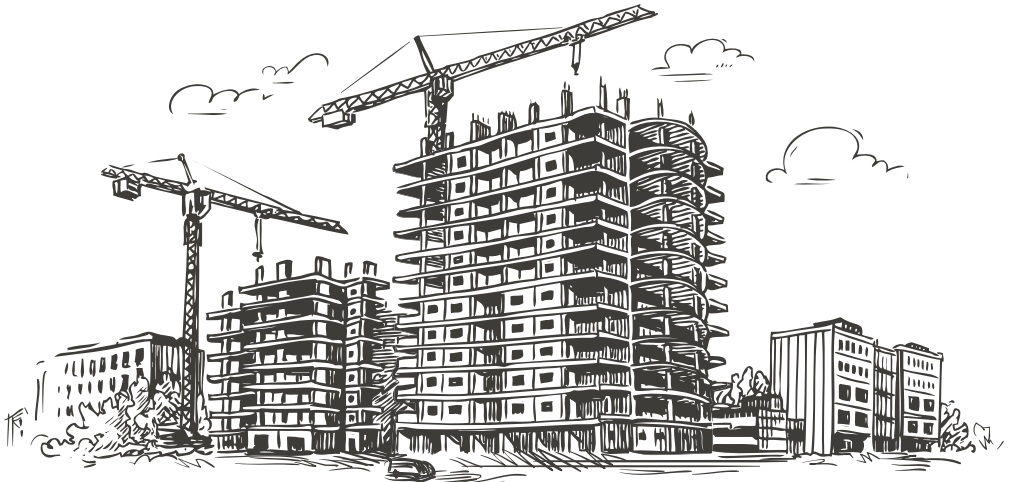




הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2016



נובמבר 2017

דו"ח התחדשות עירונית 2016

תאריך פרסום | נובמבר 2017

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

קלרמון גאנו 3, ירושלים

קרית הממשלה המזרחית

ת"ד 18110

עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

משה צייזלר | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

אלון כהני | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עיצוב גרפי

סטודיו 7 עיצוב ומיתוג | www.7design.co.il

הדפסה

ארט פלוס בע"מ - דפוס ירוק

צילומים

הצילומים בדו"ח מתוך חומרי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



תוכן עניינים

6	דברי פתיחה
12	התחדשות עירונית בישראל
13	אישור חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
15	פעולות בשנת 2016
17	מסלולי התחדשות עירונית
21	הועדה להתחדשות עירונית
22	עמידה ביעדים הלאומיים
24	עמידה ביעדי המשרד לשנת 2016
25	התחדשות עירונית במספרים
27	נתונים עיקריים - תמ"א 38
29	תקציב וביצוע לשנת 2016 - האגף להתחדשות עירונית
30	חשיבות ההיבטים החברתיים בהתחדשות העירונית
34	מיקוד מבט - פרויקטים מרכזיים בעבודת האגף בשנת 2016
41	מסלולי קידום - רשויות, מיסוי ותכניות מתאר
42	התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות
52	התחדשות עירונית במסלול מיסוי (יזמים)
61	משכי תכנון
63	תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/רובעים
68	אתגרים מרכזיים
70	תקציר בערבית (عربية)
102	תקציר באנגלית (English)





אלוף (במיל') יואב גלנט, שר הבינוי והשיכון:

עם כינון הממשלה הנוכחית, פתחנו במאמץ מרוכז לפתרון משבר הדיור בישראל. המציאות, אשר הצטיירה בפניי בראשית הקדנציה, הייתה בעייתית ומורכבת: כ-50% מאוכלוסיית המדינה מתגוררת בגבולות מרכז מדינת ישראל, בין חדרה לאשדוד. כתוצאה מכך, הולך וקטן חלקה של הפריפריה, ובמיוחד קטנה הכמות היחסית של תושבי הנגב והגליל. מחירי הדירות עלו פי 2 בתוך עשור, והליך תכנון בניה ואכלוס של שכונת מגורים נמשך כ-15 שנים. אנו ניצבים בפני אתגר משמעותי: בניית למעלה ממיליון דירות ברחבי הארץ, בעשרים השנים הבאות.

בתום תהליך תכנון מעמיק קבעתי, כי משרד הבינוי והשיכון יתמקד בראיה רב שנתית בחמישה תחומי עיסוק מרכזיים כמפורט להלן, מתוך כוונה לספק מענה להגדלת היצע הדירות עבור זוגות צעירים המבקשים לרכוש את דירתם הראשונה, מתן מענה הולם וראוי לזכאי הדיור ציבורי, הרחבת ההתיישבות בנגב ובגליל וחיזוק הפריפריה.

1 התחדשות עירונית

במקום של מחסור במשאבי הקרקע, כמו זה הקיים במדינת ישראל, קיימת חשיבות מכרעת לחידוש דירות ישנות והגדלה משמעותית של המלאי הקיים. בכך, תשמש ההתחדשות העירונית פתרון נוסף למצוקת הדיור הקיימת בישראל, כאשר המטרה היא שעד שנת 2020 כ-20% מהגדלת מלאי הדיור תגיע באמצעות תהליכי ההתחדשות העירונית.

עם זאת, הגדלת מלאי הדירות היא לא הפעולה היחידה המתבצעת במסגרת ההתחדשות העירונית. לאחר דיונים ארוכים בכנסת ובממשלה קבענו בחוק את הקמתה של הרשות להתחדשות עירונית, אשר מטרתה להוביל את הטיפול הממשלתי בנושא ההתחדשות העירונית ולהוות מוקד ידע בתחום, לשם הגדלת היקף המיזמים המגיעים לכדי מימוש, תוך שימת דגש על האצת ביצועם. הרשות פועלת להחייה מחודשת של הרקמה העירונית הוותיקה וכן הפיתוח העירוני כולו.

הדו"ח שלפניכם מסכם את הפעולות שנעשו במסגרת ההתחדשות העירונית הפיזית, וביניהן: מסלול הרשויות המקומיות, מסלול המיסוי, תכניות מתאר להתחדשות עירונית ותמ"א 38.

נוסף על כך, מפרט הדו"ח את הפעולות החברתיות המקודמות על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות להתחדשות עירונית, כאשר הישג משמעותי נוסף הוא חתימה על הסכם היסטורי עם חברת "עמידר", המתווה עקרונות חדשים להתחדשות עירונית, שיקום שכונות וחיזוק מבנים.

במסגרת זו תתאפשר תוספת בניה של אלפי יחידות דיור, כאשר הרווחים יועברו וינותבו ישירות לטובת זכאי הדיור הציבורי, ועל ידי זאת נאפשר סיוע ומתן פתרונות הולמים לכלל השכבות החברתיות במדינת ישראל.

2 דיור ציבורי

בתחום הדיור הציבורי אנו משקיעים מאמצים גדולים ומשאבים משמעותיים, לאחר שנים רבות של הזנחה. לאור שינוי המדיניות, מסתמנת תחילתו של שינוי. בשנתיים האחרונות רכשנו ואכלסנו כ-2,000 דירות למאגר הדיור הציבורי, מתוכן עשרות דירות המיועדות לנכים רתוקים. נוסף על כך, אנו מקדמים תכניות נוספות להגדלת מלאי הדירות, ובראשן תכנית "ערבות הדדית", במסגרתה פרויקטים נבחרים של "מחיר למשתכן" יקצו עד 5% מהדירות לטובת הדיור הציבורי.

נוסף על כך, הוקפא פיגורים של דיירי הדיור הציבורי, לאחר בחינה מחודשת של הנושא על ידי צוות מיוחד שהוקם לשם כך.



פרויקט דגל נוסף במשרד הבינוי והשיכון הוא "שיקום שכונות חוזר", אשר יחד עם סגן השר, חה"כ זיקי לוי, החזרתי לפעולה לאחר שנים רבות של היעדר תקציבים.

מאז יציאתו לדרך של הפרויקט החברתי הגדול במדינת ישראל, השקענו משאבים רבים הכוללים תקציבים בסדרי גודל מרחיקי לכת וכן כוח אדם ייעודי למשימה, כאשר בליבת הנושא עומד לנגדנו הצורך להעניק שוויון הזדמנויות לילדי השכבות החלשות.

3 בניה חדשה

בהתאם למדיניות הממשלה בנושא הסיוע עבור זוגות צעירים לרכוש את דירתם הראשונה, פעל המשרד בשיתוף משרד האוצר, להשקת תכנית "מחיר למשתכן". בחודשים האחרונים ערכנו הגרלה גדולה במסגרתה זכו 15,000 זוגות צעירים בתנאי רכישה נוחים יותר. בקרוב יזום הגרלה גדולה נוספת. התכנית כבר נותנת את אותותיה ואנו עדים לבנייתן של אלפי יחידות דיור המתווספות לשוק הנדל"ן הארצי.

כמו כן, בתקופה שחלפה חתם המשרד על הסכמי גג עם ערים רבות, ביניהן: באר שבע, בית שמש, טירת הכרמל, אשדוד, עכו, נהריה, מגדל העמק, בהיקף מרשים של אלפי יחידות דיור להאצת תהליכי הבניה ביישובים השונים. עוד קדמנו הסכמים עם יישובי המגזר הערבי בהתאם להחלטת הממשלה המקדישה 1.4 מיליארד ₪ לדיור ביישובי מיעוטים, וכן גיבשנו תכנית אסטרטגית ארוכת טווח עבור דיור למגזר החרדי.

פרויקט נוסף, בעל ערך וחשיבות רבה לתחום הבניה החדשה, הינו בנייתה של עיר חדשה בישראל- "חריש", אשר תוכננה באופן שיטיב עם תושביה בכלל רבדי החיים: מסחר, תעשייה, חינוך, תשתיות ושאר שירותים.

עד סוף העשור יתגוררו בה כ-60 אלף איש וקצב בנייתה וצמיחתה מעורר גאווה והתפעלות.

4 התיישבות והמגזר הכפרי

המשרד פועל לחיזוק התיישבות הקיימת בגליל, בנגב, ביהודה ובשומרון, וכן לפיתוח יישובים חדשים. במקביל, אנו מפתחים התיישבות ציונית בין הר חברון לנגב לשם הסדרת המרחב ומניעת בניה בלתי חוקית: עד כה חידשנו את העבודות ביישוב חירן ובקרוב תצא לפועל תכנית רחבה המתמקדת באזור מבואות ערד, תוך הקמת העיר כסיף וכן הקמתם של ארבעה יישובים כפריים נוספים.

5 שיפור תהליכים ולחימה בבירוקרטיה

בהתאם להחלטת הממשלה, 1320, אנו מקדמים מהפכה בענף הבניה המתועשת בישראל על ידי שיפור תהליכים בירוקרטים ושילובן של חברות בניה זרות, אשר יכניסו טכנולוגיות ושיטות בנייה חדשניות, שטרם נראו בישראל עד כה. הפרויקט החדשני ביותר, "תכנן ובנה" נמצא בשלבים סופיים במטרה לאפשר בנייה יעילה ומהירה של מתחם מגורים גדול, באמצעות ביצוע הפיתוח והבנייה על ידי יזם יחיד. הפרויקט יחל כפילוט בעיר חריש ובמסגרתו ייבנו כ-1,200 יחידות דיור.

אלו הן מקצת הפעולות אותן מוביל ומבצע משרד הבינוי והשיכון בשנתיים שחלפו.

לכך ניתן להוסיף את פרויקט "מעלית הכותל", משכנתאות מסובסדות לבני העדה האתיופית ועוד דברים רבים נוספים.

תחום הבינוי והשיכון בעל חשיבות מכרעת בחייהם של תושבי מדינת ישראל.

כשם שפעלנו בשנתיים החולפות, חדורי מטרה ובמרץ רב, נמשיך גם לפעול בשנים הקרובות.

נעשה ונצליח!

חה"כ יואב גלנט

שר הבינוי והשיכון





“אחת ההשפעות הפסיכולוגיות המרכזיות של העיר היא האופן בו היא משפיעה על יחסינו עם בני אדם אחרים”, כותב העיתונאי הקנדי צ'ארלס מונטגומרי בספרו “עיר מאושרת”, הבוחן את חשיבות אופי עיצובה של עיר על מידת אושרם של תושביה.

זוהי לתפיסתי המקצועית והערכית, אבן הבוחן להצלחתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולעבודת העומק

של הרשויות המקומיות באמצעות המנהלות להתחדשות עירונית בתחומן. ההתחדשות העירונית היא תפיסת עולם הנותנת מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, הרואה בעיר מרקם חיים פועם ודינמי, המצריך התייחסות הוליסטית לטיפול ושימור של אופיו, מתוך כבוד ורגישות חברתית לצורכי הפרט והקהילה.

חוק הרשות להתחדשות עירונית, שאושר בכנסת ביום 4.8.2017, מסדיר את הקמתה של הרשות כגוף ייעודי לטיפול בנושא. זאת, בכדי להשיג את המטרות והיעדים, כפי שהוגדרו על ידי הממשלה. מטרות אלו עומדות בפני ובפני חברי עובדי הרשות, כמשימות לאומיות ערכיות שיש להביא לביצוען והצלחתן, תוך כדי עבודה משותפת עם כל הגורמים הרלוונטיים: במקצועיות, בשקיפות ובהקשבה לצרכים כפי שעולים מהשטח.

עם כניסתי לתפקיד, נסללה הדרך לפעילות מואצת של הרשות שבענף ממתנינים לה כבר תקופה ארוכה. אני מכיר בחשיבות הרבה של ייעול השיטות וזירוז התהליכים בתחום. באחריותנו להקל על הציבור בתהליך באמצעות המנהלות העירוניות ולמזער משמעותית בירוקרטיה וחסמים. כל זאת, במטרה לצמצם את הפערים בין השכונות הוותיקות לשכונות החדשות בערים, ולאפשר את התפתחותן של ערים מודרניות, נוחות ובטוחות יותר בכל רחבי הארץ.

בהזדמנות זו, ברצוני להודות לכל אנשי המקצוע במשרד השיכון והבינוי - ובאופן מיוחד לשר הבינוי והשיכון מר יואב גלנט - על פעילותם הרבה לקידום עבודת הרשות בשנה האחרונה. תודה וישר כוח!

בבניית הארץ נתחדש

חיים אביטן

יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית





הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתכבדת להציג דוח סיכום פעילות לשנת 2016. בדוח המוצג לפניכם ריכזנו לראשונה סיכום של מכלול הפעולות שנעשו בשנה זו לצורך קידום נושא ההתחדשות העירונית. במסגרת הדוח, ניתן לראות את הפוטנציאל הגלום בהתחדשות עירונית ככלי משמעותי לחידוש פניהן של השכונות והערים בישראל,

לקידום העירוניות, לפיתוח המרחב הציבורי וכן לשדרוג ולהגדלת רווחת המגורים של בעלי דירות ישנות, שאינן עומדות בתקני בנייה עדכניים. בנוסף, פרויקטים אלה הופכים לחלק משמעותי במשימה הלאומית של מתן פתרונות דיור ויצירת סביבה איכותית לתושבי מדינת ישראל.

באוגוסט 2016, אושר בכנסת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וזאת כחלק ממאמצי הממשלה לסייע ולקדם את הנושא. הרשות הוקמה בתחילת 2017 ובאופן טבעי, הקמת גוף ממשלתי חדש וסנכרונו עם משרד-האם הם תהליכים שאינן מתרחשים כהרף עין.

בשנים 2017-2018, אנו ניצבים בפני אתגרים רבים ובראשם תחילת ההיערכות לעמידה ביעדים שקבעה הממשלה לבנייה עד שנת 2040 ובתוכם היעדים להתחדשות עירונית, אשר נדרשים להוות 35% מהתחלות הבנייה בשנה זו.

כדי לעמוד באתגרים שאפתניים אלה באופן מיטבי, תוך התמודדות עם המורכבות של פרויקטים להתחדשות העירונית וייעול המנגנונים שבהם הם כרוכים לרווחת כלל תושבי מדינת ישראל, בהווה ובעתיד, נדרשת הירתמות של "שחקנים" רבים. משרדי הממשלה הרלוונטיים, מוסדות התכנון, הרשויות המקומיות, היזמים והקבלנים ומעל לכל הדיירים. כך, נגיע למצב שבו כולם נהנים, מתחדשים ומרוויחים.

בברכת שנת פעילות והתחדשות עירונית

עינת גנון

סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



התחדשות
עירונית
בישראל



התחדשות עירונית בישראל

התחדשות עירונית מהווה תהליך החייאה פיזית וחברתית - של רקמה עירונית ותיקה ופיתוח עירוני בתוך גבולות השטח הבנוי. במישור הפיזי, תהליכי התחדשות עירונית במרקם הבנוי הוותיק נעשים ברמות שונות - החל משדרוג בניינים ותשתיות וכלה בהריסת בניינים ובניית מבנים חדשים במקומם. התחדשות עירונית פיזית מאפשרת חסכון וניצול מרבי של הקרקע ושל התשתיות הקיימות לטובת תושבי השכונה הקיימים והחדשים. במישור החברתי והתרבותי תהליכי התחדשות עירונית מתמקדים בשיפור התנאים לאוכלוסייה הקיימת ובהשבת אוכלוסייה מגוונת אל מרכזי הערים והשכונות הוותיקות. יצוין כי בשל מיקומה הגיאוגרפי של מדינת ישראל, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים כמו הגברת מוכנותם ועמידותם של מבני מגורים ותשתיות עירוניות נועדו תפקידים לאומיים נוספים כעידוד אדמה, ומול איומים מלחמתיים שיש להגן על העורף מפניהם, למשל ירי טילים.

מעבר לחידוש המרקם העירוני והחברתי הקיים, תהליכי ההתחדשות העירונית מגדילים את מלאי הדירות ומספקים מענה לצרכי הדיור של מדינת ישראל. בהחלטת ממשלה מס' 2457 (דר/131) מיום 13.2.2017, הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר, בהחלטה הוגדר יעד לבנייה של 1.5 מיליון יח"ד עד שנת 2040 בכדי לספק את צרכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בעוד בין השנים 2017-2020 מיועדות כ-20% מסך יחידות הדיור להיווסף בתהליכי התחדשות עירונית¹, עד שנת היעד כ-35% מסך יחידות הדיור ייבנו בתוך המרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין.

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

למונח התחדשות עירונית משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו, וכן היבטים חברתיים. בסקירה זו נתייחס בעיקר להתחדשות העירונית במובנה הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתן לפועל של תכניות למגורים במרקם העירוני הקיים, ובפרט במסגרת התכניות המרכזיות שבאחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - מסלול הרשויות המקומיות, מסלול המיסוי ותכניות מתאר להתחדשות עירונית.

דוח מפורט העוסק בתמ"א 38 יופץ בנפרד.

1. התחדשות עירונית בהחלטת הממשלה - כל תכנית המוסיפה יחידות דיור במרקם הקיים, ובכלל זה פיני בניו, עיבוי, מילוי בנייה במגרשים פנויים (Infill), תמ"א 38 וכדומה.



באשר להיבטים החברתיים - עם כל חשיבותם הרבה, באופן טבעי הם אינם מדידים ולכן בדו"ח זה נצביע על הכלים השונים, אשר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פועלת כדי להעמידם לידי בעלי דירות ותושבים. ניתן למנות בין היתר הנגשת מידע, הגנה על זכויות תושבים ובעלי הדירות באמצעות חקיקה, הקמת מינהלות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות והפצת חומרי הדרכה והסברה. בהמשך הדוח ניתן לראות את תקציר הפעולות החברתיות שמקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

אישור חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בתאריך 4/8/2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר מסדיר את הקמתו של גוף יעודי לטיפול בנושא, זאת על מנת לעודד ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להכין תכניות לקידום המיזמים ולסייע לדיירים ולבעלי הדירות באזורים עירוניים בנויים.

על פי החוק, תפקידי הרשות הינם:

- « קידום מיזמים להתחדשות עירונית
- « האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם
- « איתור אזורים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות לשם כך
- « גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים
- « הפעלת קרן להתחדשות עירונית
- « קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק כנגד רעידות אדמה במסגרת התחדשות עירונית
- « קידום פתרונות לתחזוקה ארוכת טווח בבניינים באזורי התחדשות עירונית
- « סיוע להתארגנות דיירים למימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית
- « פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית וכן קידום מחקר ופיתוח ידע בתחום
- « ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית והפצתו באופן זמין ושוטף לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי המקצוע הנוגעים בדבר
- « קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזי מסחר ותעסוקה
- « יישום מדיניות השר בתחום ההתחדשות העירונית
- « מתן ייעוץ לממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל
- « מעקב אחר החלטות הממשלה בתחום וקידום מימושן



על פי החוק, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשמש כגוף המרכזי, האחראי על נושא ההתחדשות העירונית בישראל. החוק עוסק במימון ובתקצוב תכניות ממשלתיות להתחדשות עירונית, בסיוע ובפיקוח על פרויקטים של התחדשות עירונית מול רשויות מקומיות ויזמים וכן בהכוונה ובייעוץ לתושבי השכונות, המתוכננות לעבור תהליכי התחדשות. בכל הקשור לבעלי הדירות והדיירים במתחמים, מייצר החוק מנגנוני סיוע בדמות ממונה על פניות דיירים במיזמים להתחדשות עירונית, וכן הטבות מיסוי, הנחות בארנונה, התייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן, מגדיר החוק את ההטבות והכללים בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.



מתחם לב העיר ("לוגאנו") ביהוד



פעולות בשנת 2016

האגף להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון הוטמע ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובסקירה זו נפרט פעולות שמרביתן החלו עוד על ידי האגף. בשנת 2016, פעל האגף להתחדשות עירונית לביצוע ולקידום יעדי הממשלה להתחדשות עירונית ויעדי משרד הבינוי והשיכון כפי שאושרו בתכנית העבודה של שנה זו.

כנגזרת מתפקידים אלו, בוצעו פעילויות שונות בהתאם לצורך ולדרישה. פעילויות אלה, אשר הוגדרו כמישומות מרכזיות מחולקות בין הפעולות השוטפות, אשר מתבצעות משנה לשנה, ובין פרויקטים מיוחדים, פעולות בתחום הרגולציה, ביצוע מחקרים ועוד, אשר מבוצעות לפי צורך ובהתאם להחלטה ספציפית.

