקלה תתאפשר רק ביחס לתכנית שנכנסה לתוקף לפני יום 1 בינואר 2020. בנוסף מוצע להטיל על השר האחראי לפעול לצורך הטמעת ההסדר באזור יהודה ושומרון.

סעיף 8- השוואת תנאי ההתחדשות הבניינית

במטרה ליעל ולהקל על תהליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית, מוצע לתקן את סעיף 5א בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, כך שהרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן יקבע על שני שלישים מבעלי הדירות במקבץ (במקום ארבע חמישיות לפי המצב היום) ובלבד שלכל הפחות שני שלישים מהשטחים המשותפים במקבץ מוצמדים לדירותיהם של אלו (במקום שלושה רבעים לפי המצב היום).

בנוסף, במטרה להחליש את כוח הסירוב של סרבנים מועדים אלו מוצע לקבוע כי הממונה יהיה רשאי לקבוע שבעלי דירות שנראה שיש חשש לקשר סיבתי בין סירובם לביצוע הפרויקט לבין שימוש שלא כדין שנעשה בשטח הדירות שבבעלותם, אינם נכללים במניין הדיירים לעניין הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן. בכדי להגיש את התביעה יהיה צורך בהצגת ראיות למפקח, וכן בהוכחה לכך שיותר ממחצית בעלי הדירות בבית המשותף מסכימים לביצוע העבודה.

לצד זאת, במטרה לאפשר את קידום ההליך ההתחדשות הבניינית, תוך שמירה מרבית על זכויותיהם של דיירים קשישים, מוצע להחיל את החובות המוטלות על יזם בהתחדשות מתחמית בנושא הקשישים וההסדרים הייחודים החלים לגביהם, גם על יזמים בהתחדשות בניינית, ובכך לשפר את מצבם של הדיירים הקשישים.

סעיף 9- השוואת תנאי המיסוי

סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי הפטור ממס לדייר במסגרת פרויקט של פינוי בינוי יינתן לבעל זכויות בגין מכירת הזכויות ביחידה אחת בלבד במתחם. כחלק מהרצון לעודד פרויקטים של התחדשות עירונית מוצע להרחיב את הפטור הקיים הנוגע לתשלום המס בעת ביצוע העברת הזכויות ליזם וקבלת הדירה חלופית מהיזם, כך שהפטור יינתן לבעל זכויות המחזיק גם ביותר מיחידת דיור אחת. בכדי לאפשר את מתן ההטבות לקשיש המוזכרות בסעיף 5, יש להחיל את הטבות המס גם על קשישים המתגוררים בבניינים שעוברים התחדשות בניינית. וכן, הרחבת הגדרת קשיש כך שיחול גם על חולה הנוטה למות.

סעיף 10- עדכון מנגנון ההכרזה

בהתאם להוראות סעיף 14(א)(1) ו-(2) לצורך מתן הכרזה נדרשת הסכמת הרשות המקומית ככל שההכרזה נעשית לבקשת מנהל הרשות הממשלתית או לבקשת יזם. הסכמה זו מחייבת החלטת מועצת העיר. הכרזה לבקשת מנהל הרשות הממשלתית לפי סעיף 14(א)(1), נעשית כחלופה לבקשת הרשות המקומית ולצורך תכנון הנעשה על ידי גורם ציבורי בשיתוף עימה או על ידי הרשות המקומית במימון גורם ציבורי. בנסיבות אלו, יש בדרישה להסכמת הרשות המקומית להכרזה הכבדה מיותרת על התהליך. הכרזה לבקשת יזם לפי סעיף 14(א)(2), נעשית, בהתאם לכללים שנקבעו על ידי שר האוצר במסגרת תקנות מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004 (להלן: "תקנות מיסוי מקרקעין"), אך ורק לאחר שפורסמה הודעה בדבר הפקדתה של תכנית פינוי בינוי במתחם ולאחר שהיזם התקשר בעסקאות פינוי בינוי עם רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במתחם. התניית ההכרזה בהסכמת הרשות המקומית בשלב כה מאוחר בתהליך ההתחדשות העירונית יוצרת חוסר ודאות מבחינת ההכרזה, על המשמעות שיש לכך ליכולת לממש את המתחם. מאידך, עוד טרם שלב זה, הרשות המקומית היתה מעורבת בתהליך התכנון של המתחם, בין בכובעה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת אשר אישרה את התכנית להפקדה לפי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבנייה, או ככל שננתנה המלצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לפי סעיף 62(א) לחוק האמור או שמועצת הרשות המקומית הסכימה להגשת תכנית מועדפת למתחם לפי סעיף 9(ב) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014. משכך, מבוקש לתקן את סעיף 14(א)(2), כך שהסכמת הרשות המקומית תידרש רק מקום שהרשות המקומית לא נתנה הסכמה לתכנון פינוי בינוי המתחם כאמור. –

