



# הרפורמה בתחום ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים

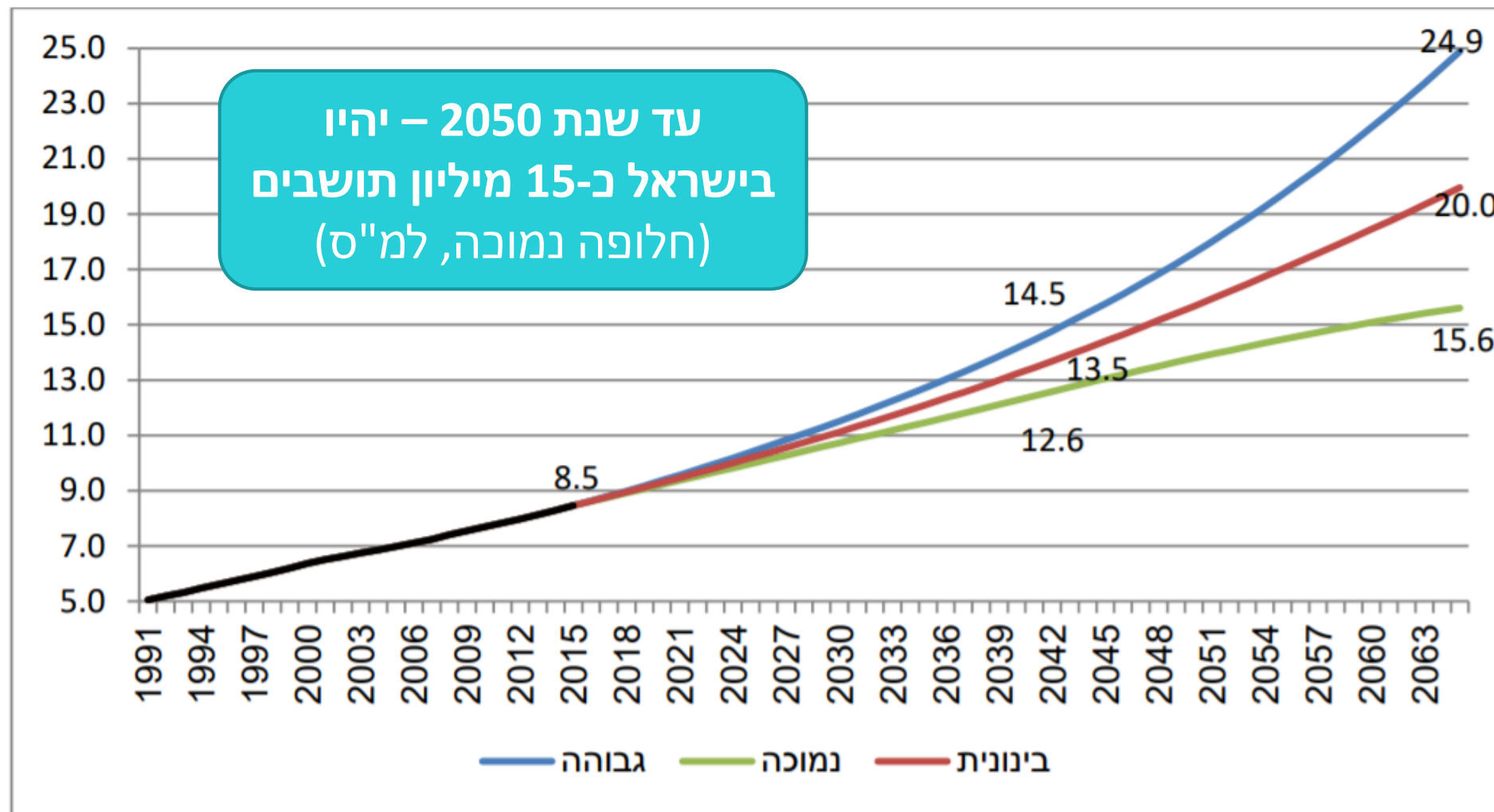
תום פישר, ייעוץ וחקיקה (המחלקה למשפט אזרחי)