להלן עיקרי הפעולות לשנת 2016:

פרויקטים מיוחדים:

- « הכנת קטלוג לטיפולוגיות בנייה בתמ"א 38 - חיזוק.
- « גיבוש חוברות הסבר וסיוע לדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38.
- « פרסום קול קורא למינהלות להתחדשות עירונית ותקצוב הרשויות הזכות.
- « פרסום קול קורא לתכנית חד פעמית למענקים לפרויקטים של התחדשות עירונית בירושלים.
- « הקמת מערכת מידע ומעקב אחרי היתרי בנייה בתחום ההתחדשות העירונית.
- « ביצוע מחקר בנושא תחזוקת מבנים גבוהים וגיבוש המלצות.

פעולות שוטפות מרכזיות:

- « עבודת הוועדה להתחדשות עירונית - גיבוש כללים להכרזה והמלצה על מתחמים להתחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי ואישור תקציבים לפרויקטים במסלול הרשויות המקומיות.
- « הכנת תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/לרובעים עירוניים.
- « בדיקות היתכנות למתחמים ברשויות מקומיות ומתן כלים לראשי הרשויות לקידום התחדשות עירונית בתחומם.



פעולות בתחום הרגולציה:

« יזום וקידום חוק "המארגנים" ("חוק התחדשות עירונית - הסכמים לארגון עסקאות, התשע"ז-2017").

« קידום חוק "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016".

« קידום תיקון לחוק "פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006".



מסלולי התחדשות עירונית

פרויקט התחדשות עירונית הינו למעשה מיזם משותף למגזר הציבורי (משרדי ממשלה ורשויות מקומיות) ולמגזר הפרטי (בעלי זכויות בנכסים ויזמים פרטיים). בהכירן את התועלות הגלומות בהתחדשות עירונית, יצרו ממשלות ישראל בשני העשורים האחרונים מספר מסלולים לעידוד ולמימוש של תהליכי התחדשות עירונית, המעוגנים בהחלטות ממשלה, בתכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות, מסלול היזמים (מיסוי) ותמ"א 38. במקביל מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/לרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

מסלול הרשויות המקומיות

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית היא זו שיוזמת ואחראית לקידום ההיבטים הציבוריים של הפרויקט. משרד הבינוי והשיכון מממן תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית, פינני ובינוי או עיבוי הבנייה, וכן פועל לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסתייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות מתכננים, אשר מקדמים תכנית מפורטת למתחם וכן פועלים על מנת ליידע את התושבים ובעלי הזכויות במתחם ולסייע בהקמת נציגויות תושבים שיוכלו לפעול, לאחר אישור התכנית, להוצאתה לפועל. בנוסף מקודמת על ידי שר הבינוי הכרזה על המתחם כמתחם פינני בינוי. ההכרזה על המתחם תקפה לשש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. ההכרזה מקנה, מעבר למימון הפעילויות האמורות, גם הטבות מיסוי מס (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה) וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.

מסלול מיסוי

מסלול זה מתמך תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים על ידי השוק הפרטי. במסגרת המסלול, יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התכניות והמהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. גם במסלול זה, הכרזת המתחם כמתחם פינני בינוי או עיבוי הינה לתקופה של שש שנים, עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. באופן זה למסלול הרשויות המקומיות, ההכרזה מקנה הטבות מס (מס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה) וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.



בשנת 2005 אושרה תכנית מתאר ארצית מס' 38 אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה ומטרתה העיקרית חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה. במסגרת התכנית ניתן לבצע התחדשות עירונית במספר צורות:

חיזוק ועיבוי (מכונה תמ"א 38/1) – במסלול זה מוסיפים על/לצד הבניין הקיים עד שתיים וחצי קומות ובתמורה מחוזק הבניין כולו, ומתבצעות הרחבות לדירות הקיימות, כולל ממ"דים.

הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) – במסלול זה מבצעים הריסה מלאה של הבניין ומקימים בניין חדש במקומו, כאשר היקף התוספת נקבע בהתאם למפתח של גובה המבנה הקיים ומספר הקומות הנוכחי. הבניין החדש נבנה בהתאם לתקנים העדכניים, לרבות בנושאי בטיחות ועמידות בפני רעידות אדמה.

תכניות מתאר להתחדשות עירונית

תכניות מתאר ותכניות מדיניות להתחדשות עירונית מיועדות ליצירת תשתית תכנון סטטוטורי ואסטרטגי לרשות המקומית, לקידום מהיר של פרויקטים עתידיים להתחדשות עירונית בתחומה, תוך הסתכלות כוללת על צרכי השכונה בהיבטים של שטחים ציבוריים, תחבורה, שטחים פתוחים, חברה ותושבים, מוסדות ציבור, שמאות ועוד. את התכנית מלווה צוות יועצים נרחב הכולל אנשי מקצוע ממגוון תחומים רלוונטיים. התכניות מקודמות על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם הרשות המקומית, וזאת על מנת להגיע לתוצר המתאים לצרכי העיר והשכונה. התכניות יוצרות ודאות, הן לתושבים והן ליזמים, לגבי מסלולי הפיתוח הרלבנטיים בכל אזור. כמו כן, התכניות מהוות כלי עבודה לרשות המקומית, בין היתר כדי לקבוע תכנית פעולה ביחס למרכיבים הציבוריים.

כל אחד מהמסלולים, למעט פרויקטים של תמ"א 38, כוללים טיפול במרחב הציבורי, מעבר לרמת המבנה הבודד. כך, היתרון במסלולים אלה הינו מתן מענה לצרכים כגון בעיות תחבורה, מחסור קיים או עתידי במוסדות ציבור ובשטחים ירוקים ועוד. למעשה, בעוד שתמ"א 38 מסייעת בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה תוך שיפוץ וטיפול בדירות הקיימות, הרי שהמסלולים הנוספים בוחנים גם את רמת הרחוב, השכונה והעיר, ודואגים לצרכים של כלל התושבים בהסתכלות רחבה לעתיד. מנגד, פרויקטים במסגרת תמ"א 38 מאפשרים קידום מהיר וכפשוט יחסית של התחדשות עירונית ברמת הבניין.



השוואה בין המסלולים

מסלול		המאפיין
תמ"א 38	רשויות מקומיות ומיסוי	
הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) עיבוי מבנה קיים או תוספת (תמ"א 38/1)	1. פינוי ובינוי 2. עיבוי בניה	אופן הביצוע
מבנים שהיתר בנייתם ניתן לפני 1.1.1980	ללא מגבלה	מאפייני מבנה המגורים
היתר בנייה מכוח התמ"א - ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או מקומית עצמאית מיוחדת	אופי קידום סטטוטורי של הפרוייקט
ניתן, על פי הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23	על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש להכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית	מדיניות כלל עירונית
אין	יש	הכרזה על מתחם
אין	יש	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)
פינוי בינוי - עמידה מלאה בתקן / עיבוי - התאמה מירבית לתקן 413 חלק 3		מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413
ממשלה, רשויות מקומיות, יזם ובעלי זכויות		הגורמים המעורבים בפרוייקט
בניין בודד	מתחם הכולל לפחות 24 יח"ד, בד"כ כולל כמה מבנים סמוכים	היקף הפרוייקט
זכויות מותנות - נקבעות ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית, כאשר היקפן המקסימלי נקבע בהוראות התמ"א	זכויות מוקנות - היקפן נקבע לפי תכנית מפורטת	זכויות הבנייה



השוואה בין מסלולים - הטבות

ההטבה	מסלול רשויות ומסלול מיסוי	תמ"א 38
מימון תכנון של תכנית מפורטת	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
מימון עלויות ניהול פרויקט	במסלול הרשויות המקומיות בלבד	אין
פטור מהיטל השבחה	אפשרות לפטור חלקי או מלא, מותנה באישור של מועצת הרשות המקומית ושל שרי הבינוי והשיכון והפנים	בהריסה ובנייה מחדש תתאפשר גבייה חלקית (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה מעבר ל-2.5 קיימים טיפוסיות מורחבות, באישור מועצת הרשות המקומית פטור מלא המעוגן מחוק התכנון והבנייה ביחס להליך חיזוק ועיבוי
פטור ממס שבח	פטור לפי הוראות פרק חמישי-4: פינוי בינוי לחוק מיסוי מקרקעין	פטור לפי הוראות פרק חמישי - 5 לחוק מיסוי מקרקעין עד סוף שנת 2021
פטור ממס רכישה	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי - 4: פינוי בינוי	אין מס רכישה לבעלי הדירות הקיימות
מע"מ על שירותי הבנייה	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף
מסכר הדירות עליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה	דירה אחת במתחם	עבור תמ"א 38/2, דירה אחת בבנין. עבור תמ"א 38/1 ללא הגבלה
תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס	<ul style="list-style-type: none"> הגבוהה מבין אפשרויות אלה: דירה בגודל 120 מ"ר שווי של 150% משווי הדירה הקיימת, בניכוי שווי זכויות הבנייה שמועברות ליזם דירה הגדולה ב-50% מהדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> בתמ"א 38/1 תוספת של 25 מ"ר לגודל הדירה הקיימת. בתמ"א 38/2 הגבוהה מאפשרויות אלה: תוספת של עד 25 מ"ר לגודל הדירה הקיימת שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום עבור דמי השכירות
פטור מדמי היתר לרמ"י	קיים עבור בנייה רוויה מכוח החלטה מס' 1477 של מועצת מקרקעי ישראל	



הוועדה להתחדשות עירונית

הוועדה להתחדשות עירונית פועלת מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (ולפני אישורו פעלה מתוקף חוק התכנון והבנייה). תפקיד הוועדה להמליץ לממשלה על הכרזת מתחמים להתחדשות עירונית במסגרת מסלול "מיסוי" ומסלול "רשויות מקומיות". כמו כן קובעת הוועדה כללים ונהלי עבודה במסלול הרשויות המקומיות, מעדכנת אותם מעת לעת, ומגבשת קריטריונים למיון המתחמים ולבחירתם. הוועדה מורכבת מנציג שר הבינוי והשיכון, המשמש כיו"ר הוועדה, ומנציגים ממושרד ראש הממשלה, משרד האוצר, מינהל התכנון, משרד הפנים, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, רשות מקרקעי ישראל, וכן נציג מרשות המיסים. בנוסף כוללת הוועדה משקיפים מהרשויות המקומיות אותם ממנה שר הפנים.

במסגרת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שונה שמה והרכבה של הוועדה, אשר נקראת "הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית". הרכבה הורחב וכולל בנוסף את הנציגים הבאים: משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, משרד החינוך, נציג הארגונים החברתיים שממנה שר הרווחה בהסכמת שר הבינוי והשיכון, ומשקיף וממשרד העלייה והקליטה.

בשנת 2016, קיימה הוועדה ישיבות אחת לחודש וחצי ובנוסף קיבלה מספר החלטות שלא מן המניין. בין היתר אישרה הוועדה במסלול הרשויות המקומיות, 13 מתחמים למיון ראשון, המליצה על הכרזת 5 מתחמים כמתחמי פינוי ובינוי ועל הארכת תוקף ההכרזה של 5 מתחמים נוספים. כמו כן, אישרה הוועדה 33 החלטות מקדמיות במסלול מיסוי והמליצה לממשלה להכריז על 8 מתחמים במסלול זה. יצוין, כי ההכרזה במסלול מיסוי נעשית על חלק ממתחם, בהתאם להתקדמות היזם בחתימת הסכמים מול בעלי הדירות.

בנוסף על עבודת הוועדה השוטפת, דנה הוועדה ומחליטה בנושאים עקרוניים הקשורים להליך ההכרזה והקריטריונים להכרזה וכן מוצגים בפניה תהליכים המקודמים במסגרת האגף/הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומחקרים עדכניים בתחום. בשנה זו למשל, הוצגו בין היתר בפני הוועדה:

« קידום חקיקה: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וחוק המארגנים.

« מחקר תחזוקת מבנים גבוהים.

« המודל הדינמי לבחינה ראשונית של כדאיות כלכלית במתחמי פינוי ובינוי, (הוחלט כי מחשבון זה ישמש למיון המתחמים במסלול רשויות).

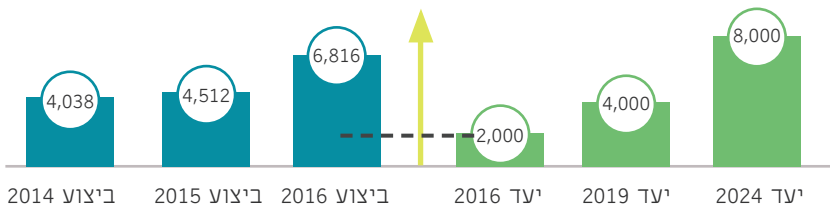


עמידה ביעדים הלאומיים (על פי החלטת ממשלה מס' 376 מיום 12.6.13)

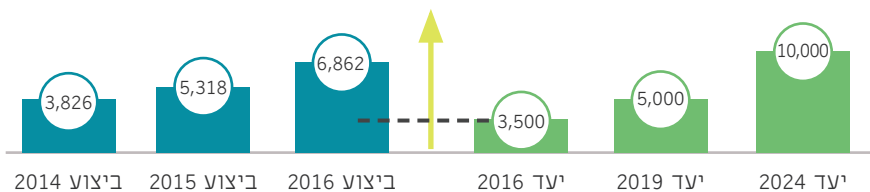
בהחלטת ממשלה מס' 376 שהתקבלה ביום 12.6.2013 נקבעו יעדים לאומיים להתחדשות עירונית לעשרים השנים הקרובות. כפי שניתן לראות מן הנתונים, תחום ההתחדשות העירונית עולה על הביצוע החזוי בשלושת המדדים שנקבעו.

2016	2019	2024	יישום 2016	יעד פעילות שנתי (ביח"ד)
2,000	4,000	8,000	6,816	מתן תוקף לתכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי בינוי ועיבוי בנייה)
3,500	5,000	10,000	6,862	היתרי בנייה לתכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי בינוי, עיבוי בנייה ותמ"א 38)
1,000	1,500	3,000	2,024	מתוכן, היתרי בנייה לתכניות פינוי בינוי (בלבד)

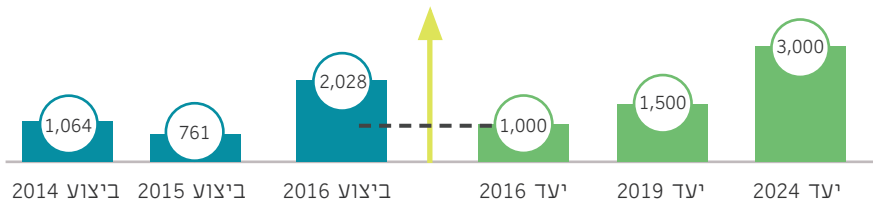
מתן תוקף לתכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי בינוי ועיבוי בנייה) - ביח"ד



היתרי בנייה לתכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי בינוי, תמ"א 38) - ביח"ד



היתרי בנייה בפנימי בינוי - ביח"ד



החלטת ממשלה מס' 2457 (דר-/131) מיום 13.2.2017 קובעת את היעדים לשנים הבאות וקובעת כי יעד ההתחדשות העירונית עבור השנים 2017-2020 הינו התחלות בנייה של 9,000 יח"ד תוספתיות מדי שנה.



מתחם נווה שרת, ת"א



עמידה ביעדי המשרד לשנת 2016

בשנת 2016 נקבעו יעדי המשרד בתכנית העבודה, על פי תחזיות שהוכנו באגף להתחדשות עירונית.

יעד פעילות שנתי (ביח"ד)	יעד 2016	יישום 2016
יח"ד שאושרו בפרויקטים לפינוי בינוי	5,526	6,816
יח"ד תוספתיות שאושרו בפרויקטים לפינוי בינוי	4,326	2,180
יח"ד שקיבלו היתרי בנייה בפרויקטים להתחדשות עירונית שבמימון המשרד	3,396	1,335
יח"ד חדשות תוספתיות שאוכלסו בפרויקטים של פינוי בינוי במסלול רשויות	470	567

* ללא נתונים עבור עיריית תל אביב

כפי שניתן לראות, ביעד הנוגע לאישור התכניות עולה היישום על היעדים שהוצבו, ואילו בכל הקשור להוצאת היתרי בנייה היעד לא הושג. חשוב להדגיש, כי הנתונים בדבר איכלוסים הינם נתונים בחסר, לאור העובדה שמערכת המעקב עדיין אינה פועלת באופן מלא וחסרים בה נתוני איכלוס של מספר יישובים.

יעדים לשנת 2040

כחלק מהתכנית האסטרטגית לדיור, לשנת 2040, חולקו יעדי התכנון בין מחוזות משרד הפנים, כפי שמפורט בטבלה הבאה:

האזור/השנים	2017-2020	2021-2025	2026-2030
מחוז	אחוז התחדשות עירונית מכלל התכניות המאושרות		
צפון	10%	15%	20%
חיפה	20%	30%	40%
מרכז	20%	30%	40%
תל אביב	40%	50%	60%
ירושלים	12%	20%	30%
דרום	8%	12%	17%

יעדים אלו מהווים את יעדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנים הבאות.



התחדשות עירונית במספרים

הטבלה הבאה מסכמת נתונים עיקריים במסלולי התחדשות עירונית- רשויות מקומיות ומיסוי. נעשתה הפרדה בין תכניות אשר נמצאות בשלבים השונים של אישורן, ועתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני המאושר, ובין תכניות אשר אושרו וניתנות למימוש וביצוע - הווה ואמר "מלאי תכנוני" קיים.

בנתוני המלאי התכנוני נעשתה הפרדה בין תכניות הנמצאות בתהליכי מימוש או קידום הוצאת היתרי בנייה וביצוע לבין תכניות אשר ניתן להן היתר בנייה וקיימת עבודה בשטח להקמת הפרויקט. ניתן לראות את פירוט הנתונים בהמשך הדוח על פי סוג מסלול. הטבלה מעודכנת ל-31.12.2016.

סך הכל		מסלול מיסוי (פינוי בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול רשויות מקומיות (פינוי בינוי ועיבוי בנייה)		סטטוס
מתחמים	יח"ד במצב המוצע (קיים+תוספתי)	מתחמים	יח"ד במצב המוצע (קיים+תוספתי)	מתחמים	יח"ד במצב המוצע (קיים+תוספתי)	
						בהליך אישור סטטוטורי:
80	44,370	52	25,864	29	18,506	תכניות שהן במהלך התהליך הסטטוטורי על כל שלביו: בהכנה, בוועדות השונות, בהפקדה להתנגדויות או לקראת אישור.
						מלאי תכנוני:
139	51,705	55	19,567	84	32,138	תכניות שאושרו, כולל תכניות שנמצאות בשלבים בהמשך הטבלה, וללא פרויקטיים של תמ"א 38 ותוכניות שאינן רלוונטיות
						מתוך המלאי התכנוני:
						הגשת היתרי בנייה:
28	12,722	11	5,206	17	7,516	תכניות שאושרו והן לקראת תהליך הוצאת היתרי בנייה, או שהיתרי בנייה בהן הוגשו וממתינים לאישור



סך הכל		מסלול מיסוי (פינוי בינוי ועיבוי בנייה)		מסלול רשויות מקומיות (פינוי בינוי ועיבוי בנייה)		סטטוס
						מתחמים בביצוע:
33	18,514	16	6,983	17	8,831	מתחמים בהם הוצאו היתרי בנייה. מס' יחידות הדיור במתחם כולו, כאשר קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם.
						יה"ד בביצוע בפועל מתוך מתחמים בביצוע:
33	8,006	16	3,515	17	4,491	מס' יח"ד להן ניתן היתר בנייה מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.
						אכלוס בפועל מתוך מתחמים בביצוע:
18	3,247	10	1,745	8	1,502	מספר יח"ד אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.



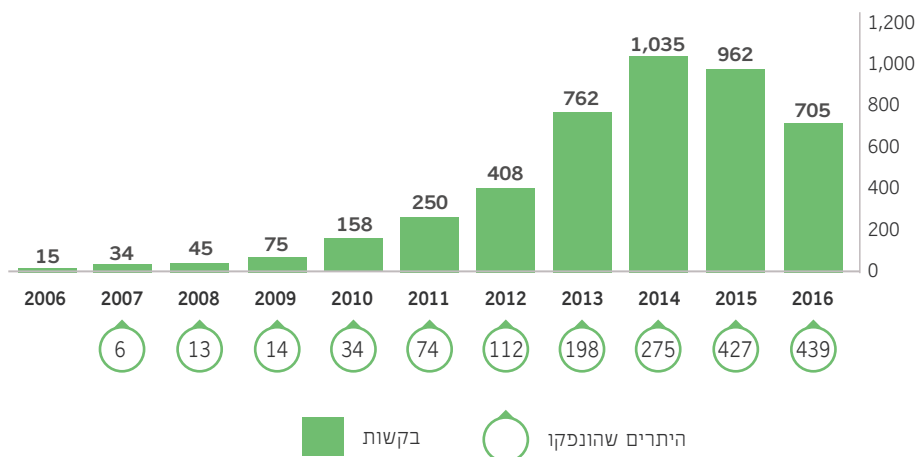
מתחם הדקל, אשדוד



נתונים עיקריים - תמ"א 38

להלן נתונים עיקריים על היקף היתרי הבנייה ומס' יחידות הדיור בחלוקה לפי שנים ושלבם בתהליך הבקשה להיתר.