עוד מבוקש כי סעיף 14(א)(2) יתוקן כך שיובהר כי מנהל הרשות הממשלתית יכריז על מתחם פינוי בינוי לבקשת יזם, ככל שקיימות בשטח 24 יחידות ויש תכנית פינוי בינוי שהופקדה או אושרה הכוללת לכל הפחות הכפלה של מספר יחידות הדיור הקיימות או 70 יחידות לפי הגבוה מביניהם, וזאת בהתאמה למאפייני התכנון הנדרשים לעניין תכנון מתחם פינוי בינוי כאמור בסעיף קטן (1) ולדרישה הקבועה בתקנות מיסוי מקרקעין לעניין הפקדתה של תכנית פינוי בינוי בקשר למתחם.

בנוסף, מבוקש לתקן את סעיף 14(ג) בהתאמה לדרישות תקנות מיסוי מקרקעין, כך שמנהל הרשות הממשלתית יהיה רשאי ליתן אישור מקדמי לבקשת יזם ככל שיש תכנון ראשוני של המתחם, היינו תכנון במסגרתו בשטח קיימות לכל הפחות 24 יחידות המיועדות לתכנון של ככל מספר זה ולפחות 70 יחידות, וכי יהיה רשאי לקבוע כללים לעניין אופן הגשת הבקשה לאישור מקדמי.

סעיף 11- פנייה לשמאי פינוי בינוי

בכדי להקל על הנעה של פרויקטי התחדשות עירונית, מוצע לקבוע כי גם שיעור של 50% מבין בעלי הדירות בבית משותף, יוכלו לקדם פנייה לשמאי פינוי בינוי לצורך קביעת כדאיות כלכלית לפרויקט. זאת בשונה מהמצב כיום בו יש צורך ב שני שלישים מבין בעלי הדירות. בכדי לקדם את קבלת השמאות יש

צורך שלכל הפחות מחצית מהדירות בבית המשותף ומחצית מהרכוש בבית המשותף, יהיה בבעלות הדיירים אשר מקדמים את בקשת השמאות. בנוסף, על פי המצב החוקי כיום, שמאים המוכשרים לכהן כשמאי פינוי בינוי, אינם רשאים לעסוק בשמאות פינוי בינוי, אף במקרים בהם לא קיים חשש לניגוד עניינים. מצב זה מביא לחוסר אטרקטיביות ובחוסר רצון של שמאים להיכלל ברשימת השמאים המוסמכים לפינוי בינוי. בנוסף, שמאים שאינם עוסקים בתחום הספציפי בצורה יומיומית בקיאים בנושא פחות באופן טבעי. מוצע לבטל את האיסור על שמאי פינוי בינוי לעסוק במקביל בשמאות פינוי בינוי בצורה עצמאית, וזאת על פי תקנות שייקבעו שר המשפטים.

סעיף 12 - עדכון התקן השמאי

השנים 2021-2022 התאפיינו בעליית מחירים משמעותית ובמגננון ציפיות מועצם בנוגע להמשך עליית המחירים. תכניות התחדשות עירונית אשר מאושרות במוסדות התכנון, נדרשות לעמוד ברף רווח יזמי מסוים בהתאם לתקן שמאי מספר 21. תכניות מסוימות אושרו ואף מאושרות תוך עמידה ברף רווחיות מינימאלי. מצב זה מעלה חשש כי במצב בו מחירי הדירות יורדים, המחנות המוצא שעמדו בעת הכנת התכנית אינן רלוונטיות, ומשכך הפרויקט הופך ללא כדאי ואיננו מקודם. ההצעה מבקשת להנחות את השמאי הממשלתי לבחון את הגדלת אחוז הרווח היזמי המומלץ בעת אישור התכנית, כך שגם במצב של ירידת מחירים, תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש.

סעיף 13 - עדכון התדריך להקצאת קרקע

החלטה מס' 369 מיום 12 ביוני 2013 הטילה על גופי התכנון לקדם תכנון למוסדות ציבור באופן שיביא לניצול מיטבי של הקרקע. בהחלטה מס' 1828 מיום 11 באוגוסט 2016 הממשלה אימצה את עקרונות התדריך והוא פורסם בשנת 2018. התדריך מנחה את התכנון המומלץ למגוון של מוסדות ציבור. כך למשל התדריך מייצר כמה טיפוסים של בתי ספר (A/B/C) כאשר הטיפוסים A ו-B מתייחסים לבניה ביישובים עירוניים, הן חדשה והן במרקם קיים. מוצע להנחות את מנהל מינהל התכנון לקדם עדכון של התדריך במוסדות חינוך תוך הגדלת כמות כיתות הלימוד לדוגם דבר שיביא להגדלת מספר הקומות המומלצות לבנייה בשטחים עירוניים. בנוסף, על התדריך לקדם צעדים להרחבת השימושים האפשריים בעירוב שימושים מסחרי כך שהעירוב יתאפשר גם בבתי ספר. בנוסף, מוצע לעדכן את התדריך גם בנוגע למוסדות ציבור באופן כללי כך שיומלץ על הגברת הצפיפות ועירוב השימושים. לבסוף, על העדכון להביא בחשבון קיומם של קווי מטרו ואמצעי הסעת המונים נוספים המקודמים במרכז הארץ במטרה להביא לציפוף משמעותי בקרבתם.