יום חמישי, 23 דצמבר 2021



# ישראל במספרים

תרשים 1 - סה"כ אוכלוסיית ישראל בשנים 1991-2065, לפי 3 החלופות, מיליונים





## תכנון ובניה

- חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- תמ"א 38 - תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

## דיני מקרקעין, בתים משותפים וחוזים

- חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017
- החלטות מועצת מקרקעי ישראל בתחום ההתחדשות העירונית

## מיסים

- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

## שיכון ובינוי

- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016

זכות הקניין של  
בעלי הדירות

הגנה על  
אוכלוסיות  
פגיעות

פערי כוחות וידע  
– יזמים מול  
דיירים

אינטרסים של  
השלטון המקומי

תוספת יחידות דיור  
בלב אזורי הביקוש

ציפוף מרכזי הערים

שמירה על  
השטחים הפתוחים  
ועל עתודות הקרקע

התחדשות המרחב  
הציבורי ותוספת  
מוסדות ציבור

שיפור רווחת הדיור  
של בעלי הדירות

אינטגרציה חברתית





# התחדשות בניינית

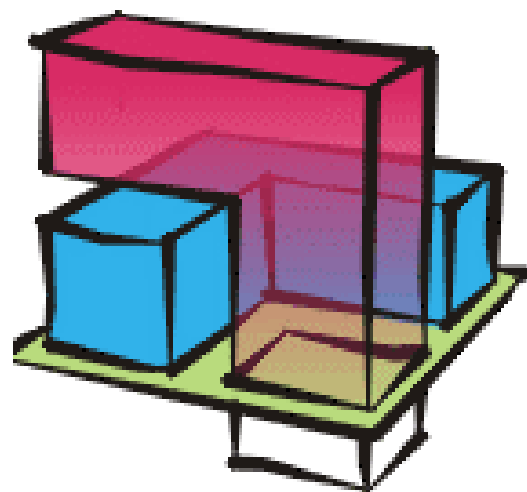


VS.