מספר מיבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005-2016



נתוני יישום תמ"א 38 בין השנים 2005-2016 ברמה ארצית

סך הכל		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2005-2016
מס' מבנים/ בקשות	סה"כ יח"ד	מס' מבנים/ בקשות	סה"כ יח"ד	מס' מבנים/ בקשות	סה"כ יח"ד	
4,449	91,397	1,759	37,433	2,690	53,964	בקשות
1,693						בקשות שנדחו
1,592	29,622	560	10,424	1,032	19,198	היתרים שהונפקו
	14,958		7,436		7,522	יח"ד שנוספו
328	5,602	84	1,556	244	4,046	יח"ד שאוכלסו



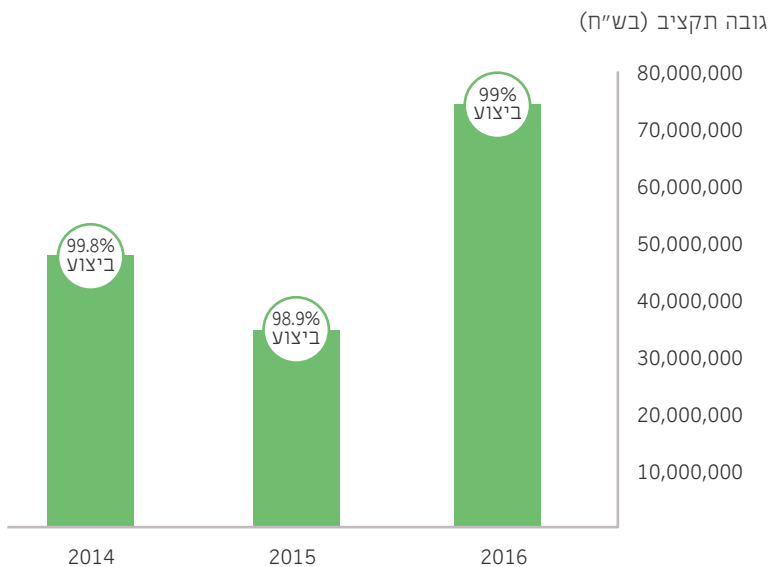
ממועד אישור התמ"א בשנת 2005 ועד סוף שנת 2016, הוגשו בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38 ביחס ל-44,495 מבנים הכוללים 91,397 יח"ד. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הונפקו ע"י הוועדות המקומיות היתרי בנייה ל-1,592 מבנים הכוללים 29,622 יח"ד.

בשנים 2005-2016, אוכלסו 5,602 יח"ד שנבנו מכוח תמ"א 38 (84 מבנים בהם 1,556 יח"ד אוכלסו במסלול הריסה ובנייה מחדש ו-244 מבנים בהם 4,046 יח"ד אוכלסו במסלול חיזוק ועיבוי). סך הכל 328 מבנים, בשני המסלולים, שאכלוסם אושר (הונפק עבורם טופס 4/ טופס 5).

תקציב וביצוע לשנת 2016 - האגף להתחדשות עירונית

תקציב האגף להתחדשות עירונית לשנת 2016 עמד על 74,250,000 ₪ המהווה גידול בגובה התקציב בכ-120% לעומת השנה הקודמת. בניצול התקציב קיימת שמירה על מגמה של ביצוע מלא לאורך השנים האחרונות. התקציב מתחלק בין מימון תכניות מתאר שכונתיות להתחדשות עירונית, מימון תכנון מפורט במסלול רשויות מקומיות, קולות קוראים, בדיקות התכנות לרשויות מקומיות, מחקרים ופיתוח כלים לסייע בהתחדשות עירונית.

ביצוע תקציב הרשאה להתחייב ואחוזי ביצוע 2014-2016



חשיבות ההיבטים החברתיים בהתחדשות העירונית

כפי שנכתב, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את נושא ההיבטים החברתיים באמצעות מגוון כלים, חלקם קיימים וחלקם בתהליכי פיתוח ואישור. להלן תקציר הפעולות המקודמות באגף בתקופה זו.

רגולציה

דיירי הדירור הציבורי זכאים להמשיך להתגורר במתחם לאחר השלמת בנייתו, או לחלופין לבחור פתרון אחר שיוצג על ידי משרד הבינוי והשיכון. כמו כן הדייר איננו נדרש לתוספת שכר דירה ודמי ניהול (ועד בית) בגין תוספת השטח בדירה החדשה.	דירור ציבורי
הנחה בארנונה לבעלי הדירות הישנות, עד 100% למשך 5 שנים מיום האכלוס, בגין תוספת שטחי הבנייה בלבד על פי קריטריונים שיקבע שר הפנים לבעלי הדירות הישנות, (בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש).	הנחה בארנונה
לקשישים בעלי דירה אחת, המקבלים הבטחת הכנסה מהביטוח הלאומי, היזם יממן למשך 5 שנים את הפרש עלויות התחזוקה בין הדירה הישנה לחדשה בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש.	תחזוקת מבנים
החוק נועד לספק מענה רגולטורי לתופעת "קבלני החתימות", לעודד פעילות של גורמים מקצועיים כמארגנים, ומטיל על המארגן חובות, מטלות ומחויבויות. בין היתר, מחייב קיום כנס לדיירים לפני החתמה ועמידה בלוחות זמנים.	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)
עורך דין מבין עובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר ישמש כממונה לפניות הדיירים, לרבות שוכרים, בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית. קביעת הממונה תשמש ראייה לכאורה בכל הליך משפטי.	הממונה על פניות הדיירים



מידע וידע

הנחיות חברתיות ליזמים	פרסום מדריכים והנחיות חברתיות אשר נועדו לסייע ליזמים המעוניינים בכך וכן ישמשו ככלי עבור רשויות מקומיות או מנהלות להתחדשות עירונית הדורשות מיזמים לבצע הליכים חברתיים.
קרן תחזוקה	הסברה וידוע תושבים, יזמים ורשויות מקומיות בדבר חשיבות הקמת קרן תחזוקה במבנים גבוהים, בין היתר באמצעות מדריכים ובאמצעות המינהלות להתחדשות עירונית.
מדריכים	פרסום מדריכים לדיירים, בין היתר מדריך לדיירים לפרויקט פינוי בינוי, מדריך לדיירים לתמ"א 38, קטלוג מבנים לתמ"א 38, מחקר בנושא תחזוקת מבנים גבוהים ועוד.
הסכמי מדף	כתיבת הסכמי מדף לפרויקטים של פינוי בינוי, לשימוש דיירים ויזמים המעוניינים בכך.

נושאים פרטניים

פעולות במסלול רשויות	חובת מנהל הפרויקט/היועץ החברתי מטעם הרשות המקומית לקיים כנסי הסברה לתושבים, לסייע בבחירת נציגות דיירים והכשרתה, לעדכן באופן שוטף את דיירי המתחם, לסייע בבחירת בעלי מקצוע (עו"ד, שמאי, אדריכל וכו') ובהכנת המכרז לבחירת היזם המבצע.
שילוב יועצים חברתיים בתכניות באחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	בכל תכנית משולבים בצוות התכנון יועצי חברה ושיתוף ציבור. בנוסף נבחנת אפשרות להעסקת עובד קהילתי אשר ישמש לסיוע לתושבים בקבלת מידע וארגון נציגויות בפרויקטים בהיקף גדול, שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת.
שמאי פינוי ובינוי	במקרה של מחלוקת בין בעלי הנכסים באשר לכדאיות העסקה המוצעת להם על ידי היזם, רשאים הדיירים לפנות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות מתוך מאגר שמאי אובייקטיבי אשר יבחן את כדאיות העסקה.
הקמת מינהלות להתחדשות עירונית	הקמת מינהלת עירונית אשר תפקידה מתן מידע לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, ביצוע פעולות הסברה לתושבים, תיאום וסנכרון פעולות הרשות המקומית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וכן סיוע בהתארגנות דיירים.



מיקוד
מבט





מיקוד מבט - פרויקטים מרכזיים בעבודת האגף בשנת 2016

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית ברחובות שכונת קריית משה

שטח: 1,150 דונם

מס' יח"ד קיימות: 1,600

מס' יח"ד חדשות: 9,130

סטטוס: אושר בועדה המקומית

תכנית אשר תכננה החל בשנת 2015 כתכנית מתאר לשכונה. בשנת 2016 החליט האגף להתחדשות עירונית להפוך אותה לתכנית מפורטת, אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. לכך סייעו החלטת הממשלה מס' 2253 לקידום התחדשות עירונית בשכונות בהן קיים שיעור ניכר של יוצאי אתיופיה, אשר מכוחה התקבל תקציב נוסף לתכנון, וכן הסכמות להסרת מגבלת בנייה בחלקה הדרום מערבי של השכונה והתגייסות של רשות מקרקעי ישראל לשריין שטחים כקרקע משלימה בהיקף משמעותי.

בנוסף, החלטת הממשלה מעמידה סל כלים לסיוע לתושבי השכונה, החל בהקמת מינהלת שכונתית, דרך תקציבים למיצוי זכויות הדיירים וכלה בליווי חברתי.

בכך, נסללה הדרך ליצירת תכנית בעלת היתכנות כלכלית, אשר תצמצם את אי הוודאות ליזמים עתידיים ותוביל לקידום מהיר של תכניות בנייה בשכונה, תגדיל את היצע יחידות הדיור באופן משמעותי וזאת תוך שיפור תנאי המחיה והסביבה. התכנית תאפשר יצירת רובע עירוני חדש, משמעותי, חי ותוסס בעיר רחובות ותסייע רבות לבני העדה האתיופית ולשאר התושבים המתגוררים בשכונה.

הכנת התכנית לוותה בתהליכים חברתיים מעמיקים, במפגשים של שיתוף ציבור ובהכשרות לפעילים בשכונה. תהליכים אלו נותנים כלים מעשיים בידי התושבים ותורמים לקידומה המוצלח של התכנית ואין ספק שיסייעו במימושה.





מחשבון התכנות כלכלית לבדיקת פרויקטים בפינוי בינוי

בשנת 2016 פרסם האגף להתחדשות עירונית מחשבון דינאמי לבחינה ראשונית של התכנות כלכלית בפרויקטים של פינוי בינוי. המחשבון נועד לאפשר ליזמים, לבעלי דירות, לרשויות מקומיות ולציבור הרחב לבדוק את מידת הכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקט.

הבדיקה הכלכלית עליה מתבסס המחשבון נשענת על הנחיות תקן 21 אשר הותקן על ידי מועצת השמאים לחישוב הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

המחשבון כולל את המרכיבים השגרתיים של פרויקט פינוי ובינוי, ומאפשר קבלת תמונת מצב מפורטת של הכדאיות הכלכלית במתחם על פי המצב הקיים כיום ובהסתמך על נתוני תכנון בסיסיים, כגון גדלי דירות קיימות וחדשות, היקף שטחי הבנייה, כמות מקומות חניה, ועוד.

המחשבון מופיע באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון.

חשוב לציין כי המחשבון אינו תחליף לעריכת חוות דעת שמאית מקצועית.

מודל כלכלי לבחינה ראשונית של פרויקט פינוי בינוי

מצב נכנס יח"ד לפינוי: 100 | שטח דירת פינוי: 65 | תוספת ממוצעת לדירת חמורה במ"ר: 25 | שטח דירת חמורה: 90

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים
 יח"ד חדשות: 500 | שטח דירה סטנדרטית: 15,000
 יח"ד חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים: מסחר - מ"ר עיקרי: 0 | שטח דירה לשיכון: 7,500
 משרדים - מ"ר עיקרי: 0 | שטח מ"ר לשיכון: 5,000

חיוב בהיטל השבחה | **פתרון חניה** | **תמונה בינוי פינוי**

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

שיעור רווח לעלות: 17% | מקדם פינוי בינוי במ"ר: 5.00 | מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברזנט: 6.64

סה"כ דירות חדשות: 500 | דירות תמורה לדירות: 100 | יתרת דירות לשיכון היום: 400

השימוש במחשבון זה מיועד לזכרון קבולת אינפורמציה בלבד ולמטרות לימודיות בלבד. הוא אינו מהווה ייעוץ או תחליף לייעוץ מקצועי. המשתמש במחשבון זה נדרש להבין ולקבל את האחריות על המידע והחלטותיו. המחשבון אינו מהווה ייעוץ או תחליף לייעוץ מקצועי. המחשבון אינו מהווה ייעוץ או תחליף לייעוץ מקצועי. המחשבון אינו מהווה ייעוץ או תחליף לייעוץ מקצועי.



מערכת מעקב היתרי בנייה

בשנת 2016, הוקמה לראשונה בממשלה מערכת ממוחשבת, שבאמצעותה ניתן לעקוב אחר היתרי הבנייה בישראל, לרבות היקפי הבנייה וסטטוס ההיתרים. במהלך השנה האחרונה נאספו על ידי האגף להתחדשות עירונית, בשיתוף פעולה עם האגף לתכנון אסטרטגי במשרד הבינוי והשיכון והרשויות המקומיות, נתונים על כלל היתרי הבנייה בפרויקטים להתחדשות עירונית. במאמץ מרוכז בוצע טיוב לנתונים ולאחר מכן הם הוטמנו במערכת ייעודית אשר תוכננה במשרד ובה ניתן לבצע חיתוכים שונים על היקפי בנייה, לוחות זמנים ועוד. כל זאת הן ברמה הארצית והן ברמה הישובית.

בשנת 2017 מתכנן משרד הבינוי והשיכון להרחיב את המערכת ולעקוב אחר כלל היתרי הבנייה בארץ, הכוללים התחדשות עירונית ובנייה חדשה גם יחד. כך יוכל המשרד לקבל תמונת מצב עדכנית ואיכותית על מצב שוק הדיור בישראל.



מינהלות להתחדשות עירונית

בשנת 2016 פורסם קול קורא לרשויות המקומיות לסיוע במימון מינהלות עירונית להתחדשות עירונית.

המינהלת הינה אגף בעירייה או בחברה כלכלית עירונית, העוסקת, בין היתר, בהנגשת מידע בתחום ההתחדשות העירונית בישוב, עבור תושבים, יזמים ובעלי מקצוע, מעמידה כלים לבעלי דירות לצורך מימוש תהליכים אלה ופועלת כ"מוקד הידע" ברשות המקומית לקידום תהליכי התחדשות עירונית בישוב.

בין תפקידי המינהלת: ריכוז מידע בנושא התחדשות עירונית ביישוב, לרבות מדיניות העירייה, מתן מידע, ביצוע פעולות הסברה, תיאום וסנכרון פעולות הרשות במתחמי ההתחדשות, סיוע בהאצת הטיפול במתחמים וסיוע בהתארגנות דיירים.

בשלהי שנת 2016 נחתמו הסכמים ראשוניים עם 10 רשויות מקומיות: אשדוד, אשקלון, באר שבע, בת ים, חיפה, יהוד, לוד, קרית אונו, קרית ים ורמת גן.



מדריך לדיירים בתמ"א 38

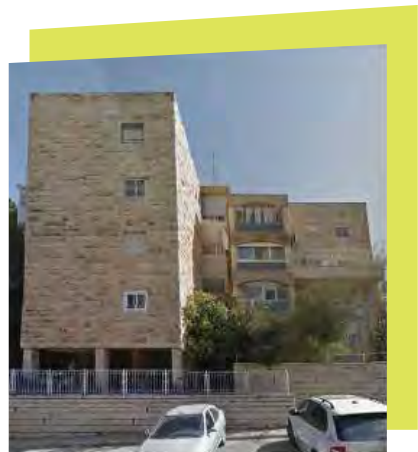
בשל ההבנה כי קיים מחסור בידע לדיירים בנוגע להתחדשות עירונית, ובין היתר בפרויקטים של תמ"א 38, מתבצעת כתיבה של מדריך אשר נועד לסייע לדיירים ולבעלי בתים בקידום פרויקטים אלו, המדריך ירכז עבורם את המידע הנדרש להתנהלות מיטבית, שקולה ומושכלת בתהליך, תוך מתן כלים, אבני דרך לביצוע והסבר על המושגים השונים. מדריך זה יוביל לקיצור זמני הביצוע וקידום הפרויקטים, יסייע לדיירים להבין את התהליכים ויספק תמונה רחבה על הכלים ודרכי הפעולה לקידום הפרויקטים.

מדריך לבחינת טיפוסי בנייה - תמ"א 38 (עיבוי)

מתוך הצורך להנגיש מידע לבעלי דירות, לבעלי המקצוע ולאנשי הרשויות המקומיות, נכתב בימים אלה קטלוג, המאגד דוגמאות של פרויקטים של תמ"א 38 במסלול חיזוק ותוספת בנייה, אשר נאספו מרשויות מקומיות שונות ברחבי הארץ. קטלוג זה יוכל לשמש ככלי הערכה ראשוני בבחינת האפשרויות השונות לביצוע ההרחבות, תוך שקילת היתרונות והחסרונות הכרוכים בחיבור של ישן וחדש, תוספת ממ"ד, מרפסות, מעליות וכן בבחינת ההשפעות על המבנה כולו.



מצב מוצע



מצב קיים



מסלולי קידום
רשויות, מיסוי
ותכניות מתאר



התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות

במסגרת מסלול זה הרשות המקומית היא זו שיוזמת ואחראית לקידום ההיבטים הציבוריים של הפרויקט. משרד הבינוי והשיכון / הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת תכנון מפורט למתחם להתחדשות עירונית, פינוי ובינוי או עיבוי הבנייה, וכן פעולות לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך. הרשות המקומית מסייעת במנהל פרויקט, ביועץ חברתי ובצוות תכנון, אשר מקדמים תכנית מפורטת למתחם וכן פועלים על מנת ליידע את התושבים ובעלי הזכויות במתחם. וליצור נציגויות תושבים שיוכלו לפעול, לאחר אישור התכנית, להוצאתה לפועל. ההכרזה על מתחם תקפה לשש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. ההכרזה מקנה, מעבר למימון הפעילויות האמורות, גם הטבות מיסוי - מס שבת, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.

שלבי הפעילות העיקריים מוצגים ומפורטים להלן:



מסלול רשויות מקומיות - הכרזה:

בשנת 2016 הוכרזו 5 מתחמים חדשים לפינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות. במסגרת מתחמים אלה מקודם פתרון להתחדשות עבור למעלה מ-1,000 יחידות דיור קיימות, אשר במקומן צפויות להיבנות כ-4,000 יחידות דיור חדשות. בנוסף ליחידות הדיור, מבטיחה התכנית תוספת מבני ציבור וכן שטחי מסחר ומשרדים.

יישוב	שם המתחם	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר/ משרדים במ"ר
בת ים	שפרבר	176	716	15,735
בת ים	ניסנבוים	453	944	1,950
חדרה	העלייה השנייה	62	350	-
רחובות	שעריים	58	518	3,000
קרית ים	אג"ש	279	1,438	-
סך הכל		1,028	3,966	20,685

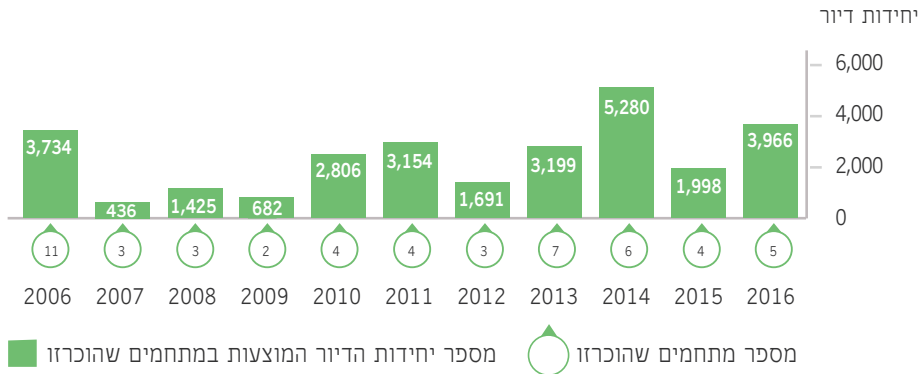
מסלול הרשויות המקומיות החל לפעול בשנת 2000, מאז הוכרזו 169 מתחמים, מהם אושרו תכניות מפורטות ל-100 מתחמים ו-29 תכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון ואישור שונים. ב-40 מתחמים פגה ההכרזה בטרם אישור התוכנית*. התכניות שאושרו מהוות את הבסיס לתהליכי התחדשות עירונית במדינת ישראל, ומירב הפרויקטים שבוצעו עד היום יצאו לפועל במתחמים אלה. בשלב מאוחר יותר, בשנת 2004 החל לפעול מסלול "מיסוי" ובשנת 2005 אושרה תמ"א 38.

* לצורך הניתוח בדו"ח, לא נלקחו בחשבון ההכרזות שפג תוקפן ללא אישור התכנית.



מגמות בעשור האחרון

מספר המתחמים שהוכרזו ומספר יחידות הדיור במתחמים אלו לפי שנים (החל מ-2006) מראה ירידה בין השנים 2007-2009 ולאחר מכן עלייה הן במספר המתחמים המוכרזים מדי שנה והן בהיקף יחידות הדיור המתוכננות במתחמים.



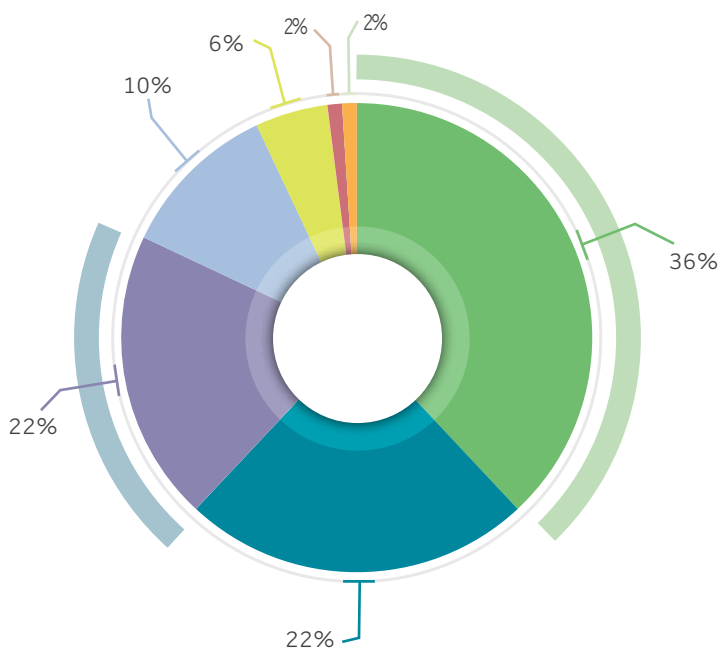
הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי בפריסה ארצית:

מרבית המתחמים שהוכרזו לאורך השנים במסלול רשויות הם במחוזות המרכז (47 מתחמים), חיפה (29 מתחמים) ותל אביב (28 מתחמים). לאור העובדה שמסלול זה מבוסס על כוחות השוק ואחד התנאים להכרזה על מתחמי פינוי ובינוי הינה דרישה לכדאיות כלכלית ליישום התכנית, מרבית המתחמים שאושרו לאורך השנים ממוקמים באזורי הביקוש.