בנוסף, מוצע להקים צוות אשר יאתר נושאים נוספים המהווים חסם בפני קידום בנייה רוויה של מוסדות חינוך, כגון השימוש במעליות המותר כיום מגיל 14 בלבד, שימוש בשטחי הגג של בתי הספר ומרפסות ייעודיות. הצוות יאתר חסמים ויציע מגוון של פתרונות במטרה להקל על קידום התכניות.

סעיף 14 - הקצאת המימון

משרדי הממשלה השונים מתקצבים הקמה של מוסדות ציבור שונים כגון בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום על ידי משרד החינוך, בתי כנסת על ידי המשרד לשירותי דת ומוסדות תרבות על ידי משרד התרבות והספורט. בכדי לעודד מוסדות ציבור בהם מתקיים עירוב שימושים בתחומי המגורים והמסחר, ועירוב של מוסדות ציבור שונים, וזאת במטרה לייצר מרכזים בהם ניתן לקבל מגוון רחב של שירותים ציבוריים, דבר שיביא ליעול השימוש במבנים, מוצע להטיל על השרים לתקן את מבחני התמיכה העוסקים בתמיכה לבינוי במוסדות ציבור, באופן לפיו לפחות 15% מהסכום המוקצה לתמיכות בכל מבחן תמיכה יועד למבני ציבור אשר יש בהם עירוב שימושים או ריכוז מוסדות ציבור שונים.

סעיף 15 - מנגנון פקיעת עסקאות

במקרים רבים, בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי מחליטים להתקשר עם יזם באופן עצמאי בלא שנבחר על ידי כלל בעלי הדירות במתחם. כתוצאה מכך, ליזמים שונים התקשרויות עם חלק מבעלי הדירות במתחם, באופן שאינו מאפשר מימוש פינוי בינוי על ידי מי מהם, בין מבחינת קידום התכנון ובין מבחינת הוצאת היתרי בנייה למימוש התכנון. לכאורה, יכולים בעלי הדירות לעשות שימוש בזכותם לבטל את ההתקשרות ככל שלא הושג הרוב הנדרש בחלוף שנתיים ממועד ההתקשרות בעסקה ראשונה לפי תיקון מס' 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ח – 2008, אשר נכנס לתוקפו ביום 18.11.21, או ממועד כניסת התיקון האמור לתוקפו, לפי המאוחר, ואולם במקרים רבים ברי כי אין כל היתכנות להגיע לרוב הנדרש בפרק זמן זה, נוכח פיצול ההסכמות בין יזמים שונים, ואין בכך אלא לדחות את האפשרות לקדם את הפרויקט לפרק זמן ממושך. לא זו בלבד, אלא שפעמים רבות בעלי הדירות מתקשים

להתארגן לשם קבלת החלטה לעניין ביטול ההתקשרות או חושישים לעשות כן בשל לחצים המופעלים עליהם מצד היזמים.

על מנת לאפשר קידום פינוי בינוי במקרים אלו, מבוקש לקבוע כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ובין מספר יזמים במקרקעין יפקעו בחלוף שישה חודשים מעת שמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קבע כי עסקאות אלו הן עסקאות חוסמות, על פי תנאים מוגדרים. תנאים אלו מתייחסים להתאמת המקרקעין לפינוי בינוי, למספר היזמים הפועלים בהם והיקף ההתקשרויות שיש לכל אחד מהם עם בעלי הדירות וכן לפרק הזמן שחלף ממועד חתימת העסקה הראשונה. זאת, על פי פנייה של יזם שהתקשר עם בעלים של 20% מהדירות לפחות או של 10% מבעלי הדירות במקרקעין. ככל שעסקה פקעה בעקבות החלטה זו, לא יהיה היזם זכאי לתשלום כלשהו ובעלי הדירות לא ייחשבו כמי שהפר הסכם. במידה והיזמים הגיעו להסכמות בפרק הזמן שהוקצה עד ליום פקיעת העסקאות, יודיעו על כך למנהל הרשות ורשאי המנהל להודיע על ביטול מנגנון הפקיעה.

תקציב

אין.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה לתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024.