# התחדשות מתחמית

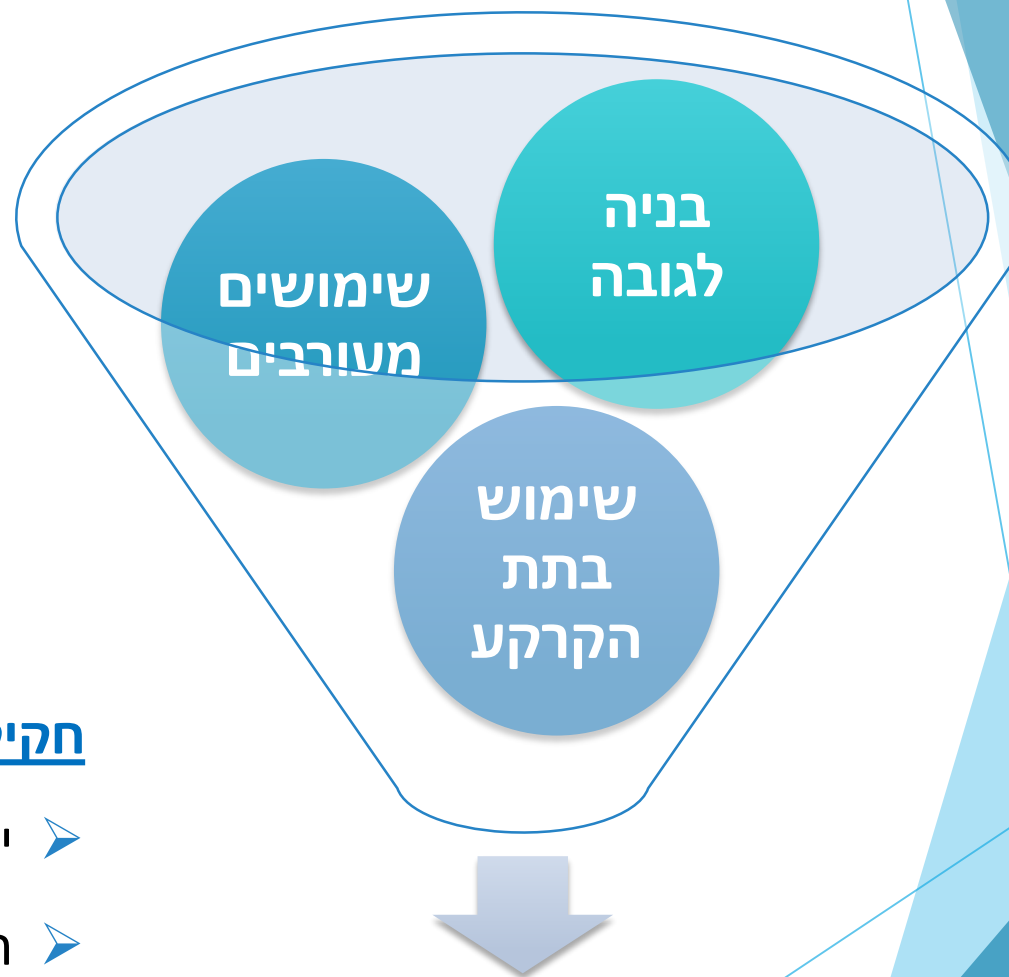


# אתגרים בתחום ההתחדשות העירונית



## חקיקה משלימה / תומכת:

- יחידה קניינית מרחבית – **עבר**
- הקצאת חלק ציבורי בקרקע פרטית - **בתהליך**
- תחזוקת מבנים גבוהים - **בהכנה**



**התחדשות עירונית**



# אתגרים בתחום ההתחדשות העירונית

**יוני 2020 – פרסום דו"ח הצוות בין משרדי לבחינת חסמים בהליכי התחדשות עירונית בהובלת משרד המשפטים, בשיתוף הרשות להתחדשות עירונית, משרד האוצר ומנהל התכנון.**



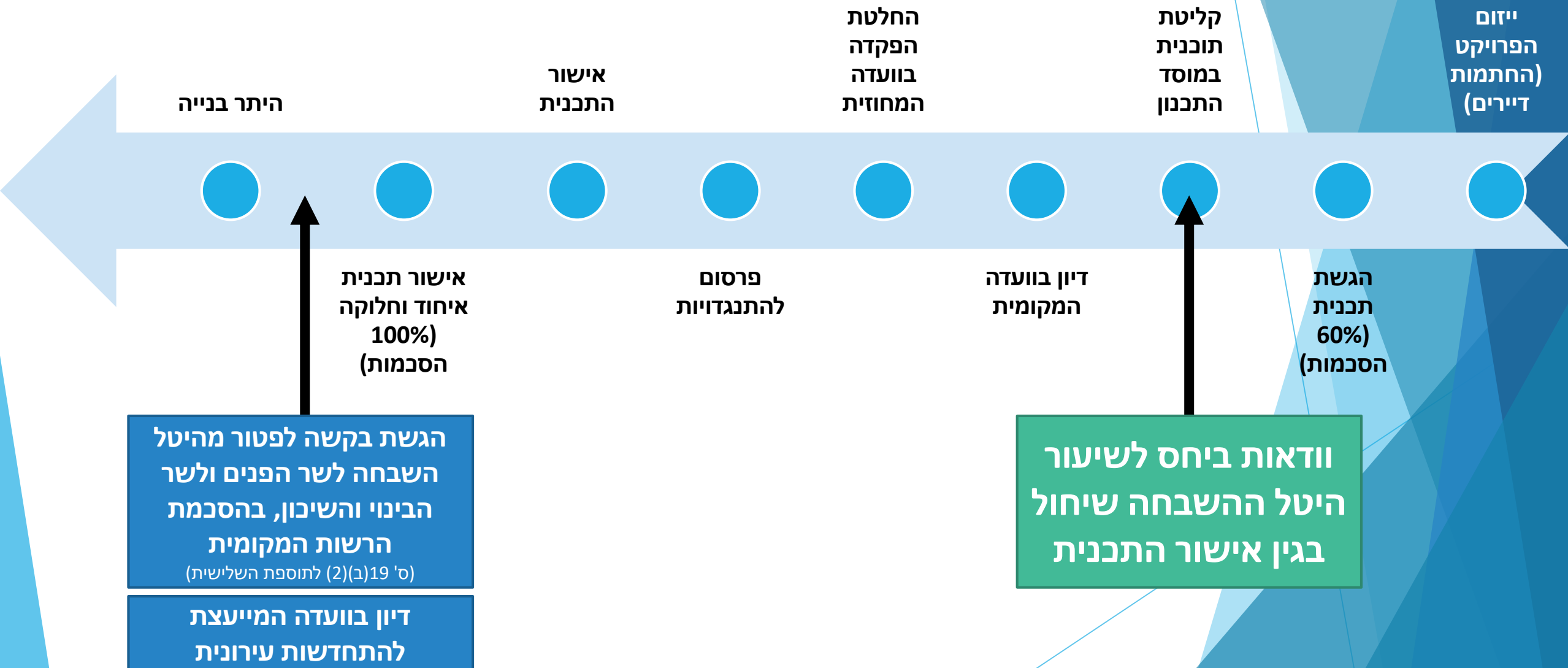
**אפריל 2021 – פרסום תזכיר חוק פינוי ובינוי (עידוד מזימי פינוי ובינוי) (תיקון מס' ..) יישום המלצות הדו"ח בחקיקה שתחת אחריות שר המשפטים.**