בשנת 2016 קידם האגף להתחדשות עירונית בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל מנגנונים לשיפור הכדאיות הכלכלית מחוץ לאזורי ביקוש. בין היתר מקודמת החלטת מועצת מקרקעי ישראל להסדרת מנגנון "קרקע משלימה", המאפשר הקצאת קרקע לבנייה חדשה במקרקעין בבעלות המדינה, שיוצרת כדאיות כלכלית במתחמי התחדשות עירונית. בימים אלה התקבלה החלטה נוספת בעניין במועצת מקרקעי ישראל, אשר צפויה ליעל משמעותית מנגנון זה. כמו כן נחתם הסכם עם חברת עמידר לביצוע פרויקטים במבנים בהם רוב דיירי דיור ציבורי כאשר הרווח הנוצר מפרויקטים באזורים המתאפיינים בכדאיות כלכלית גבוהה מיועד לקידום פרויקטים בפריפריה, בה הכדאיות הכלכלית אינה מאפשרת ביצוע על ידי השוק החופשי.



מחוזות משרד הפנים	מתחמים שהוכרזו במסלול רשויות	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע
מרכז	47	4,057	17,614
חיפה	29	5,269	16,260
תל- אביב	28	4,485	13,066
ירושלים	13	1,096	4,756
צפון	8	843	1,687
דרום	2	676	1,934
יהודה ושומרון	2	378	3,100
סה"כ	129	16,804	58,417



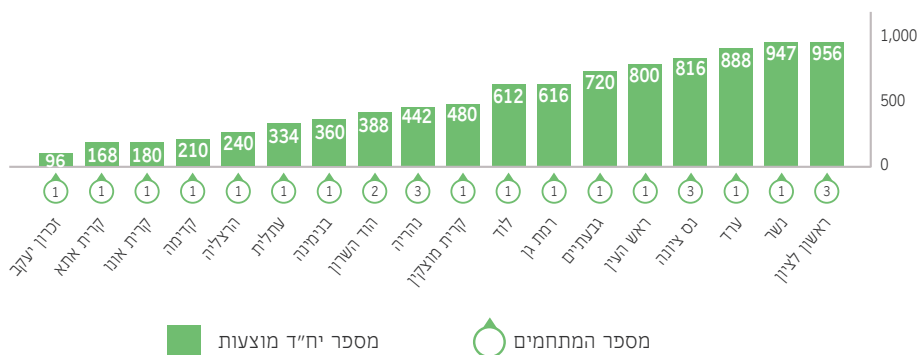
■ מרכז
 ■ חיפה
 ■ תל אביב
 ■ ירושלים
 ■ צפון
 ■ דרום
 ■ יו"ש



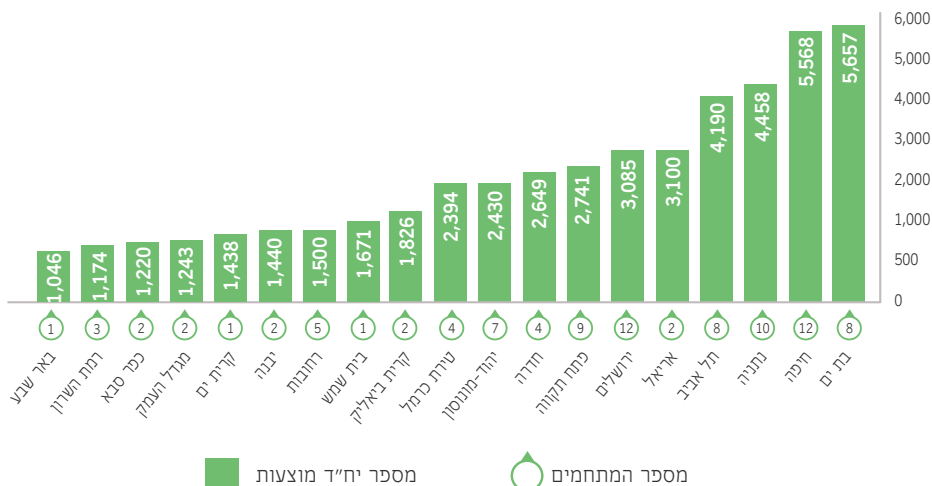
כאמור, קידום פרויקט במסלול הרשויות המקומיות הוא יוזמה של הרשות המקומית. ברשויות מסוימות אשר החליטו לעודד התחדשות עירונית ופעלו בתחום הוכרזו מתחמים רבים. מספר המתחמים המוכרזים אינו מעיד על גודל המתחמים. ניתן להכריז על מתחם שבו בין 24 יחידות ועד ל-600 יחידות דיור קיימות.

מספר יחידות דיור מוצעות במתחמי מסלול רשויות מקומיות על פי עיר:

ישובים בהם מוצעות במתחמים עד 1,000 יחידות דיור



ישובים בהם מוצעות במתחמים מעל 1,000 יחידות דיור



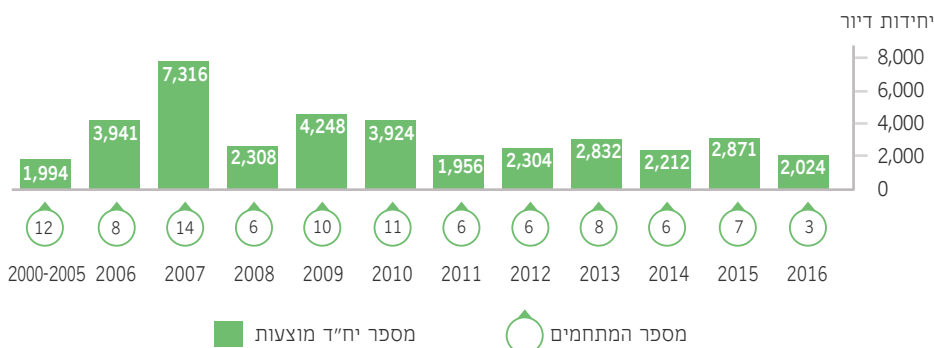
לאחר שלב ההכרזה, מתחיל תכנון המתחם וכן העבודה החברתית מול בעלי הזכויות לקראת הגשת התב"ע.

מסלול רשויות מקומיות - תכנון

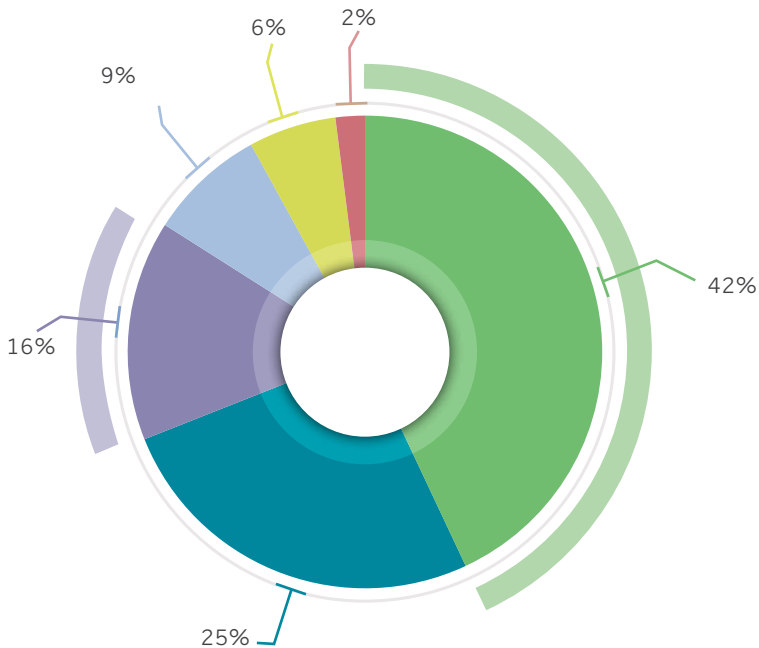
בשנת 2016 אושרו תכניות בשלושה מתחמים במסלול הרשויות המקומיות ותכניות לארבעה מתחמים נוספים הופקדו להתנגדויות. בסך הכל נמצאות לקראת אישור כ-5,000 יחידות דיור.

יישוב	שם המתחם	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע	תוספת שטחי מסחר/ משרדים במ"ר	סטטוס תכנוני
רחובות	האצ"ל	100	332		התכנית אושרה
בת ים	הגיבורים	125	503	2,400	התכנית אושרה
בית שמש	ביאליק	333	1,671		התכנית אושרה
תל אביב	לה גווארדייה מזרח	464	849	4,700	התכנית הופקדה להתנגדויות
ירושלים	טהון 1-2	59	255	1,800	התכנית הופקדה להתנגדויות
כפר סבא	תקומה	294	1,100		התכנית הופקדה להתנגדויות
סך הכל		1,375	4,710	8,900	

מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר המתחמים שאושרו על פי שנים במתחמי מסלול רשויות:



מחוז	תכניות שאושרו במסלול רשויות	יח"ד במצב הקיים	יח"ד במצב המוצע
מרכז	41	2,988	13,083
חיפה	24	4,436	12,232
תל-אביב	17	2,403	6,855
ירושלים	8	717	3,256
צפון	8	843	1,687
דרום	2	676	1,934
סך הכל	100	12,063	39,047



■ מרכז
 ■ חיפה
 ■ תל אביב
 ■ ירושלים
 ■ צפון
 ■ דרום



מסלול רשויות מקומיות - היתרי בנייה

במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול, אשר הצטבר לאורך השנים מאז תחילתו של מסלול זה. בשנים הראשונות לקיומו של המסלול היו "חבלי לידה" רבים שמאפיינים פרויקט חדש, לא כל שכן פרויקט מורכב עשרות מונים מפרויקט לבנייה חדשה, שאורך בממוצע 12 שנים (ע"פ נתוני בנק ישראל). כחלק מכך, התגלעו קשיי מימוש בחלק מהמתחמים שנבעו מחסמים שונים, כגון חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות הדיירים מהתהליך. תכניות התחדשות עירונית היוו מוצר חדש בעולם התכנון, וכמו כל פרויקט מסוג חדש, גם בהם התקיים גרף למידה. כיום, הישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר. מעבר לכך, ישנם מספר מתחמי התחדשות עירונית, שבהם אושרה תכנית בעבר ויוצאים כעת לפועל כתוצאה מתיקון תב"ע, עקב עליית מחירי הדיור שהופכת את המתחמים לכדאיים כלכלית לביצוע או באמצעות עבודה חברתית מול הדיירים להסרת התנגדויות והבהרת היתרונות בהתחדשות עירונית.

בשנת 2016 ניתנו היתרי בנייה ראשונים בשלושה מתחמים וב-13 מתחמים נוספים התקבלו היתרי בנייה נוספים לאחר שהבנייה כבר החלה.

היתרים לראשונה

יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2016	שם המתחם	הישוב
147	יוספטל מזרח	רמת השרון
48	ישורון	נהריה
132	מבוא חדרה מזרח	חדרה



היתרים ב-2016 במתחמים בהם התקבלו קודם לכן היתרי בנייה

הישוב	שם המתחם	יחידות דיור שקיבלו היתר בשנת 2016
יהוד-מונוסון	העצמאות	197
יהוד-מונוסון	מרכז יהוד	148
חיפה	חביבה רייך	201
נהריה	פינסקר	104
נס ציונה	יד אליעזר	88
פתח תקווה	יוספסברג	180

מספר יחידות דיור במתחמים מוכרזים:

מספר יחידות דיור חדשות (כולל דירות תמורה)	מספר מתחמים	
7,516	17	הגשת היתרי בנייה ²
8,831	17	מתחמים בהם ניתן היתר בנייה בביצוע ³
4,491	17	היתרים בביצוע בפועל מתוך מתחמים בביצוע ⁴
1,502	8	אכלוס בפועל מתוך מתחמים בביצוע ⁵

2. תכניות שאושרו והן לקראת תהליך הוצאת היתרי בנייה, או שהיתרי בנייה בהן הוגשו וממתינים לאישור
3. מתחמים בהם הוצאו היתרי בנייה. מס' יחידות הדיור במתחם כולו, כאשר קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם.
4. מס' יחיד להן ניתן היתר בנייה מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.
5. מספר יחיד אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.



המתחמים בהם ניתנו היתרי בנייה ונמצאים בביצוע או שהושלמו:

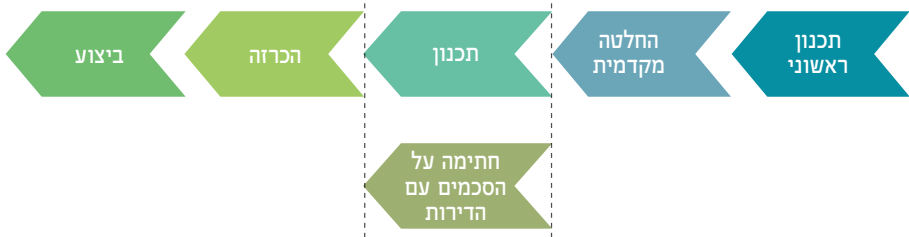
הישוב	שם המתחם	מספר תכנית	יח"ד קיים	יח"ד מוצע	תוספת מסחר (מ"ר)
בת ים	הנביאים	בי/456	538	875	
חדרה	העירייה	חד/1212	38	555	120,000
חיפה	חביבה רייך	חפ/2187	330	922	
חיפה	מח"ל	חפ/2218	412	859	
יהוד-מונוסון	מרכז יהוד	יד/6156	260	1,262	4,500
יהוד-מונוסון	התמר	יד/6185	200	620	
יהוד-מונוסון	העצמאות	ק/346	68	402	
כפר סבא	ששת הימים	כס/22/5/ג	40	120	
נהריה	פינסקר	ג/19385	36	177	
נהריה	הפינה	ג/15621	32	132	
נהריה	ישורון	ג/16256	24	131	
נס ציונה	יד אליעזר	נס/3/96	108	396	
פתח תקווה	יוספסברג	פת/16/1238	90	360	
קרית אונו	שלמה המלך צפון	קא/346	60	180	
רמת השרון	יוספטל מזרח	רש/991	168	588	
תל אביב	חסן עראפה	תא/3319	-	-	180,000
תל אביב	נווה שרת - בית אל	תא/3463	368	1,041	



התחדשות עירונית במסלול מיסוי (יזמים)

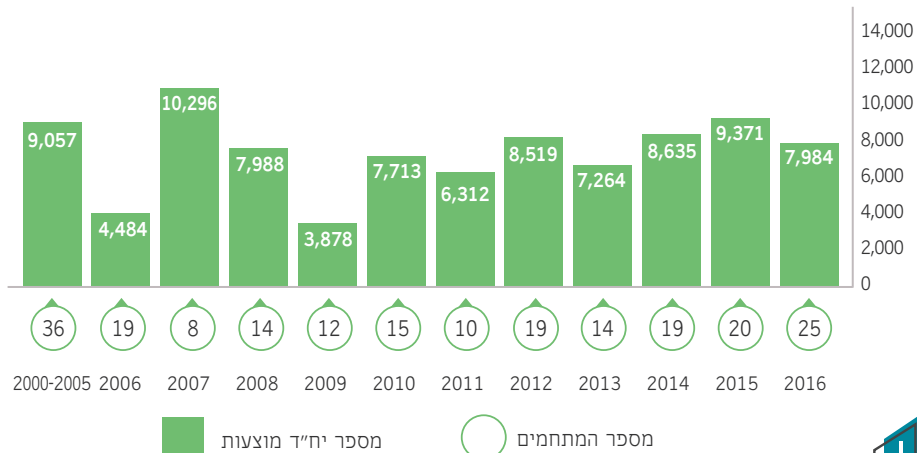
מסלול זה מתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים על ידי השוק הפרטי. במסגרת המסלול, יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התכניות והמהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים. גם במסלול זה, הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי או עיבוי הינה לתקופה של שש שנים, עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות. באופן זה למסלול הרשויות המקומיות, ההכרזה מקנה הטבות מס לעסקאות במתחם - מס שבת, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה וכן מאפשרת את דחיית מועד חבות המס לשלב הביצוע בפועל.

שלבי הפעילות העיקריים



מסלול מיסוי - החלטה מקדמית:

החלטה מקדמית היא השלב הראשון במסלול מיסוי, אשר מקנה ליזם ולבעלי הדירות את האפשרות לחתום על הסכמי פינוי ובינוי תוך דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. החל מתאריך 9.8.2016 החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תכנית למתחמי התחדשות עירונית אל מוסדות התכנון. בשנת 2016 התקבלו החלטות מקדמיות לגבי 25 מתחמים חדשים במסלול מיסוי. מספר זה מהווה מספר שיא של החלטות מקדמיות מאז החלה הפעילות במסלול זה.



בגרף מופיעות החלטות מקדמיות שהתקבלו במסלול מיסוי על פי מס' יחידות דיור במצב המוצע ומספר המתחמים. בגרף לא מופיעים מתחמים שבהם התכנון קודם במסגרת מסלול רשויות ולאחר מכן הביצוע במסגרת מסלול מיסוי.

ניתן לראות כי בשנת 2016 ההחלטות המקדמיות ניתנו למתחמים המכוזרים בכל הארץ, אך מתרכזים באזורי הביקוש ובעיקר ברשויות מקומיות אשר תומכות בפעילות מסוג זה.

מתחמים בהם ניתנה החלטה מקדמית בשנת 2016 לפי יישובים

יישוב	מספר מתחמים - החלטה מקדמית	יח' דיור קיימות	יח"ד מוצעות
אשדוד	1	186	840
בת ים	8	563	2,839
גבעתיים	2	133	515
הוד השרון	1	24	90
הרצליה	2	270	874
חדרה	1	36	234
ירושלים	4	302	1,004
נתניה	1	36	325
רמת גן	2	188	809
תל אביב	3	138	554
סך הכל	25	1,876	7,984



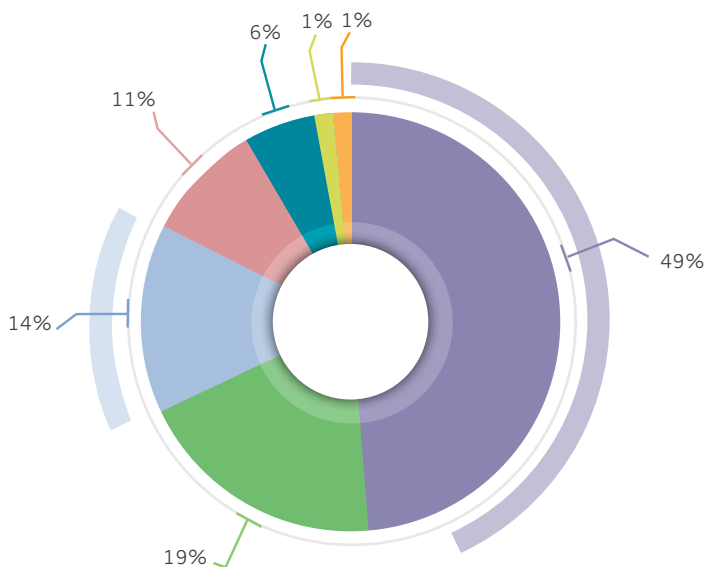
החלטות מקדמיות במסלול מיסוי בכריסה ארצית

מתחמים במסלול מיסוי פועלים באמצעות מנגנוני השוק ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל אביב ומחוז המרכז. שלב ההחלטה המקדמית הינו שלב ראשוני, ולעיתים חלק מהיוזמות אינן מבשילות לכדי פרויקט ממשי. מתחילת הפעילות במסלול זה בשנת 2004, ועד סוף 2016, ניתנו החלטות מקדמיות ל-190 מתחמים.

מחוז משרד הפנים	מספר מתחמים - החלטה מקדמית	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות
תל אביב	93	9,807	44,061
מרכז	36	3,401	16,882
ירושלים	27	2,630	8,447
דרום	21	2,357	11,465
חיפה	11	1,131	5,328
יו"ש	1	135	600
צפון	1	168	840
סכום כולל	190	19,629	87,653

* ללא מתחמים שהחלטה המקדמית לגביהם בוטלה.

החלטות מקדמיות בחלוקה לפי מחוזות



■ מרכז
 ■ תל אביב
 ■ חיפה
 ■ ירושלים
 ■ צפון
 ■ דרום
 ■ יו"ש



מסלול מיסוי - הכרזה:

השלב השני במסלול מיסוי - הינו הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי. ההכרזה מתבצעת כאשר הפרויקט בשל לביצוע ומתקיימים שני תנאים:

א. תב"ע בשלב הפקדה להתנגדויות או לאחר שלב זה.

ב. נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי בין יזם ובין לפחות 80% מבעלי הדירות בכל מקבץ, (מקבץ - בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת), ולפחות 66% מבעלי הדירות בכל בית משותף במקבץ, והכל על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

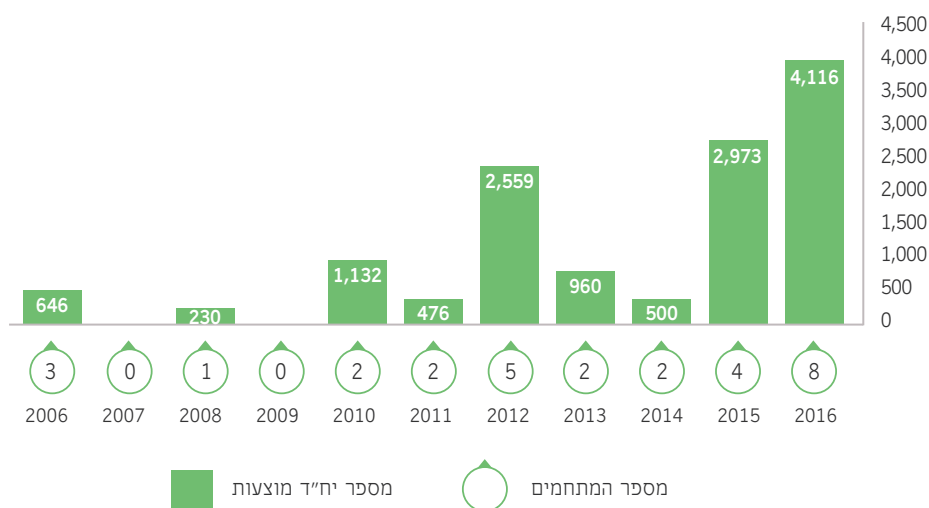
יצוין, כי במסלול מיסוי, על פי רוב מוכרז מתחם במספר שלבים, בשנת 2016 הוכרזו לראשונה 8 מתחמים במסלול מיסוי ובהם מוצע לבנות כ-4,168 יח"ד.*

הישוב	שם המתחם	יח"ד * קיימות *	מספר יח"ד * מוצעות *	תוספת שטחי מסחר/משרדים במ"ר
קרית אונו	בר יהודה	216	681	1,115
קרית גת	היסמין	48	432	
בת ים	כצלסון	104	470	
רמת גן	נווה יהושע מרכז	96	330	
רעננה	ויצמן	48	154	
אור עקיבא	שז"ר	352	1,750	3,500
תל אביב	יפתח	72	275	
רמת גן	הרכסים	24	76	
סך הכל		960	4,168	4,615 מ"ר

(*) המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, ואולם ההכרזה בפועל היתה במרבית המתחמים על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים לגביהם נחתמו הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

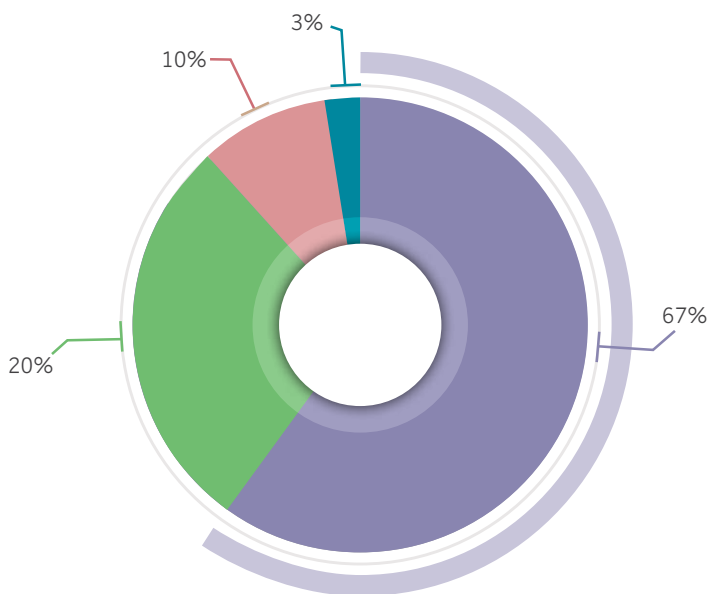


בדומה לעלייה במספר ההחלטות המקדמיות, ניתן לראות כי גם בהכרזות יש עלייה חדה בשלוש השנים האחרונות.



סך ההכרזות במסלול מיסוי בין השנים 2004-2016

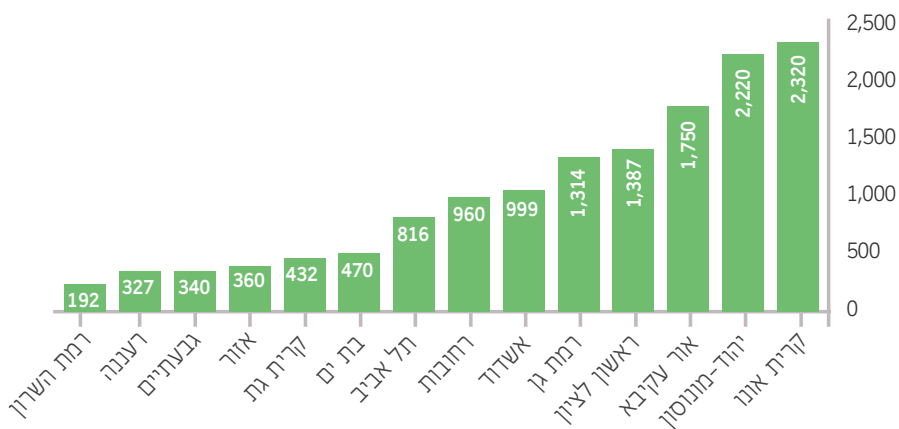
מחוז	מס' מתחמים	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות
תל אביב	20	1,896	5,692
מרכז	6	646	3,202
דרום	3	270	1,601
חיפה	1	356	1,750
סכום כולל	30	3,164	12,245



■ מרכז ■ חיפה ■ תל אביב ■ דרום

(*) המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, ואולם ההכרזה בפועל היתה במרבית המתחמים על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים לגביהם נחתמו הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי עיר - מסלול מיסוי



מסלול מיסוי - תכנון

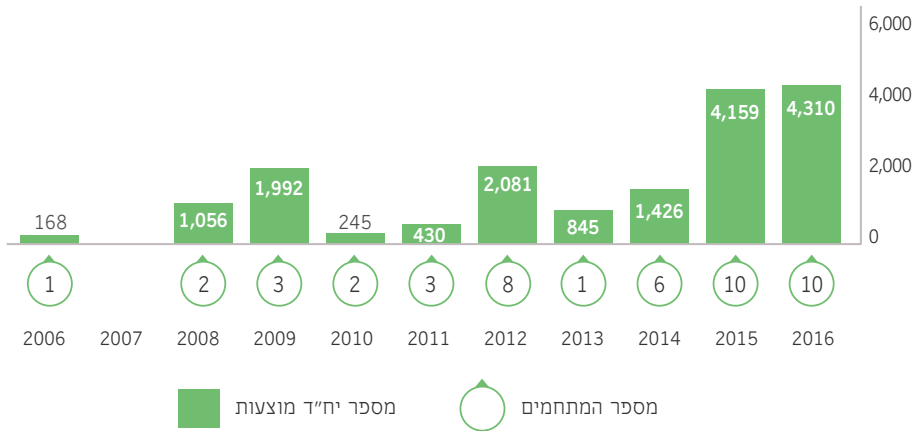
במסלול מיסוי עבודת התכנון וקידומו הסטטוטורי נעשית על ידי היזמים. עם זאת, האגף להתחדשות עירונית עורך מעקב אחר התקדמות התכנון במתחמים בהם התקבלה החלטה מקדמית במטרה לבחון את משכי התכנון של תכניות התחדשות עירונית לאורך זמן. הבקשה להחלטה מקדמית מתקבלת לעיתים קרובות בטרם קליטת התכנית במערכת המבא"ת.

בשנת 2016 אושרו 10 תכניות מפורטות, אשר קודמו במסלול מיסוי.

תוספת שטחי מסחר/משרדים בע"מ	מספר יח"ד מוצע	יח"ד קיים	שם המתחם	הישוב
-	286	56	הכרמל	יבנה
1500	375	106	הגיבור האלמוני (בין השדרות)	תל אביב
-	948	237	הנורית - קוסטה ריקה	ירושלים
-	102	26	הרברט סמואל	תל אביב
600	256	64	הרצל	בת ים
-	198	63	התמרים/מגדים	רמת גן
-	370	128	הצנחנים	תל אביב
1,115	681	216	בר יהודה	קרית אונו
350	744	128	העצמאות	אור יהודה
-	350	70	הררי	רמת גן
3,565 מ"ר	4,310	1,094		סך הכל



יח"ד במתחמים בהם אושרה תכנית



מסלול מיסוי - הוצאת היתרי בנייה

בעת האחרונה, מספר יזמים גדולים נכנסו לשוק וניכר שהיקף הפרויקטים שמבשילים לכדי ביצוע מתרחב.

מספר יחידות דיור במתחמים מוכרזים:

מספר יחידות דיור מוצעות (כולל דירות תמורה)	מספר מתחמים	
5,206	11	הגשת היתרי בנייה ⁶
6,983	16	מתחמים בהם ניתן היתר בנייה בביצוע ⁷
3,515	16	היתרים בביצוע בפועל מתוך מתחמים בביצוע ⁸
1,745	10	אכלוס בפועל מתוך מתחמים בביצוע ⁹

6. תכניות שאושרו והן לקראת תהליך הוצאת היתרי בנייה, או שהיתרי בנייה בהן הוגשו וממתינים לאישור

7. מתחמים בהם הוצאו היתרי בנייה. מס' יחידות הדיור במתחם כולו, כאשר קצב המימוש בפועל משתנה ממתחם למתחם.

8. מס' יח"ד להן ניתן היתר בנייה מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.

9. מספר יח"ד אשר אוכלסו בפועל מתוך המתחמים שנמצאים בביצוע.



המתחמים הנמצאים בביצוע או שהושלמו:

הישוב	שם המתחם	מספר תכנית	יח"ד קיים	יח"ד מוצע	תוספת מסחר (מ"ר)
אשדוד	הדקל	94 / 102 / 03 / 3	150	675	-
גבעתיים	ערבי נחל	גב/ 490	126	528	-
יהוד-מונוסון	שוק אשכנזי	יד/מק/6175	48	168	-
קרית אונו	שטרן	קא/ 413	72	108	-
קרית אונו	הכלנית	קא/402	92	393	958
קרית אונו	הזמיר	קא/מק/213	144	188	-
קרית אונו	שאול המלך	קא/מק/61	170	513	-
קרית אונו	ישעיהו	תממ/284	60	228	-
קרית גת	היסמין	606-0232397	48	468	-
ראשון לציון	סלע	רצ/ מק/4/19/13/1	276	1,387	-
רחובות	כפר גבירול	רח/8/2001/ב	133	900	1,200
רמת גן	החולה	רג/2/1255	64	230	-
רמת גן	מגדלי הגפן	רג/1416	43	268	-
רמת גן	עלית- המתמיד	רג/1423/א	89	285	-
רמת השרון	החלוץ	רש/1066	48	192	-
תל אביב	הדר יוסף - לודג'	תא/מק/3569	95	288	-

(*) המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, ואולם ההכרזה בפועל היתה במרבית המתחמים על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים לגביהם נחתמו הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

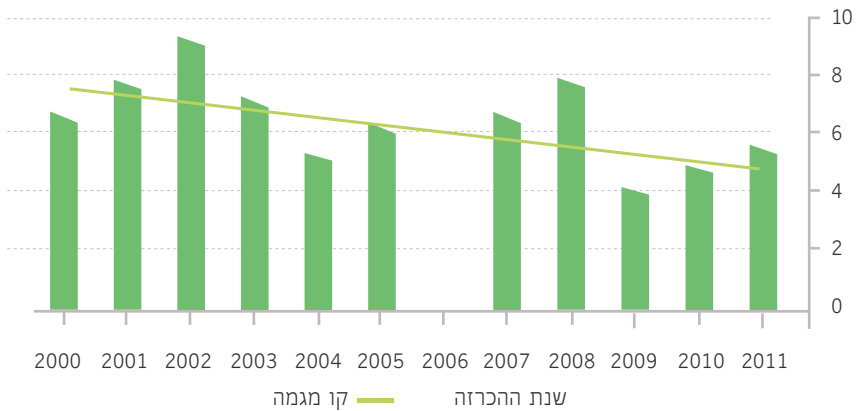


משכי תכנון

במסלול רשויות מקומיות משרד הבינוי והשיכון עוקב אחר הליך התכנון הסטטוטורי החל משלב ייזום התכנית ועד לאישורה, לכן הנתונים מאפשרים בחינת משך התכנון בתכניות התחדשות עירונית לפי השנים בהם הוכרז המתחם.

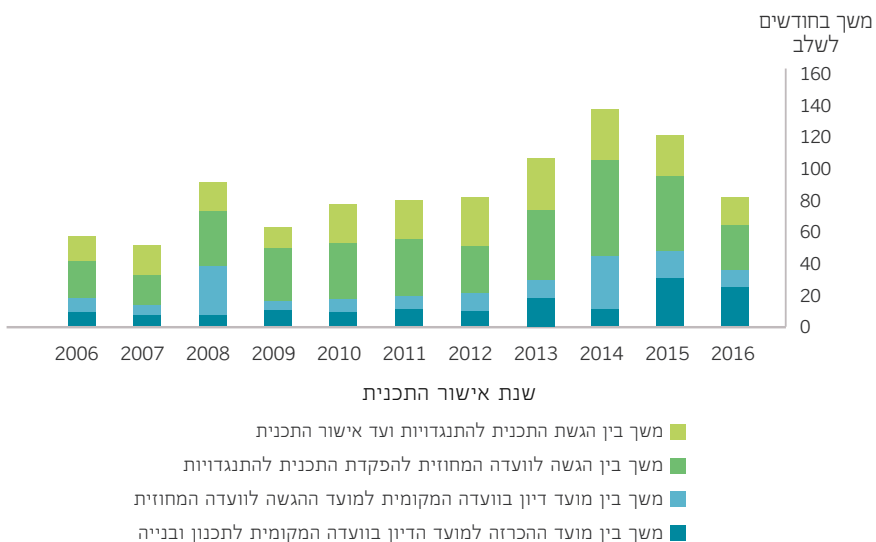
פרק הזמן שאורך הליך אישור תכניות במסלול רשויות מקומיות (על פי מועד ההכרזה, עבור תכניות שאושרו בלבד):

מספר שנים עד אישור התכנית



פרק הזמן בחלוקה לשלבים עד לאישור תכנית.

בגרף זה, בניגוד לגרף הקודם, השנה המצויינת היא שנת אישור התכנית:

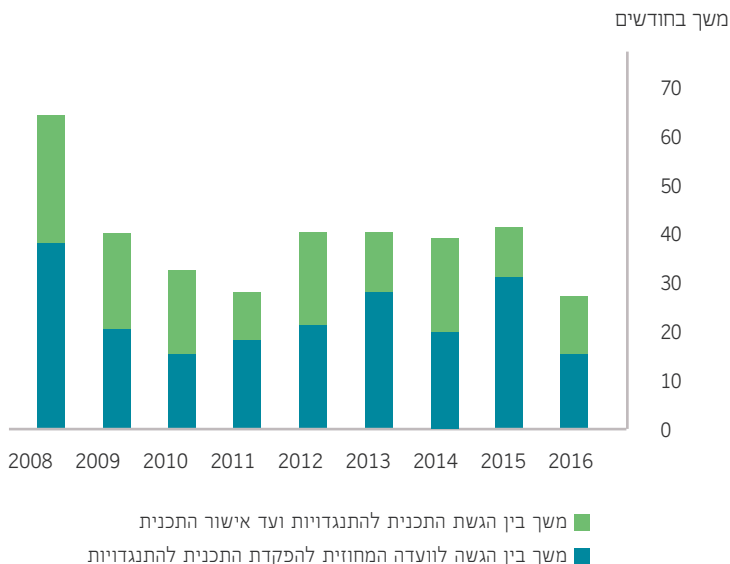


* תכניות שהוכרזו בשנת 2006 עדיין לא אושרו סטטורית



במסלול המיסוי, ניתן לבחון את התכניות שהגיעו לוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה, ולכן רק שני השלבים האחרונים בהליך התכנון הסטטוטורי מתועדים. בגרף זה.

פרק הזמן שאורך הליך אישור תכניות במסלול מיסוי (על פי שנת אישור התכנית) בחודשים:



ניתן לראות שכלל, לאחר שבשנים הראשונות לקיומו של מסלול הרשויות המקומיות, משך התכנון במתחמים שהוכרזו היה גבוה מ-7 שנים עד אישור התכנית, כיום משך התכנון נמוך מ-5 שנים ועודנו במגמת ירידה.

משך (חודשים) בין שלבי התכנון הסטטורי

מסלול מיסוי	מסלול רשויות (מתחמים שהוכרזו לאחר 2006)	מסלול רשויות	
-	10	13	משך בין הכרזה לדיון במקומית
-	17	12	משך בין דיון במקומית להגשה למחוזית
22	21	33	משך בין הגשה למחוזית להפקדה
15	15	23	משך בין הפקדה לאישור התכנית

תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/רובעים

במסגרת עבודת האגף, כורסמו בשנים האחרונות קולות קוראים לרשויות המקומיות להגשת בקשה לתקצוב ולקידום תכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/רובעים בתחומן. בכל שנה נבחרו מספר שכונות ברשויות שונות בהתאם לתקציב המאושר. תכניות המתאר הינן חלק מהמאמץ של האגף להקטנת אי הוודאות התכנונית מחד, ומאידך להגדלת הסיכוי למימוש תכניות מפורטות בעתיד. התכנית שמה דגש על צרכי הציבור בשכונה ובוחנת זאת בראייה כוללת, תוך התייחסות לדרישות העתידיות בהתאם להיקף תוספת האוכלוסייה הצפוי.

מרבית התכניות הינן תכניות מתאר, אשר על פיהן ניתן לקדם ולאשר תכניות מפורטות בצורה מהירה וקלה יותר, שכן הן תואמות את מדיניות הרשות המקומית וכן מוסכמות ומאפשרות על ידי ועדות התכנון המחוזיות. תכניות אלו בוחנות תחומים רבים ובין היתר אדריכלות, נוף וסביבה, צרכי ציבור, תנועה, מים וביוב ונערכים במסגרתן מפגשי שיתוף ציבור מקיפים. כמו כן, חלק מהתכנית עצמה מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ומכוחה ניתן להוציא היתרים.

בחלק מצומצם מהתכניות, מקדם האגף תכניות מפורטות, אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה, ללא צורך בתכנית נוספת. תכניות אלו מגדילות אף יותר את הסיכוי למימוש יחידות דיור בהתחדשות עירונית, אולם הן לוקחות זמן רב יותר להכנה ולאישור בשל מורכבותן הגדולה אף יותר מתכנית מתאר.

שלבי התכנית

תכנון התכנית מתחיל בשלב ניתוח מצב קיים בו נבחנים היבטי חברה, ואוכלוסייה קיימת, כלכלה, שמאות, מצב המבנים, תחבורה ועוד. לאחר סיום שלב זה, פועל צוות התכנון לגיבוש חלופות וזיקוק חלופה מועדפת לתכנית, אשר תוגש לוועדות התכנון הסטטוטוריות לאישור. כל שלבי הפרויקט מקודמים בהתאם להנחיות ועדת היגוי, הכוללת את נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מחוז משרד השיכון הרלוונטי, מינהל התכנון והרשות המקומית.

שיתוף הציבור בתכנית

אגף התחדשות עירונית מייחס חשיבות גבוהה להליכי שיתוף ציבור בקידום תכניות להתחדשות עירונית. במסגרת תכניות המתאר שהאגף מקדם, פועל יועץ שיתוף ציבור הנמצא בקשר תמידי עם תושבי השכונות, בוחן את צרכיהם ושומע את חששותיהם ורצונותיהם. כחלק מצוות התכנון מסייע יועץ שיתוף הציבור להתמיע את קולות התושבים בתכנית וכך הופך אותה לתכנית הנותנת מענה לצרכי התושבים.



במסגרת עבודתו פועל היועץ בצורה רציפה לשיתוף, איסוף ולקבלת מידע, רעיונות ומחשבות מהתושבים באמצעות קבוצות מיקוד ופורומי תושבים, פעילות אינטרנטית ברשתות החברתיות. בנוסף מתקיימים מספר מפגשי שיתוף ציבור רשמיים - להצגת סקר המצב הקיים, להצגת החלופות התכנוניות ולהצגת החלופה הנבחרת. בכל שלב נלקחים בחשבון מחשבות ורצונות התושבים בנוגע לתהליך ולתוצר התכנוני ומוטמעים במידת האפשר.

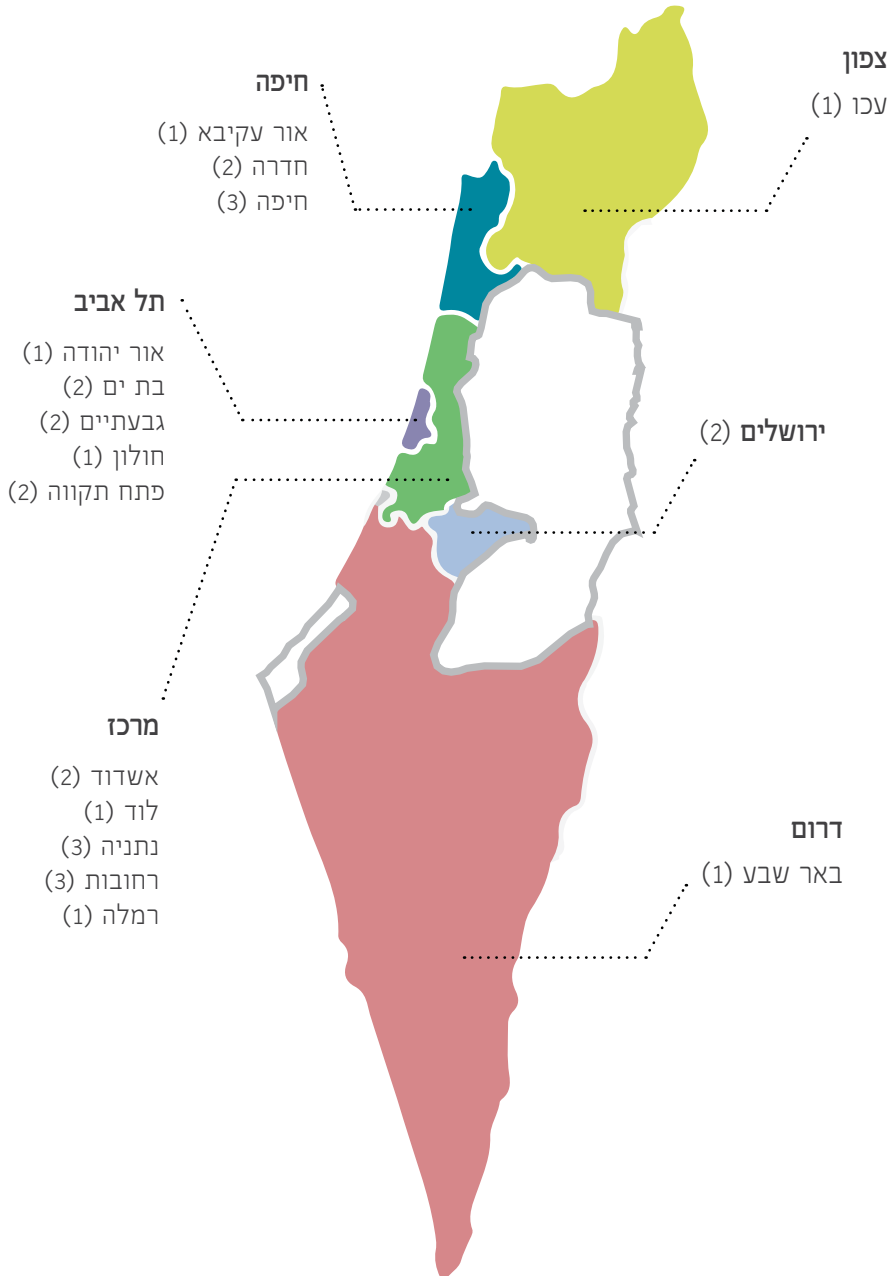
נתונים

אף התחדשות עירונית מקדם נכון ליום הכנת הדוח 28 תכניות מתאר להתחדשות עירונית. תכניות אלה נפרסות על פני ששה מחוזות, כאשר עיקרן מתרכזות במחוזות מרכז, תל אביב וחיפה.