**נובמבר 2021 – חקיקת רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במסגרת חוק ההסדרים תכנון, היטלי השבחה, דיני בתים משותפים, הגנה על דיירים**



# היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי

סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה







# היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי

סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

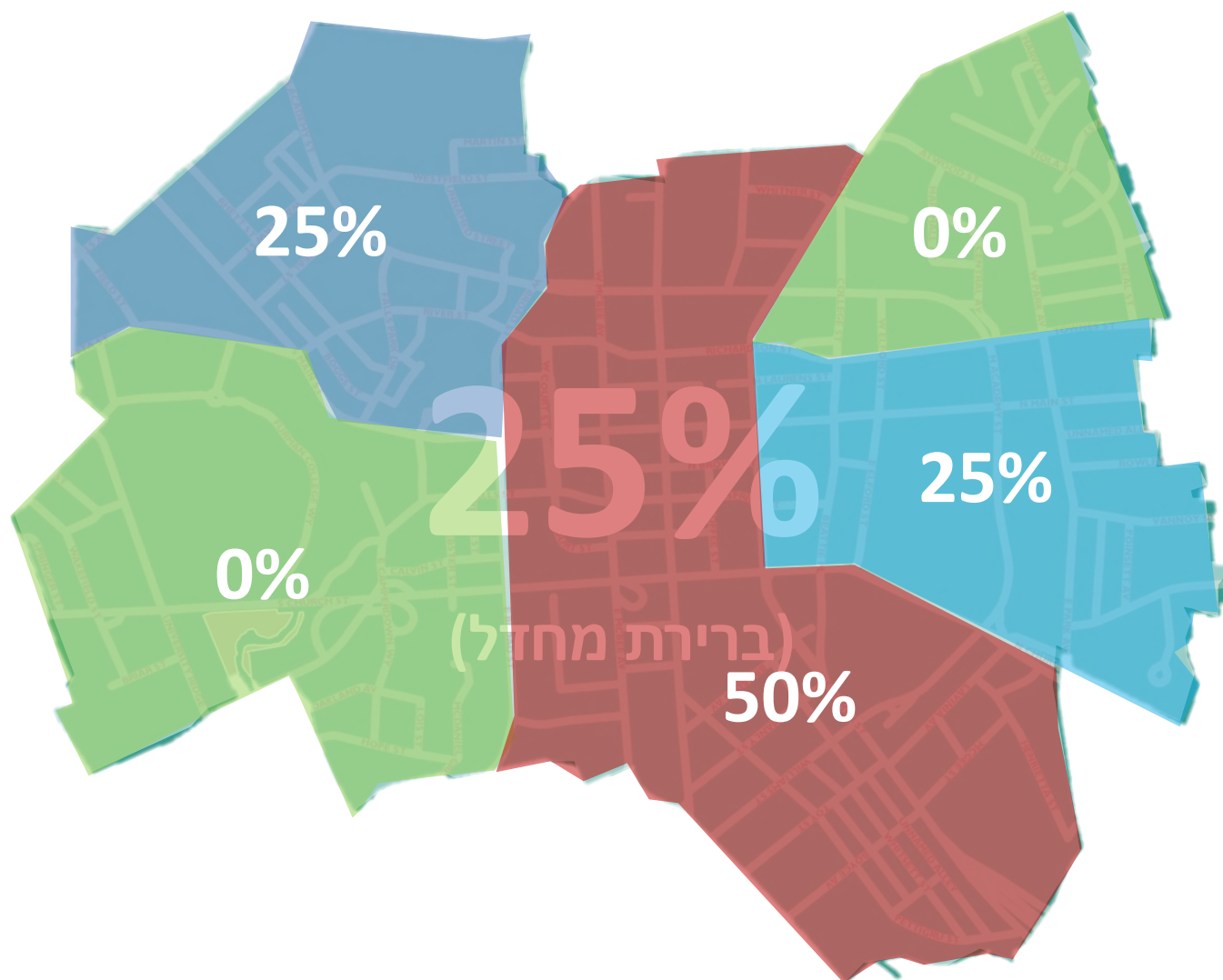
❖ **המצב היום:** פטור מהיטל נבחן באופן פרטני לכל תכנית ונדרש בצו של שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית. הבחינה כאמור נערכת בשלב מאוחר של המיזם, לעת מתן היתר הבנייה, ומביאה לחוסר וודאות.