מספר תכניות מתאר מקודמות לפי מחוז

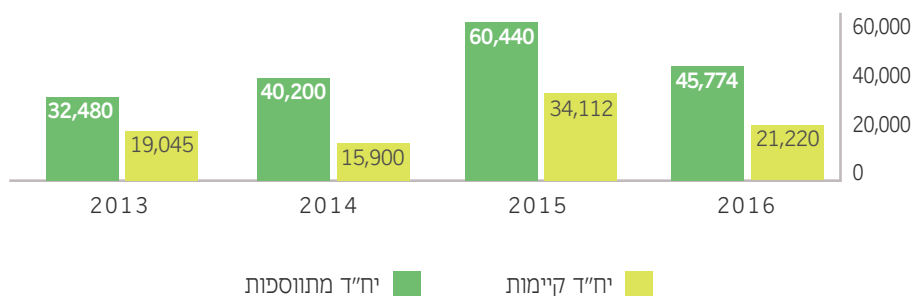
ניתן לראות את החלוקה של תכניות המתאר לפי ישובים. בהקשר מחוזי. יש לציין כי בחלק מהרשויות מקודמות מספר תכניות מתאר לשכונות שונות בעיר.



שנת 2011 היוותה נקודת פתיחה לתכניות מתאר להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון. בשנה זו הוחלט לבצע פיילוט לבחינת ההתכנות, הדרישות וההיבטים השונים של הכנת תכנית מתאר להתחדשות עירונית לשכונות/רובעים. החל משנת 2013 התפרסם מידי שנה קול קורא לרשויות להגשת הצעות להכנת תכניות מתאר להתחדשות בתחומן. **משנת 2013 ועד שנת 2016 החל התכנון ל-20 תכניות מתאר. בחינת היקפי יח"ד בדוח זה תעשה רק לתכניות אלו.** תכניות שהחלו טרם שנת 2013 נחשבות כתכניות פיילוט ותכניות שהחלו לאחר שנת 2016 נמצאות בשלב תכנוני ראשוני.

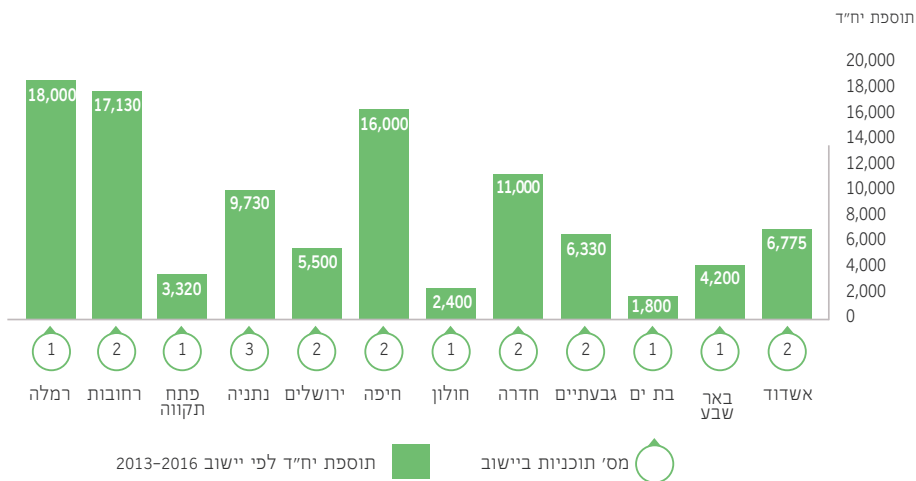
את יחידות הדיור שתכניות המתאר מציעות יש לחלק לשני חלקים - קיים ומתוסף. הגרף הבא משקף את מספר יחידות הדיור שהתכנית מציעה על פי חלוקה זו, לפי שנים. ניתן לראות כי כלל תכניות המתאר שהכנתן החלה בין השנים 2013-2016 מתוכננות להוסיף יחד כ-103,712 יחידות דיור חדשות, נוסף על כ-95,825 היחידות הקיימות.

יח"ד קיימות ומתוספות בתכניות מתאר 2013-2016



בבחינה לפי יישוב, התכניות ברמלה, בחיפה וברחובות מספקות את מספר יחידות הדיור הרב ביותר לעומת שאר התכניות. אולם חשוב לציין, כי בחיפה וברחובות מקודמות במקביל מספר תכניות מתאר.

מס תוכניות ביישוב ותוספת יח"ד לפי יישוב 2013-2016



בחלוקה לאבני דרך ושלבי הקידום של התכנית, מעל 70% מהתכניות נמצאות בשלבים מתקדמים של עבודה לגיבוש חלופה או בהגשה לוועדות התכנון. כמעט 40% מתוכן הוגשו לוועדות המקומיות או המחוזיות. מרבית התכניות הנמצאות בשלבים הראשוניים הינן תכניות שהחלה עבודה עליהן במהלך השנה האחרונה. השלב של ועדה מחוזית שלהלן הינו קליטה במערכת המבא"ת.



אתגרים מרכזיים

תחום ההתחדשות העירונית רווי באתגרים מסוגים שונים, כל אחד מהם עלול לעכב את מימוש הפרויקט בשנים רבות. לאור זאת, פועלת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בערוצים רבים - באמצעות רגולציה, הסדרים ופתרון בעיות וכן באמצעים ישירים על מנת להסיר את החסמים המהותיים או לפחות להקל ולקצר את משכי הזמן הכוללים, משלב התכנית הראשונית ועד לביצוע.

- **הליך האישור הסטטוטורי של התכניות:** בתכניות במסלול רשויות מקומיות במימון משרד הבינוי והשיכון, נמצא כי משך הזמן הממוצע לאישור תכניות עומד על 5.5-6 שנים, וזאת למרות העובדה שכל התכניות עוברות שיפוט מקדים (פרה רולינג) אצל מתכנני המחוזות במינהל התכנון ובמשרדי התחבורה, הגנת הסביבה והחינוך, ולמרות מנגנון תמרוץ כספי למנהלי הפרויקטים ולמתכננים. **במהלך האישור הסטטוטורי ישנן מספר בעיות עיקריות:** פרקי זמן ממושכים בבדיקת המסמכים בלשכת התכנון בשלבים השונים; דיונים חוזרים ונשנים בהפקדת התכניות; החלטות להפקיד בשורה ארוכה מאד של תנאים מורכבים (כמו התניה בקידום תכנית אחרת למשל); דיונים רבים בוועדת התנגדויות; פרשנות בעייתית של תקן 21; חילוקי דעות סביב היקפי הבנייה, הצורך בטבלאות איזון ועוד.

- **כדאיות כלכלית:** בשל העובדה כי הפרויקטים מבוצעים ע"י השוק הפרטי, הם נדרשים לקיומה של כדאיות כלכלית. מטבע הדברים, ככל שערכי הקרקע נמוכים והצפיפות הקיימת גבוהה, כך נדרשים מכפילי צפיפות גבוהים יותר כדי ליצור כדאיות כלכלית; בעקבות זאת נוצרים יחסי גומלין בעייתיים בין ה"כלכלה" לבין ה"תכנון", שמגיע לצפיפויות עתידיות גבוהות במיוחד. בנוסף, השוק הפרטי ייכנס לפרויקטים ככל שישנה ודאות גבוהה יותר, בעיקר בכל הקשור להיטל השבחה ולכתבי שיפו, שהיקפם אינו ברור בשלבים המוקדמים של התהליכים.

- **הסכמת בעלי הנכסים והתארגנות לביצוע:** כדי לממש פרויקטים של פינוי-בינוי נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הנכסים. ישנו קושי גדול להגיע להסכמות אלו, כאשר לכל בעל נכס יש רצונות ומגבלות (כגון אפוטרופוס, הליך גירושין, כינוס נכסים ועוד), חששות והתלבטויות (כגון עלויות תחזוקה עתידיות או מכירת הנכס ומעבר לדירה אחרת).

גם כשמגיעים להסכמת כלל בעלי הנכסים, נדרשות פעולות רבות לצורך המימוש (מו"מ על התמורות וחתימת חוזה; הסדרת בעיות קנייניות קיימות, לרבות איתור בעלי נכסים; הסרת שעבודים מהקרקע, לרבות משכנתאות, והסדרים עם הבנק המלווה; קבלת אישורים מרמ"י; הכנת תכניות בינוי והוצאת היתרי בנייה, וכיוצ"ב).

החתמת בעלי הנכסים על הסכמים כובלים: תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי במסגרתה גורם הנקרא מארגן (שאיננו יזם), מנסה לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. לרוב, מציע המארגן לבעלי דירות להתקשר עימו בעסקה לפיה יחתמו הדיירים



בעתיד על הסכם התחדשות עירונית עם יזם ובתמורה יפעל המארגן לגיוס הסכמות של יתר בעלי הדירות הנדרשים לעסקה. לשם הבטחת קידום העסקה, נקבע בהסכם טרום ההתקשרות כי במשך תקופה לא יוכל בעל דירה בבית המשותף, שחתם על הסכם טרום ההתקשרות, לחתום על הסכם או עסקה אחרת הנוגעת להתחדשות עירונית. בפועל, ברבים מהמקרים המארגן לא מתקדם כראוי בגיבוש ההסכמות הנדרשות לשם מימוש העסקה, אולם בעלי הדירות שחתמו עימו על הסכם טרום ההתקשרות, נותרים כבולים לאותו הסכם ואינם יכולים להתקשר עם יזמים אחרים או מארגנים אחרים לשם ביצוע הפרויקט.

כדי להתמודד עם התופעה המתוארת, יזם אגף התחדשות עירונית בשיתוף משרד המשפטים את חוק "התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)", תשע"ז-2017", אשר אושר באפריל 2017 ונועד להסדיר את התחום בצורה מקיפה. בחוק, נקבעה החובה לקיים כנסים לבעלי הנכסים, לפעול בשקיפות מולם, וקציבת הסכמי טרום ההתקשרות לתקופות מוגבלות בהתאם להתקדמות המארגן. בחוק הוגדר לראשונה ההבדל בין מארגן שפועל ליצירת הסכמות לקיום פרויקט ובין יזם שפועל לביצוע הפרויקט. החוק קבע אבני דרך לביצוע פעולות המארגן מול דיירים וקצב לכך מועדים, זאת במטרה למנוע תופעות של כבילת דיירים כאמור.

• **מדיניות תכנון עירונית:** כאשר רשות מקומית קובעת מדיניות ברורה בתחום ההתחדשות העירונית - אם בדמות תכנית מדיניות ואם בדמות תכנית סטטוטורית (תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תכנית כוללת), התמונה ידועה לכל ומראש - מהן אפשרויות הפיתוח בכל אזור בעיר ומהן המגבלות הקיימות. אמנם, לעיתים הכנת התכנית העירונית או השכונתית אורכת זמן ומשהה קידום פרויקטים נקודתיים, אך תרומתה משמעותית בכל הקשור ליצירת ודאות למתן פתרונות במרחב הציבורי.

יצוין, כי כל הקשיים והאתגרים המפורטים לעיל וההתמודדות איתם יוצרים כולם ביחד מצב של **משך זמן ארוך** למימוש פרויקטים של פינוי-בינוי. כתוצאה מכך בעלי נכסים מאבדים אמון בתהליך ויזמים מקדמים רק פרויקטים בעלי כדאיות וזמינות גבוהות.

אי מימוש של תכניות מאושרות מתקיים בעיקר במתחמים, שבהם יש במצב הקיים מסחר ו/או מלאכה ו/או שילובם במגורים, וכן במתחמי מגורים שבהם הבנייה הקיימת היא צמודת קרקע.

במקרים מעטים מדובר בחוסר כדאיות כלכלית או בחוסר הסכמה בין בעלי הנכסים לבין עצמם ו/או בין שני יזמים המעוניינים לממש את הפרויקט.

מיותר לציין, כי מאחר שהפרויקטים מבוצעים ע"י השוק הפרטי, יש קושי רב להוציא לפועל תהליכי פינוי-בינוי באזורים בעלי ערכי קרקע נמוכים, בפריפריה הגיאוגרפית והכלכלית.





التجديد
العمراني
في إسرائيل

التجديد العمراني في إسرائيل

إن التجديد العمراني يشكل مسيرة من النهوض مجدداً، مادياً واجتماعياً، بالنسيج العمراني القديم والتطوير العمراني للمجمعات المبنية القديمة. وتجري عمليات التجديد العمراني في النسيج المبني القديم على مستويات مختلفة، بدءاً من ترميم المباني وإعادة تأهيل البنى التحتية، مروراً بتحديث المجال العام، وانتهاءً بهدم المباني وإنشاء مبانٍ جديدة محلها. ويسمح التجديد العمراني باستغلال أمثل للأرض والبنى التحتية القائمة لصالح سكان الحي الحاليين والجدد. أما على الصعيدين الاجتماعي والثقافي فإن عمليات التجديد العمراني تتمحور حول تحسين الظروف المعيشية للسكان الحاليين وجذب السكان المنتمين إلى شرائح وفئات متنوعة إلى مراكز المدن والأحياء القديمة. ويشار إلى أن عمليات التجديد العمراني في دولة إسرائيل، بسبب مميزاتها الجيوفيزيائية والجيوسياسية، تهدف أيضاً إلى أداء وظائف أخرى من قبيل زيادة جاهزية ومقاومة المباني السكنية والبنى التحتية البلدية للكوارث الطبيعية مثل الهزات الأرضية وصمودها أمام التهديدات الواجب حماية الجبهة الداخلية منها كتهديد إطلاق الصواريخ على سبيل المثال. كما يساهم التجديد العمراني في حماية المناطق المفتوحة القائمة.

فيما يتخطى تجديد وتحديث النسيج العمراني، فإن إجراءات التجديد العمراني تزيد من مخزون الشقق وتلبي احتياجات السكن لدولة إسرائيل. وكانت الحكومة قد اتخذت قرارها رقم ٧٥٤٢ (در/١٣١) يوم ٢٠٢/٢/٣١ والذي تم فيه تحديد الأهداف المتعلقة بإيجاد حلول السكن حتى عام ٢٠٤٢ استجابةً لاحتياجات السكان المستقبلية. ومما جاء في القرار المذكور تحديد هدف بناء ٥,١ مليون وحدة سكنية حتى عام ٢٠٤٢ للتجاوب مع الاحتياجات المستقبلية للسكان. وينص قرار مجلس الوزراء أيضاً على أنه سيتم خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٢٠-٢٠٢٢ منح حوالي ٠,٢٪ من مجموع تصاريح البناء من خلال إجراءات التجديد العمراني^١، بينما يتم حتى عام ٢٠٤٢ بناء حوالي ٠,٣٪ من مجموع الوحدات السكنية ضمن النسيج العمراني الحالي.

فيما يتخطى تجديد وتحديث النسيج العمراني، فإن إجراءات التجديد العمراني تزيد من مخزون الشقق وتلبي احتياجات السكن لدولة إسرائيل. وكانت الحكومة قد اتخذت قرارها رقم ٧٥٤٢ (در/١٣١) يوم ٢٠٢/٢/٣١ والذي تم فيه تحديد الأهداف المتعلقة بإيجاد حلول السكن حتى عام ٢٠٤٢ استجابةً لاحتياجات السكان المستقبلية. ومما جاء في القرار المذكور تحديد هدف بناء ٥,١ مليون وحدة سكنية حتى عام ٢٠٤٢ للتجاوب مع الاحتياجات المستقبلية للسكان. وينص قرار مجلس الوزراء أيضاً على أنه سيتم خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٢٠-٢٠٢٢ منح حوالي ٠,٢٪ من مجموع تصاريح البناء من

1 التجديد العمراني ضمن قرار مجلس الوزراء – أي خطة تزيد من عدد الوحدات السكنية في النسيج العمراني الحالي بما في ذلك من خلال تطبيق برامج "الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء السكني وملء الفراغات في قطع الأرض الخالية (Ilfini) والخطة الهيكلية القطرية "تاما ٨٣" وغيرها.



خلال إجراءات التجديد العمراني ، بينما يتم حتى عام ٢٠٤٠ بناء حوالي ٥٣٪ من مجموع الوحدات السكنية ضمن النسيج العمراني الحالي. ويعني ذلك أن عمليات التطوير والتجديد العمراني، ضمن النسيج العمراني الحالي، ستتطوي على أهمية متزايدة في المدى المنظور.

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

وينطوي مصطلح "التجديد العمراني" على الكثير من المعاني ومنها تجديد المجالين العام والخاص بكافة جوانبهما والتعامل مع النواحي الاجتماعية. وسنتطرق في هذا التقرير، بصفة خاصة، إلى التجديد العمراني بمعناه المادي ولا سيما تخطيط وتنفيذ برامج البناء السكني في النسيج العمراني الحالي، ومنها تحديداً ما يندرج في إطار الخطط الرئيسية الواردة في مجال اختصاص سلطة التجديد العمراني: المسار المحدد للسلطات المحلية، ومسار الضرائب، والخطط الهيكلية للتجديد العمراني والخطة القطرية "تاما ٨٣"، علماً بأنه سيتم لاحقاً إصدار تقرير منفصل يتناول خطة "تاما ٨٣".

فيما يتعلق بالنواحي الاجتماعية، فإن سلطة التجديد العمراني تعمل على توفير الأدوات المختلفة لأصحاب الشقق السكنية والسكان أجمعين وكذلك لنشر المعلومات وحماية حقوقهم. ويتم ذلك، بين أمور أخرى، من خلال التشريع واستحداث مديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية ونشر المواد الإرشادية والإعلامية. ويتسنى في جزء لاحق من هذا التقرير الاطلاع على موجز الإجراءات الاجتماعية التي تسعى سلطة التجديد العمراني لدفعها قدماً.

المصادقة على قانون سلطة التجديد العمراني

تم يوم ١٢/٨/٢٠١٦ اعتماد قانون سلطة التجديد العمراني الذي يحدد إجراءات استحداث هيئة خاصة لمعالجة هذه القضية، وذلك سعياً لتشجيع زيادة حجم مشاريع التجديد العمراني وإعداد البرامج لدفع هذه المشاريع ومعاونة سكان الشقق السكنية وأصحابها في المجمعات العمرانية المبنية.

وينص القانون على أن وظائف السلطة الجديدة تشمل فيما تشمله:

- دفع مشاريع التجديد العمراني وتسريع وتيرة إجراءات التجديد العمراني بمختلف الوسائل.
- رصد المجمعات المبنية لغرض دفع إجراءات التخطيط تمهيداً لتجديدها ووضع البرامج اللازمة لذلك.



- صياغة التوصيات الخاصة بالتعديلات القانونية في مجالات اختصاص السلطة ووضع الآليات المساعدة لذلك.
- تفعيل صندوق للتجديد العمراني.
- دفع الحلول المطلوبة لحماية الجبهة الداخلية وتحسين المباني لمقاومة الهزات الأرضية في إطار التجديد العمراني.
- دفع الحلول المطلوبة للصيانة بعيدة المدى للعمارات الواقعة في مجمعات التجديد العمراني.
- مساعدة السكان على تنظيم شؤونهم في مسعى لتنفيذ ودفع مشاريع التجديد العمراني.
- دفع العمليات المطلوبة لتحديث مراكز المدن ومجمعات التجارة والعمل.
- جمع المعلومات في مجال التجديد العمراني ونشرها بصورة معتادة لتتوفر بسهولة لدى جمهور المواطنين والسلطات المحلية والمهنيين ذوي الشأن.

وتعمل سلطة التجديد العمراني هيئة رئيسية تتولى المسؤولية عن موضوع التجديد العمراني في إسرائيل. ويتناول القانون مسألة تمويل البرامج الحكومية للتجديد العمراني ورصد ميزانياتها وتقديم المعاونة لمشاريع التجديد العمراني ومراقبتها فيما يتعلق بالتعامل مع السلطات المحلية وأصحاب المشاريع فضلاً عن توجيه سكان الأحياء المقرر إخضاعها لإجراءات التجديد العمراني وتقديم الاستشارات لهم. وفيما يخص أصحاب الشقق وسكان الأحياء ذات الشأن فإن القانون وضع آليات مساعدة على شكل استحداث منصب المسؤول عن مراجعات السكان في مشاريع التجديد العمراني بالإضافة إلى تقديم المزايا الضريبية وتخفيض ضريبة البلدية (الأرنونا) والتعامل الخاص مع فئة المسنين من السكان المعنيين أو ساكني مشاريع السكن العام. كما حدد القانون المزايا والقواعد الخاصة بدفع مشاريع التجديد العمراني بوجه عام.

العمليات التي جرت عام ٢٠١٠

لقد تم دمج هيئة التجديد العمراني التي كانت تتبع وزارة البناء والإسكان في سلطة التجديد العمراني. وبالتالي يتضمن هذا العرض تفاصيل العمليات التي كانت قد انطلقت أيام وجود تلك الهيئة. وقد عملت هيئة التجديد العمراني خلال عام ٢٠١٠ على تنفيذ ودفع الأهداف الحكومية المتعلقة بالتجديد العمراني وأهداف وزارة البناء والإسكان بشكل خاص كما تمت المصادقة عليها في خطة العمل لهذا العام.

وتم انطلاقاً من هذه الوظائف إنجاز عمليات مختلفة تمشياً مع الاحتياجات والمتطلبات. وتنقسم هذه العمليات، التي تم تعريفها على أنها تمثل مهام رئيسية، ما بين العمليات الجارية المتواصلة عاماً بعد عام



والمشاريع الخاصة بإجراءات الضبط والمراقبة وإجراء الأبحاث وغيرها حيث يتم تنفيذ هذه العمليات طبقاً للحاجة وانسجاماً مع قرارات محددة.

ومن المشاريع الخاصة التي تم إنجازها خلال عام ٢٠١٦:

- إعداد كتالوج لتصنيف نماذج البناء ضمن الخطة الهيكلية القطرية "٣٨" - وتحديد ما يتعلق بتدعيم المباني.
- وضع كُتبيات تعريفية وتقديم العون للسكان المعنيين بمشاريع "الإخلاء والإنشاء" ومشاريع خطة "٣٨".
- نشر دعوة عامة إلى استحداث مديريات التجديد العمراني في السلطات المحلية ورصد الميزانيات للسلطات المحلية التي تم اختيارها.
- نشر دعوة عامة إلى تقديم الهبات لتمويل برامج التجديد العمراني في أورشليم القدس.
- إنشاء نظام معلوماتي لتوزيع تصاريح البناء في مجال التجديد العمراني.
- إجراء دراسة حول صيانة المباني الشاهقة ووضع التوصيات اللازمة.

سلطة التجديد العمراني	إعتماد القانون يوم ٢٠١٦/٨/٤
الخطط الهيكلية للأحياء	٥ خطط جديدة و ٢٤ خطة قيد التخطيط وإعداد ودفع الخطط التي تطال إجمالاً ١٥٠ ألف وحدة سكنية إضافية
خطط تفصيلية	٥ خطط جديدة و ٢٨ خطة قيد التخطيط والتمويل والمساعدة في دفع الخطط التي تطال إجمالاً ٢٠ ألف وحدة سكنية
المصادقة على الخطط التفصيلية	٦,٨١٦ وحدة سكنية
إصدار تصاريح البناء	٢,١٠٠ وحدة سكنية ضمن برامج "الإخلاء والإنشاء"
المديريات البلدية	رصد الميزانيات لـ ١٠ مديريات

مسارات التجديد العمراني

إن أي مشروع للتجديد العمراني هو بالفعل مشروع مشترك للقطاع العام (الوزارات الحكومية والسلطات المحلية) والقطاع الخاص (أصحاب حقوق الملكية في العقارات ورواد الأعمال). وكانت الحكومات الإسرائيلية المتعاقبة، إدراكاً منها للفوائد الكامنة في التجديد العمراني، قد كوَّنت خلال العقدَيْن الماضيين عدة مسارات لتشجيع وتطبيق إجراءات التجديد العمراني بناءً على قرارات الحكومة والخطط الهيكلية القطرية والتشريعات. أما المسارات الرئيسية في هذا السياق فهي كل من مسار السلطات المحلية، ومسار رواد الأعمال (الضرائب)، والخطة القطرية "تاما ٨٣". في الوقت ذاته تدفع سلطة التجديد العمراني الخطط الهيكلية للتجديد العمراني في الأحياء والضواحي بهدف زيادة احتمالات تنفيذ الخطط المستقبلية الخاصة بإجراءات التجديد العمراني.

مسار السلطات المحلية

تتولى السلطة المحلية، ضمن هذا المسار، زمام المبادرة والمسؤولية عن دفع النواحي العامة للمشروع. وتقوم وزارة البناء والإسكان بدورها بتمويل إجراءات التخطيط التفصيلية للمنطقة المقرر تجديدها عمراً من حيث عمليات "الإخلاء والإنشاء" أو تكثيف البناء فيها، كما أنها تعمل على تنظيم صفوف سكان المنطقة وضمان مشاركتهم في العملية. وتستعين السلطة المحلية بمدير للمشروع وبمستشار للشؤون الاجتماعية وبفريق معني بالتخطيط حيث يسعى هؤلاء لصياغة خطة تفصيلية للمنطقة ويعملون على إطلاع السكان وأصحاب حقوق الملكية في المجمعات السكنية ذات الصلة وكذلك على تشكيل لجان لتمثيل السكان المعنيين لتمكين هذه اللجان فيما بعد، أي بعد المصادقة على خطة التجديد العمراني، من السعي لتنفيذها. ويشار إلى أن أي إعلان عن منطقة ما بصفة مجمّع مهياً للتجديد العمراني يسري مفعوله لمدة ٦ سنوات قابلة للتديد بـ ٦ سنوات أخرى. ويفسخ هذا الإعلان المجال، بما يتعدى تمويل الإجراءات المذكورة أعلاه، أمام منح المعنيين بعض المزايا الضريبية وتحديداً تخفيض ضريبة بيع العقارات وضريبة الشراء وضريبة القيمة المضافة المفروضة على خدمات البناء بالإضافة إلى احتمال تأجيل موعد دفع الاستحقاقات الضريبية هذه إلى مرحلة تنفيذ المشروع على أرض الواقع.

مسار الضرائب

يأتي هذا المسار لتحفيز إجراءات التجديد العمراني التي يقوم بها القطاع الخاص. ويقوم رواد الأعمال، ضمن هذا المسار، بالتواصل مع أصحاب العقارات سعياً لدفع الخطط والإجراءات المطلوبة لتنفيذ



المشاريع. ويسري مفعول الإعلان عن منطقة ما منطقة مهياً لعمليات "الإخلاء والإنشاء" أو لتكثيف البناء فيها لمدة ٦ سنوات في هذا المسار أيضاً مع احتمال تمديد هذه الفترة بـ٦ سنوات أخرى. وبما يطابق مسار السلطات المحلية، يمكن الحصول عبر هذا الإعلان على مزايا ضريبية لأي معاملات تجري في المنطقة المذكورة من حيث ضريبة بيع العقارات وضريبة الشراء وضريبة القيمة المضافة المفروضة على خدمات البناء بالإضافة إلى تأجيل موعد دفع الاستحقاقات الضريبية إلى مرحلة تنفيذ المشروع.

الخطة الهيكلية القطرية "٣٨" تاما

كان قد تم اعتماد الخطة الهيكلية القطرية رقم ٨٣ عام ٥٠٠٢ حيث يتسنى بمقتضاها إصدار تصاريح البناء، علماً بأن الخطة تستهدف في المقام الأول تدعيم المباني لمقاومة الزلازل. وتطال الخطة المباني التي كان قد تم إصدار تصاريح بنائها قبل عام ٠٨٩١ لكنها لا تلبى مواصفات البناء المقاوم للزلازل. ويمكن، في إطار الخطة، تنفيذ مشاريع التجديد العمراني بعدة أساليب:

- التدعيم والتكثيف (ما يُعرف باسم خطة "٣٨/١")- يتم في هذا المسار إضافة جزء جديد إلى جانب البناية الحالية أو فوقها، بحجم طابقين ونصف طابق بالحد الأقصى، فيما يتم مقابل ذلك تدعيم البناية بأكملها وتوسيع الشقق الأخرى بما في ذلك تزويدها بالغرف الأمانة المحصنة.
- الهدم وإعادة البناء ("٣٨/٢")- يستطيع أصحاب العقارات في هذا المسار هدم البناية بأكملها وإنشاء بناية أخرى محلها، على أن يتم تحديد حجم زيادة المساحات طبقاً لحجم البناية الحالية وعدد طوابقها. ويتم إنشاء المبنى الجديد طبقاً لأحدث المواصفات بما فيها ما يتعلق بقضايا السلامة ومقاومة الزلازل.



الخطط الهيكلية للتجديد العمراني

تستهدف الخطط الهيكلية والخطط السياسية الرامية إلى تحقيق التجديد العمراني إنشاء البنى التحتية ووضع الخطط القانونية وتحديد الإستراتيجية للسلطات المحلية ذات الشأن لغرض دفع المشاريع المستقبلية المتعلقة بالتجديد العمراني في مناطق نفوذها على وجه السرعة، مع اعتماد نظرة شمولية لاحتياجات الحي المقرر تجديده من حيث المناطق العامة، والمواصلات، والمناطق المفتوحة، والمجتمع والسكان، والمؤسسات العامة، والتخمين وغيرها. ويتابع الخطة فريق واسع من المستشارين يضم المهنيين من مختلف المجالات ذات الصلة. وتسعى وزارة البناء والإسكان لدفع هذه الخطط بالتعاون الوثيق مع السلطات المحلية بغية التوصل إلى النتائج الأكثر ملاءمة لاحتياجات المدينة والحي.

ويشمل كل من المسارات المشار إليها، عدا عن المشاريع الجارية ضمن الخطة الهيكلية القطرية "تاما ٨٣"، المعاملات اللازمة مع المجال العام بما يتجاوز مستوى المبنى الفردي. وعليه تتمثل ميزة هذه المسارات بالتجاوب مع احتياجات من قبيل مشاكل المواصلات، والنقص الحالي أو المستقبلي في المؤسسات العامة أو المساحات الخضراء وما إلى ذلك. ففي الوقت الذي تساعد فيه خطة "تاما ٨٣" على تدعيم المباني لمقاومة الزلازل من خلال ترميم الشقق الحالية والتعامل معها، فإن المسارات الأخرى تنظر أيضاً إلى مستوى الشارع والحي والمدينة وتهتم بجميع السكان عبر نظرة واسعة نحو المستقبل. بالمقابل تتيح المشاريع الجارية ضمن "تاما ٨٣" دفع مشاريع التجديد العمراني بسرعة وسهولة على مستوى البناية الفردية.

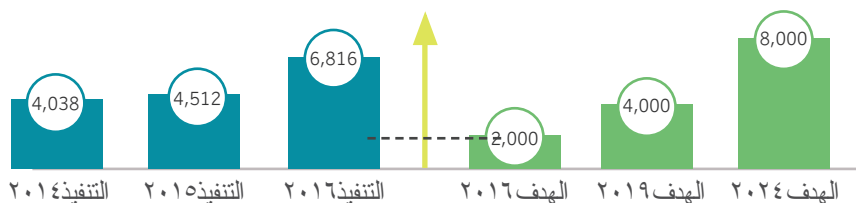


التجاوب مع الأهداف الوطنية – طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٦ من يوم ٢٠١٣/٦/١٢

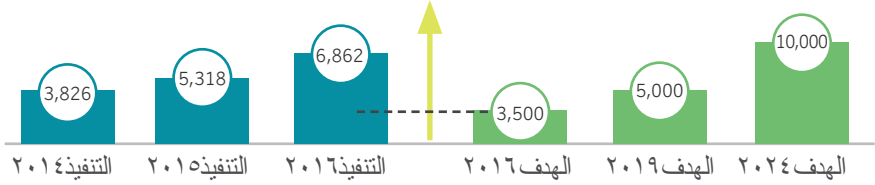
تم في إطار قرار مجلس الوزراء رقم ٦٧٣ المعتمد يوم ٣١٠٢/٦/٢١ تحديد الأهداف الوطنية للتجديد العمراني خلال السنوات العشرين القادمة. وكما يتبين من المعطيات الواردة أدناه فإن مجال التجديد العمراني يتجاوز التكهّنات السابقة فيما يتعلق بالمعايير الثلاثة المحددة سلفاً. قرار الحكومة ٧٥٤٢ (در/١٣١) الذي تم اتخاذه يوم ٧١٠٢/٢/٣١ يُعنى باعتماد أهداف جديدة للسنوات المقبلة حيث تقرر أن يتمثل الهدف الرئيسي لمشاريع التجديد العمراني خلال الفترة ما بين عامي ٢٠١٢-٢٠٢٠ ببدء إنشاء ٩ آلاف وحدة سكنية إضافية سنوياً

2016	2019	2024	التنفيذ الفعلي 2016	هدف العمليات السنوية (يُقاس بعدد الوحدات السكنية)
2,000	4,000	8,000	6,816	إقرار البرامج في مسارات التجديد العمراني ("الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء)
3,500	5,000	10,000	6,862	منح تصاريح البناء لبرامج مسارات التجديد العمراني ("الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء و"تاما ٨٣")
1,000	1,500	3,000	2,024	عدد تصاريح البناء ضمن برامج "الإخلاء والإنشاء" (حصراً)

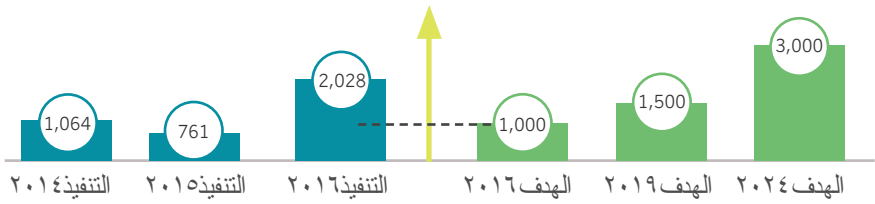
الإقرار بالبرامج في إطار مسارات التجديد العمراني ("الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء) – عدد
الوحدات السكنية



تصاريح البناء في مسارات التجديد العمراني ("الإخلاء والإنشاء"، "تاما ٨٣") – عدد الوحدات السكنية



تصاريح البناء في مشاريع "الإخلاء والإنشاء" – عدد الوحدات السكنية



إحصائيات التجديد العمراني

تلخص اللائحة الواردة أدناه المعطيات الرئيسية في مساري التجديد العمراني- مسار السلطات المحلية ومسار الضرائب. وتم الفصل بين البرامج قيد الإقرار في مختلف المراحل، ما يعني أنها ستندرج مع الوقت في المخزون المخطط له والمصادق عليه، وبين البرامج المصادق عليها والقابلة للتطبيق والتنفيذ، ما يعني أنها تندرج في "المخزون المخطط له" الحالي.

أما معطيات المخزون المخطط له فتم الفصل بين البرامج قيد إجراءات التطبيق أو قيد استصدار تصاريح البناء والتنفيذ وبين البرامج التي تم منحها تصاريح البناء ويجري العمل الميداني لإنجازها. وينتسب متابعة المعطيات التفصيلية الناجمة عن هذه اللائحة الإجمالية في جزء لاحق من التقرير بناءً على نوع المسار. ويشار إلى أن أحدث المعطيات الواردة في اللائحة تخص يوم ٢٠٢١/١٣/٦١٠٢.



المجموع		مسار الضرائب ("الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء)		مسار السلطات المحلية ("الإخلاء والإنشاء" وتكثيف البناء)		الوضع
عدد المناطق	عدد الوحدات السكنية في الأوضاع المقترحة (الحالية + إضافات)	عدد المناطق	عدد الوحدات السكنية في الأوضاع المقترحة (الحالية + إضافات)	عدد المناطق	عدد الوحدات السكنية في الأوضاع المقترحة (الحالية + إضافات)	
80	44,370	52	25,864	29	18,506	قيد إجراءات المصادقة قانونياً: البرامج قيد الإجراءات القانونية بكافة مراحلها: الإعداد، قيد النقاش في اللجان المختلفة، مطروحة لإبداء الاعتراضات عليها أو في مرحلة التمهيد لإقرارها
139	51,705	55	19,567	84	32,138	المخزون المخطط له: البرامج المصادق عليها بما فيها البرامج المشمولة في المراحل الواردة أدناه ضمن هذه اللائحة، عدا عن المشاريع الجارية ضمن "تاما 38"
من ضمن المخزون المخطط له:						
28	12,722	11	5,206	17	7,516	تقديم طلبات استصدار تصاريح البناء: البرامج المصادق عليها والممهّدة لمباشرة إجراءات استصدار تصاريح البناء، أو تلك التي تم تقديم طلبات استصدار تصاريح البناء وهي بانتظار المصادقة عليها



						المجمعات الجاري العمل فيها:
33	18,514	16	6,983	17	8,831	المجمعات التي تم إصدار تصاريح البناء فيها. ويشمل العدد الإجمالي كل الوحدات السكنية في المجمع فيما تتفاوت وتيرة التنفيذ بين منطقة وأخرى
33	8,006	16	3,515	17	4,491	عدد الوحدات السكنية الجاري العمل فيها من مجموع المجمعات الجاري العمل فيها: عدد الوحدات السكنية التي أصدرت لها تصاريح البناء من ضمن المجمعات الجاري العمل فيها
18	3,247	10	1,745	8	1,502	الإسكان المنجز فعلاً من ضمن المجمعات الجاري العمل فيها: عدد الوحدات السكنية التي تم إسكانها فعلاً من ضمن المجمعات الجاري العمل فيها

ويشار إلى أنه تم تحديث المعطيات خلال الفترة السابقة لموعد نشر هذا التقرير ما يعني أن الأرقام الحقيقية أعلى مما جاء ذكره أعلاه.



النواحي الاجتماعية الخاصة بالتجديد العمراني

كما جاء سلفاً فإن سلطة التجديد العمراني تسعى لدفع مسألة التعامل مع النواحي الاجتماعية عبر آليات متنوعة بعضها متوفر حالياً وبعضها الآخر قيد مراحل التطوير والإقرار. فيما يلي موجز العمليات الجاري دفعها في السلطة خلال الفترة الحالية.

إجراءات الضبط والمراقبة

يحق لسكان الإسكان العام الاستمرار في الإقامة في المجمع بعد استكمال بنائه أو اختيار حل آخر تطرحه وزارة البناء. كما لن يُطالب الساكن بدفع أي زيادة للإيجار أو رسوم إدارة العمارة (لجنة سكان العمارة) بسبب زيادة مساحة الشقة الجديدة	الإسكان العام
يُنح السكان التخفيض في ضريبة البلدية (الأرنونا) بنسبة أقصاها ١٠٠٪ لمدة ٥ سنوات اعتباراً من موعد إسكان الشقة بناءً على المعايير التي يحددها وزير الداخلية لأصحاب الشقق القديمة بسبب زيادة مساحات البناء فقط (بما يطال حصراً مشاريع الهدم وإعادة البناء)	تخفيض ضريبة البلدية (الأرنونا)
مساعدة المسنين الذين يملكون شقة واحدة فقط والحاصلين على مخصصات ضمان الدخل من التامين الوطني، حيث يتحمل صاحب المشروع لمدة ٥ سنوات النفقات المترتبة على فارق تكاليف الصيانة بين الشقتين القديمة والجديدة في مشاريع الهدم وإعادة البناء.	صيانة المباني

الأدلة

نشر إرشادات وتوجيهات اجتماعية لمساعدة رواد الأعمال المهمتين بالأمر لتكون أيضاً أداة لدى السلطات المحلية أو مديريات التجديد العمراني التي تطالب رواد الأعمال باتخاذ الإجراءات الاجتماعية المطلوبة في إطار مشاريعهم	التوجيهات الاجتماعية لرواد الأعمال
توعية السكان ورواد الأعمال والسلطات المحلية وإطلاعهم على أهمية إنشاء صندوق لصيانة المباني الشاهقة، حيث يتم ذلك من خلال نشر أدلة عبر مديريات التجديد العمراني	صندوق الصيانة
نشر أدلة للسكان ومنها دليل السكان لمشروع "الإخلاء والإنشاء"، ودليل السكان لخطة "تاما ٣٨" وكتالوج المباني ضمن خطة "تاما ٣٨"، ودراسة حول صيانة المباني الشاهقة وغيرها. كما تسعى السلطة لدفع "اتفاقات الرف" وهي اتفاقات نموذجية تصب في مصلحة السكان وقد تكون أساساً لتعاملهم مع رواد الأعمال	الأدلة
وضع "اتفاقات الرف" لمشاريع "الإخلاء والإنشاء" لیتسنى للسكان ورواد الأعمال المعنيين استخدامها	اتفاقات الرف



<p>يستهدف القانون تقديم آليات المراقبة المطلوبة للتعامل مع ظاهرة المقاولين الذين يجمعون تواقيع السكان، حيث يفرض القانون على منظم المشروع الواجبات والوظائف والالتزامات ومنها، بين أمور أخرى، عقد اجتماع للسكان قبل جمع تواقيعهم والتقييد بالجدول الزمنية</p>	<p>قانون التجديد العمراني (اتفاقيات تنظيم الصفقات)</p>
<p>يكون المأمور محامياً من مستخدمي سلطة التجديد العمراني ليتولى المسؤولية عن التعامل مع مراجعات السكان ومنهم السكان بالإيجار في القضايا المتعلقة بمشاريع التجديد العمراني. وتُعد قرارات المأمور ذات صفة ملزمة (قرينة) في أي إجراء قضائي</p>	<p>مأمور مراجعات السكان</p>
<p>يجب على مدير المشروع المنتدب من قبل السلطة المحلية عقد اجتماعات لتوعية السكان ومعاونتهم على اختيار اللجان لتمثيلهم وتأهيل هذه اللجان وكذلك إطلاع سكان المنطقة على المستجدات ومساعدتهم على اختيار المهنيين (المحامي والمخمن والمهندس المعماري..إلخ) وعلى نشر العطاء لاختيار راند الأعمال الذي ينفذ المشروع</p>	<p>العمليات ضمن مسار السلطات المحلية</p>
<p>دراسة احتمال توظيف عامل مجتمعي لمعاونة السكان في الحصول على المعلومات وتنظيم اللجان التي تمثلهم في المشاريع الكبرى التي تسعى سلطة التجديد العمراني لدفعها</p>	<p>دمج المستشارين الاجتماعيين في البرامج الواقعة ضمن اختصاص سلطة التجديد العمراني</p>
<p>في حال اندلاع خلاف بين أصحاب العقارات حول جدوى الصفقة التي يعرضها عليهم راند الأعمال يحق للسكان مراجعة سلطة التجديد العمراني بطلب تعيين مخمن غير متحيز يرد اسمه في قائمة المخمنين المعتمدين لدراسة جدوى الصفقة</p>	<p>المخمن في مشاريع "الإخلاء والإنشاء"</p>
<p>إستحداث مديرية تكون وظيفتها تقديم المعلومات للسكان ورواد الأعمال والمهنيين والقيام بإجراءات توعية السكان والتنسيق والتزامن بين عمليات السلطات المحلية في المناطق المخصصة للتجديد العمراني بالإضافة إلى مساعدة السكان على تنظيم أمورهم.</p>	<p>إستحداث مديريات التجديد العمراني</p>



تحت المجهر: بعض المشاريع الرئيسية التي شملها أداء هيئة التجديد العمراني خلال عام ٢٠٢١

خطة هيكلية للتجديد العمراني في حي كريات موشيه بمدينة رحوفوت

تُعتبر الخطة الخاصة بكريات موشيه نموذجاً لخطة تجديد عمراني تسعى وزارة البناء والإسكان لدفعها على مستوى حي بأكمله

المساحة: 1,150 دونم

عدد الوحدات السكنية الحالية: 1,600

عدد الوحدات السكنية الجديدة: 9,130

الوضع: تم إقرار الخطة من قبل اللجنة المحلية في رحوفوت

كانت إجراءات التخطيط ضمن الخطة قد انطلقت عام ٢٠٢١ بصفتها خطة هيكلية لهذا الحي. وقررت هيئة التجديد العمراني عام ٢٠٢١ تحويل الخطة إلى خطة تفصيلية يتسنى بمقتضاها إصدار تصاريح البناء. وجاء قرار مجلس الوزراء ٤٢٣ ليدعم ذلك كونه يخص التعامل مع اليهود المنحدرين من أصول أثيوبية (وهم غالبية سكان الحي) مما سمح بالحصول على ميزات أخرى للقيام بإجراءات التخطيط التفصيلية

تم الحصول على ميزات أخرى لإنجاز التخطيط التفصيلي بالإضافة إلى الموافقة على إزالة قيود البناء في الجزء الجنوبي الغربي من مشروع البناء، فيما تحركت سلطة أراضي إسرائيل لتخصيص المزيد من قطع الأرض ذات المساحات الملحوظة.