## ההסדר המוצע:

- ❖ ברירת המחדל לתכנית פינוי ובינוי תהיה 25% מההשבחה (במקום 50%).
- ❖ רשות מקומית רשאית לקבוע **חלוקה לאזורים** במרחב התכנון שלה ולקבוע שיעור שונה להיטל ההשבחה עבור תכנית פינוי ובינוי לכל אזור, לפי החלופות הבאות:
  - (1) פטור מלא מהיטל; (2) 25% מההשבחה; (3) 50% מההשבחה.
- ❖ החלוקה והשיעורים כאמור יהיו **בתוקף ל-5 שנים** ויחולו על תכנית לפי **מועד קליטתן**.
- ❖ הסמכת שר המשפטים לקבוע בתקנות כללים להיטל השבחה בתכניות לפינוי ובינוי.

# היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי

סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה



ערכי הקרקע

"אזור" -  
30 דונם לפחות

צפיפות קיימת וצפויה

המועד הקובע -  
1.5.22

צורכי הפיתוח

ניתן לעדכון  
בכל 5 שנים  
(1.5.27)

שיקולי מדיניות תכנון

פרסום הודעה על  
כוונה לקבוע אזורי  
לפחות 30 ימים לפני  
החלטת מועצת העיר



# היטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי

סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

## הוראות המעבר:

❖ ההסדר החדש יחול גם על תכניות פינוי ובינוי שאושרו לפני המועד הקובע בכפוף:

**אם ניתן צו – הצו גובר.**

**נקבעה חלוקה לאזורים –** תחול החלוקה לאזורים, אך רשות מקומית תוכל לקבוע לגבי תכנית פינוי ובינוי מסוימת שאושרה לפני 18.11.21 שיעור גבוה יותר.

**לא נקבעה חלוקה –** רשות מקומית רשאית לקבוע עד 1.5.22 לגבי תכנית מסוימת שיעור היטל שיעמוד על מחצית ההשבחה (50%).

**מומשו זכויות (היתר / מכר) או ששולם היטל השבחה (שומה מוקדמת) –**  
לא יושבו הכספים ויחולו ההוראות בנוסחן ערב התיקון.

# הליך ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי

| אחרי התיקון             | לפני התיקון             |
|-------------------------|-------------------------|
| סמכות מנהל הרשות        | סמכות שר הבינוי והשיכון |
| סמכות חובה ללא שק"ד     | החלטה בשיקול דעת        |
| ביטול הוועדה המייעצת    | חובת התייעצות בוועדה    |
| הסכמת הרשות המקומית     | הסכמת הרשות המקומית     |
| ללא תוקף (אפשרות ביטול) | תוקף הכרזה – 6 שנים     |

הטבות  
מיסוי

היטל  
השבחה

תביעת בעל  
דירה מסרב

הנחה  
בארנונה



# הליך ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי

אחרי התיקון

לפני התיקון

24 יחידות לפחות  
במצב הנכנס

24 יחידות לפחות  
במצב הנכנס

מצב יוצא – מכפלה  
או 70 יחידות לפחות

24 יחידות לפחות  
במצב היוצא

"יחידה" – יחידת מגורים או עסק





## תכנון ובנייה – התחדשות עירונית

- ❖ אפשרות להתחיל הליך תכנוני לתכנית פינוי ובינוי בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית – ללא צורך ב"אישור מקדמי". ועדת המשנה תוסמך לדון בתכנית פינוי ובינוי שעונה לכל אלה:
  - חלה על קרקע שעיקרה למגורים
  - יש בה יחידות דיור בנויות
  - 70 יחידות דיור חדשות
  - תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (ללא שינוי)
- ❖ הצורך באישור מקדמי נשאר רק לעניין תכנית בוועדה מקומית עצמאית מיוחדת.
- ❖ הוספת נציג בעל עמדה מייעצת לוועדת הערר מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בערים על תכניות והיתרים במיזמי התחדשות עירונית.
- ❖ לצורך הסמכת ועדה מקומית יילקח בחשבון שיעור ההיתרים שניתנו במיזמי התחדשות עירונית מסך ההיתרים שהוגשו לוועדה המקומית.

# הסבת תעסוקה למגורים





# הסבת שימושי תעסוקה לשימושי מגורים

**עודף תכנוני לא ממומש של שטחי בנייה לתעסוקה (משרדים)  
באזורי הביקוש, שאישורם נובע, בין היתר, בשל מודל הארנונה**

❖ **מסלול רישוי – הגדלה או הוספת שימוש במגרש בדרך של היתר.**

❖ **מסלול תכנוני – הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובניה, שיהיו לה סמכויות דומות לוועדה מחוזית ביחס לתכנית מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה. הרכב ועדת המשנה: 6 נציגי ממשלה, 3 נציגי שלטון מקומי, 2 נציגי ציבור.**

❖ **הוראת שעה – למשך 5 שנים.**

# הסבת שימושי תעסוקה לשימושי מגורים



מגרש שהתכנית מתירה בו  
שימוש לתעסוקה בלבד  
(ללא תעשייה או מלאכה)



מגרש שהתכנית מתירה בו  
שימוש לתעסוקה ולמגורים

הוספת שימוש

הגדלת שימוש

שימושים  
אחרים  
למגורים

דיור מוגן

מעונות סטודנטים

השכרה ארוכת טווח

עד 50 מ"ר לדירה

מגורים רגילים

עד 30% מסך השטח הכולל המותר לבנייה מגרש

ההסבה אפשרית על חשבון שטחי התעסוקה בלבד



# הסבת שימושי תעסוקה לשימושי מגורים

## ❖ תנאי סף:

פרסום להתנגדויות  
(כמו הקלה)

בבקשה להיתר יש  
40 יח"ד לפחות

טרם התחילה  
הבנייה בבניין לגביו  
מבוקש ההיתר

חל על בניה חדשה  
בלבד

## ❖ תנאים נוספים בשיקול דעת הוועדה המקומית:

לא תוטל מגבלה על  
מגרש גובל

אין כל מגבלה  
להוספת / הגדלת  
השימוש

ניתן מענה נאות  
לצורכי הציבור לפי  
חוות דעת מהנדס  
הוועדה

❖ מתן היתר להגדלת / הוספת שימוש יחויב בהיטל השבחה.

❖ נפגעו מקרקעין כתוצאה ממתן ההיתר – ניתן לתבוע פיצויים לפי 197.



# הוספת שימוש ציבורי אגב הסבת תעסוקה למגורים

- ❖ **"שימוש ציבורי" – מרפאה, גן ילדים, מעון יום לגיל הרך, מרכז קהילתי לבית הדיור המוגן או למעונות הסטודנטים.**
- ❖ **נוסף על הגדלת / הוספת השימוש למגורים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת שימוש ציבורי שנועד לשרת את הגדלת השימוש למגורים או השימושים האחרים למגורים.**
- ❖ **הוועדה המקומית רשאית להתנות את מתן ההיתר בתוספת השימוש הציבורי.**
- ❖ **תוספת לשימוש ציבורי כאמור לא תעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה, ובלבד שעל כל 20 מ"ר שהותרו למגורים או לשימושים אחרים למגורים לפי סעיף זה, יותר עד 1 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי (יחס של 1:20 בין המגורים לשימוש הציבורי)**





# מגבלות על הסבת תעסוקה למגורים

- ❖ אם התכנית המפורטת שחלה על המגרש אושרה לאחר 1.1.17 קבעה כי סטייה מהוראותיה לעניין השימוש תהווה סטייה ניכרת – **לא ניתן להסב.** (יתר תקנות סטייה ניכרת לא חלות, כולל שינוי אופי הסביבה)
- ❖ אם אושרה תכנית מפורטת (שניתן להוציא מכוחה היתר) לאחר 14.11.21 שקובעת בתחומה שימוש למגורים או שטחי בנייה למגורים נוסף על שימוש התעסוקה שהותר בתחומה ערב אישורה – **התכנית גוברת.**
- ❖ במיין "השטח הכולל המותר לבנייה" לא יבואו בחשבון שימושי תעסוקה שאושרו בוועדה המקומית לאחר 14.11.21. זאת, כדי למנוע אפשרות ל"תוספת פיקטיבית" של שטחי בנייה לתעסוקה לשם הסבתם למגורים.
- ❖ מימוש היתר באופן חלקי נדרש לשמור על היחס שנקבע בהוראות הסעיף: כלומר, 70-30 או אם נוסף שימוש ציבורי - 60-10-30.



# שינויים בדיני הפקעות תכנוניות – שימושים ממשלתיים





# הפקעת שימושים ממשלתיים

למנוע מרשויות מקומיות להפקיע מקרקעין המיועדים לשימוש ממשלתי או מקרקעין המשמשים (ומיועדים להמשיך לשמש) לצרכים ממשלתיים

❖ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה – הגדרת "צורכי ציבורי"

(1)  
שימושים בעלי אופי  
מקומי וממשלתי

דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים

(2)  
שימושים בעלי  
אופי ממשלתי  
מובהק

תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים



# הפקעת שימושים ממשלתיים

❖ תיקון סעיף 189 לעניין סמכות הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין.  
ועדה מקומית לא תפקיע מקרקעי, אלא בהסכמת שר האוצר, במצבים אלו:

מקרקעי ישראל שיש  
לגביהם הערה בדבר  
ניהולם על ידי מינהל  
הדיר הממשלתי

מיועדים לצורכי ציבור  
(לא רק ממשלתי)  
ונקבע בתכנית כי  
יירשמו על שם המדינה

מיועדים בתכנית  
רק לצורכי ציבור  
ממשלתיים

למשל – בית חולים ממשלתי

❖ אלא אם שונה ייעודם של המקרקעין לייעוד לצורכי ציבור לפי פסקה (1) –  
שימושים בעלי אופי מקומי וממשלתי - ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד  
באמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה.

❖ הסמכות להפקיע עדיין בידי הוועדה המקומית.

# תודה