كما حدد قرار مجلس الوزراء الأدوات اللازمة لمساعدة سكان الحي بدءاً من إنشاء مديرية للحي مروراً بالميزات اللازمة لاستيفاء حقوق السكان وانتهاءً بالمتابعة الاجتماعية لشؤونهم.

وهكذا تم شق الطريق لوضع خطة ذات جدوى اقتصادية بصورة تقلص حالة اللايقين لدى رواد الأعمال في المستقبل مما يفضي إلى دفع خطط البناء في الحي بسرعة وزيادة عدد الوحدات السكنية المعروضة بشكل ملموس إلى جانب تحسين الظروف المعيشية والبيئية. وتفسح الخطة المجال أمام إنشاء ضاحية بلدية جديدة ذات وزن وناطقة بالحياة في مدينة رحوفوت مما يؤدي إلى تحسين مدى رفاهية السكن لدى سكان الحي.

واقترنت مراحل إعداد الخطة بالإجراءات الاجتماعية العميقة واللقاءات الرامية إلى مشاركة الجمهور وتأهيل النشطاء في الحي، حيث تساهم هذه الإجراءات في دفع الخطة بصورة ناجحة وما من شك في أنها ستساهم في تطبيقها.





المديريات البلدية للتجديد العمراني

تم خلال عام ٢٠١٢ نشر دعوة عامة إلى السلطات المحلية للمساهمة في تمويل استحداث مديريات بلدية للتجديد العمراني.

وتكون المديرية هيئة تابعة للبلدية أو شركة اقتصادية بلدية تقوم، بين أمور أخرى، بتوفير المعلومات الخاصة بالتجديد العمراني وترجمتها لصالح السكان ورواد الأعمال والمهنيين فضلاً عن تقديم الأدوات للسكان لتطبيق الإجراءات اللازمة. وتعمل المديرية بصفة "مركز معلومات" تابع للسلطة المحلية لدفع إجراءات التجديد العمراني في التجمع السكني المعني. ومن وظائف المديرية: جمع المعلومات حول التجديد العمراني في التجمع السكني، بما في ذلك سياسة البلدية نفسها، وتقديم المعلومات، وإجراء فعاليات توعوية، وتنسيق وتزامن عمليات السلطة المحلية في مجتمعات التجديد العمراني، وتسريع التعامل مع هذه المجتمعات ودعم إجراءات تنظيم السكان.

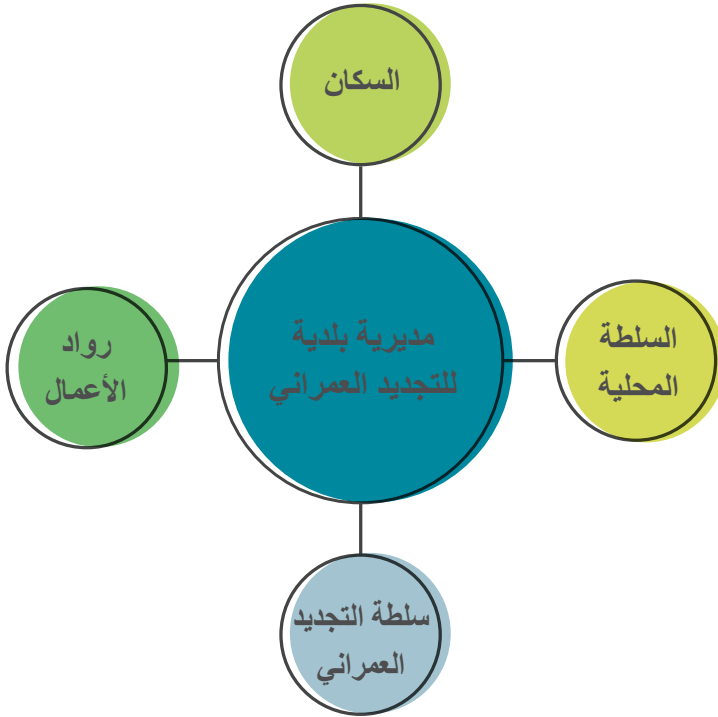
وتم نهاية عام ٢٠١٢ توقيع الاتفاقات الأولى مع ٠١ سلطات محلية وهي كل من أشدود وأشكلون وبئر السبع وبات يام وحيفا ويهود واللد وكريات أونو وكريات يام ورمات غان.

ومن المتوقع توقيع اتفاقات مماثلة مع سلطات محلية أخرى خلال عام ٢٠١٢.



دليل السكان ضمن خطة "تاما ٨٣"

إدراكاً لنقص المعلومات لدى السكان حول التجديد العمراني، بما في ذلك المشاريع الخاصة بخطة "تاما ٨٣"، يجري حالياً وضع دليل يهدف إلى مساعدة السكان وأصحاب المنازل على دفع هذه المشاريع حيث يجمع الدليل كل المعلومات المطلوبة لاتخاذ أفضل الإجراءات وأكثرها اتزاناً ودراسةً خلال المشروع. ويهدف الدليل إلى منح الأدوات وتحديد معالم التنفيذ وشرح المصطلحات المختلفة. وسيؤدي الدليل إلى اختصار فترات التنفيذ ودفع المشاريع ويساعد السكان على فهم الإجراءات ويقدم صورة واسعة حول الأدوات وطرق العمل لدفع المشاريع.



دليل لدراسة نماذج البناء- خطة "تاما ٨٣"

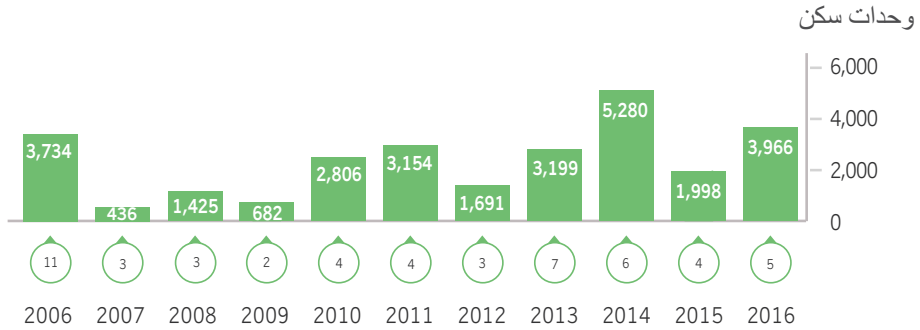
إنطلاقاً من ضرورة توفير المعلومات لأصحاب الشقق والمهنيين وممثلي السلطات المحلية يجري في هذه الأيام وضع كتالوج يجمع نماذج من التجديد العمراني في مسار السلطات المحلية.

مسار السلطات المحلية- الإعلان:

تم خلال عام ٢٠١٦ الإعلان عن ٥ مجمعات جديدة لمشاريع "الإخلاء والإنشاء" ضمن مسار السلطات المحلية. ويتم في هذا الإطار دفع حلول التجديد العمراني التي تطال أكثر من ١٠٠٠ وحدة سكنية قائمة، حيث يُتوقع أن يتم بناء حوالي ٤ آلاف وحدة سكنية جديدة بدلاً منها. بالإضافة إلى الوحدات السكنية هذه تضمن الخطة إنشاء مبانٍ عامة ومساحات من المناطق التجارية والمكاتب.

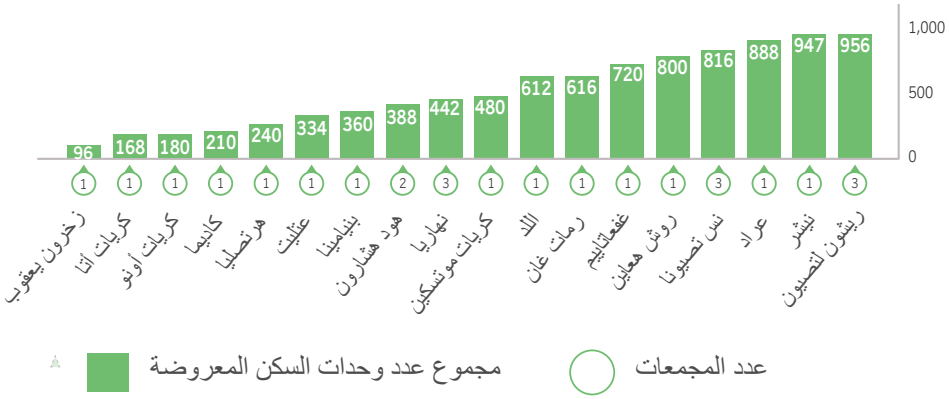
وكان مسار السلطات المحلية قد انطلق عام ٢٠٠٠ حيث تم منذ ذلك الحين إقرار برامج تفصيلية لـ ١٠٠ مجمعٍ فيما هناك ٢٩ برنامجاً آخر قيد مراحل التخطيط والإقرار المختلفة. وتم إلغاء حوالي ٤٠ برنامج. وتشكل البرامج المصادق عليها أساساً لإجراءات التجديد العمراني في دولة إسرائيل، إذ تم إنجاز معظم المشاريع في دولة إسرائيل حتى الآن في هذه المجمعات. أما مسار الضرائب فتم إطلاقه في فترة لاحقة وتحديدًا عام ٢٠٠٤ فيما تم إقرار الخطة الهيكلية القطرية "تاما ٣٨" عام ٢٠٠٥.

أما بالنسبة لعدد المجمعات المعلنة رسمياً بصفة مجمعات التجديد العمراني وعدد الوحدات السكنية المشمولة فيها (اعتباراً من عام ٢٠٠٦)، فإن الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧-٢٠٠٩ شهدت تراجعاً لهذه الأعداد تبعة ارتفاع متواصل سواء من حيث عدد المجمعات المعلن عنها كل سنة أو من حيث حجم الوحدات السكنية المخطط لإنشائها في هذه المجمعات.

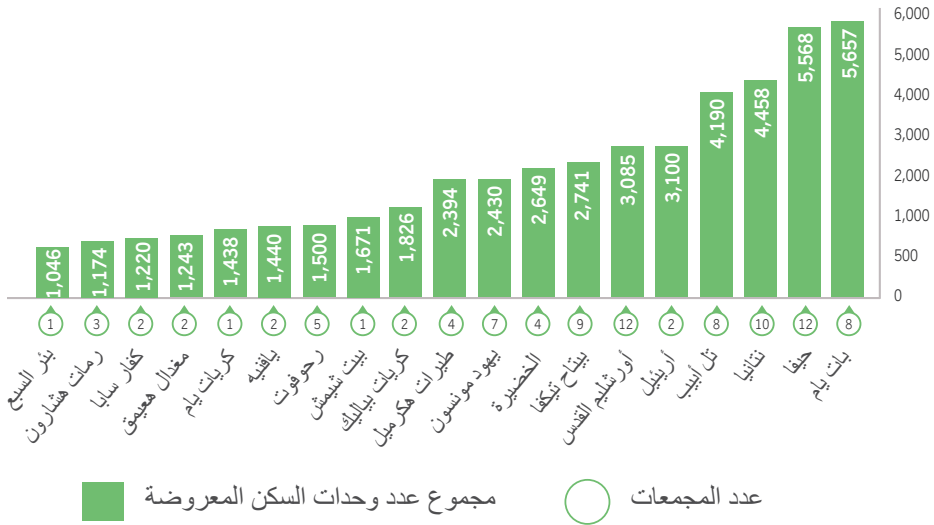


■ عدد وحدات السكن المعروضة في المجمعات المعلن عنها ○ عدد المجمعات المعلن عنها

البلدات التي مقترح بها مجمعات حتى 1000 وحدة سكنية



البلدات التي مقترح بها مجمعات اكثر من 1000 وحدة سكنية



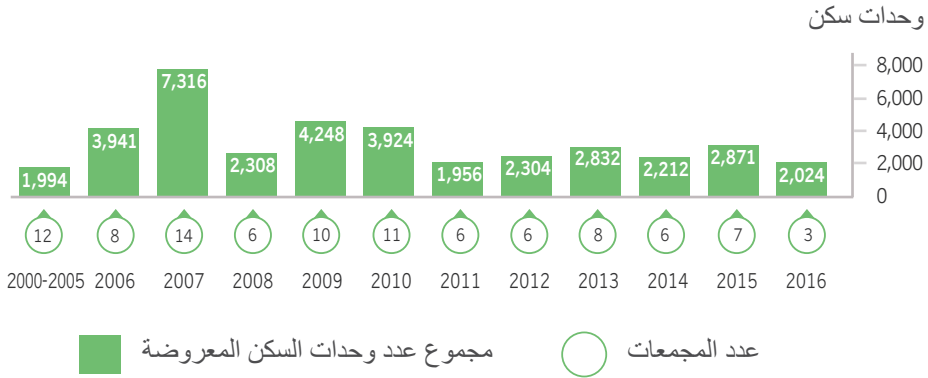
ويتم بعد مرحلة الإعلان عن منطقة ما مجمعاً للتجديد العمراني، البدء بتخطيط المجمع والتعامل اجتماعياً مع أصحاب حقوق الملكية تمهيداً لتقديم خطة البناء البلدية.



مسار السلطات المحلية- التخطيط

تم خلال عام ٦١٠٢ إقرار البرامج في ٣ مناطق ضمن مسار السلطات المحلية בשנת ٦١٠٢ وفيما تم طرح البرامج الخاصة بـ٤ مناطق أخرى ليتسنى إبداء الاعتراضات عليها. وبالتالي توجد إجمالاً نحو ٥ آلاف وحدة سكنية في مراحل ما قبل إقرارها.

فيما يلي عدد الوحدات السكنية ثم عدد المناطق (المجمعات) التي تم إقرار تنفيذ مشاريع التجديد العمراني فيها على مر السنوات ضمن مسار السلطات المحلية.



مسار السلطات المحلية- التنفيذ

يحتوي مسار السلطات المحلية على احتياطي كبير من المشاريع المخطط لها كونها تراكمت على مر السنوات منذ انطلاق هذا المسار. إذ شهدت السنوات الأولى للمسار "المخاض العسير" مثلما تتعرض له المشاريع الجديدة ولا سيما المشاريع المعقدة في مجال التخطيط والبناء. وبالتالي ظهرت صعوبات في تفعيل المشاريع في بعض المناطق بسبب عوائق مختلفة مثل عدم وجود جدوى اقتصادية، وتعقيدات التخطيط وتخوفات السكان إزاء هذه العملية. وكانت برامج التجديد العمراني منتجاً جديداً في عالم التخطيط، ما يعني أنها اقتضت (مثل أي مشروع من نوع جديد) فترة من الدراسة وتصويب الأخطاء. أما الآن فقد باتت برامج التجديد العمراني في مسار السلطات المحلية أكثر قابلية للتطبيق. كما أن هناك عدداً من مجمعات التجديد العمراني التي سبق وتم إقرارها وصارت الآن قيد التنفيذ من جراء تعديل خطة البناء البلدي الناجم عن ارتفاع أسعار السكن مما جعل هذه المجمعات ذات جدوى اقتصادية أو بعد إنجاز المعاملات الاجتماعية مع السكان لإزالة اعتراضاتهم وتوضيح فوائد التجديد العمراني لهم.

وقد تم خلال عام ٢٠١٦ منح تصاريح البناء الأولية في ٣ مجمعات فيما تم تسليم ١٣ مجمعاً آخر المزيد من تصاريح البناء بعد انطلاق عمليات البناء فيها

فيما يلي عدد الوحدات السكنية في المجمعات المعلن عنها:

عدد الوحدات السكنية المعروضة (بما فيها الشقق البديلة الممنوحة للسكان الحاليين تعويضاً عن شققهم القديمة)	عدد البرامج	
7,516	17	برامج قيد إجراءات تقديم طلبات استصدار التصاريح
8,831	17	برامج قيد التنفيذ
4,491	17	التصاريح الممنوحة عملياً داخل المجمعات الجاري العمل فيها
1,502	8	الإسكان العملي داخل المجمعات الجاري العمل فيها

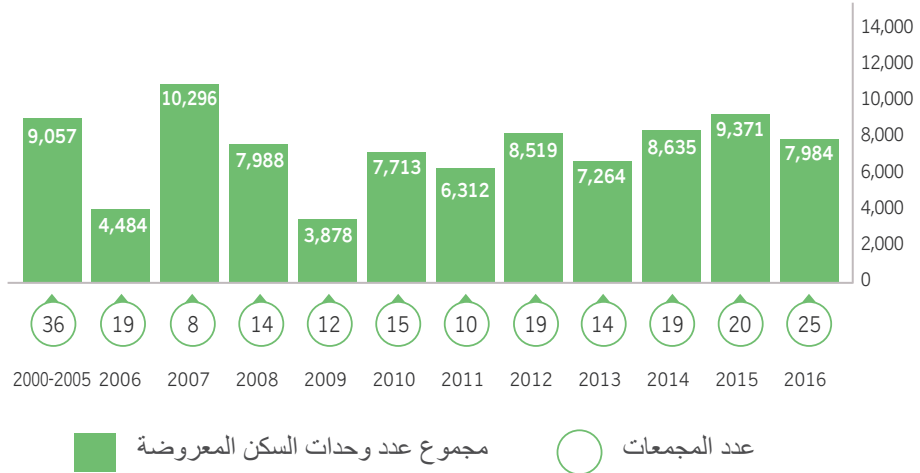


التجديد العمراني في مسار الضرائب (رواد الأعمال)

مسار الضرائب – القرار الأولي:

إن القرار الأولي يمثل المرحلة الأولى من إجراءات مسار الضرائب كونه يمنح رائد الأعمال وأصحاب الشقق فرصة توقيع عقود "الإخلاء والإنشاء" مع تأجيل موعد دفع الاستحقاق الضريبي إلى مرحلة الإعلان. وابتداءً من تاريخ ٦١٠٢/٨/٩ أصبح القرار الأولي مطلوباً لغرض تقديم أي برنامج خاص بمجمعات التجديد العمراني إلى مؤسسات التخطيط. وتم خلال عام ٦١٠٢ اعتماد القرارات الأولية بالنسبة لـ ٥٢٤ مجمعاً جديداً في مسار الضرائب. ويُعتبر هذا العدد قياسياً بالنسبة للقرارات الأولية المعتمدة منذ انطلاق العمل ضمن هذا المسار.

وسُجِّل خلال السنوات الأخيرة تزايد مضطرد في عدد المجمعات التي تم تقديم طلبات استصدار القرارات الأولية بشأنها وذلك من جراء تزايد حجم المعاملات السوقية في مجال التجديد العمراني.



يُظهر الرسم البياني أعلاه القرارات الأولية التي تم اعتمادها في مسار الضرائب وفق عدد الوحدات السكنية المعروضة وعدد المجمعات (المناطق) الخاصة بمشاريع التجديد العمراني. ولا يشمل الرسم البياني المجمعات التي جرى التخطيط فيها في إطار مسار السلطات المحلية ثم يجري تنفيذ المشاريع عبر مسار الضرائب.



مسار الضرائب – الإعلان:

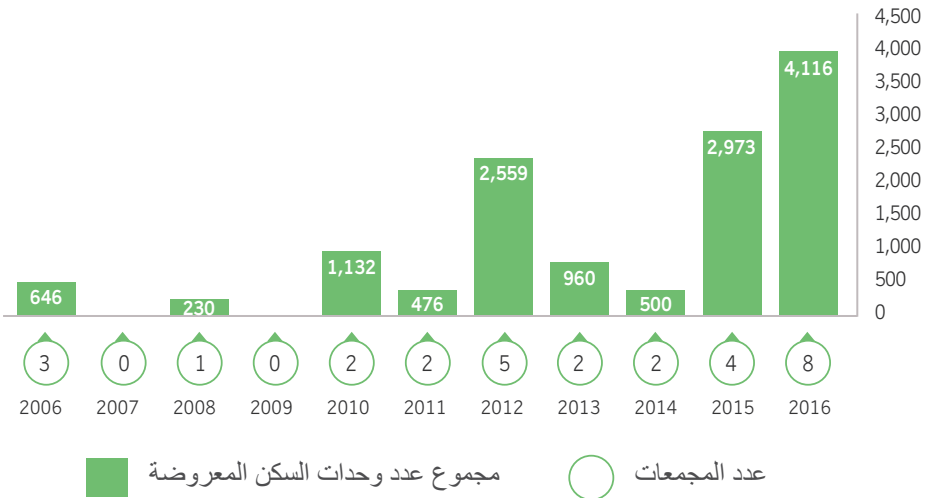
تتمثل المرحلة الثانية في مسار الضرائب بالإعلان عن منطقة معينة بصفة مجمع مهياً لمشروع "الإخلاء والإنشاء" ضمن مسار الضرائب. ويتم هذا الإعلان إذا تمت تلبية الشرطين الآتيين:

(أ) أن تكون خطة البناء البلدي مطروحة ليتسنى تقديم الاعتراضات عليها أو أن تكون الخطة في المرحلة التالية لذلك.

(ب) أن يكون قد تم توقيع اتفاقات "الإخلاء والإنشاء" بين رائد الأعمال وما لا يقل عن ٠.٨٪ من أصحاب الشقق في أي مجموعة (علمياً بأن مصطلح "المجموعة" يعني عمارة مشتركة أو مجموعة عمارات مشتركة يجب إخلاؤها لإنشاء عمارة جديدة في مجمع "الإخلاء والإنشاء" طبقاً لخطة تفصيلية)، على أن تشمل هذه النسبة ٦٦٪ على الأقل من أصحاب الشقق في أي عمارة مشتركة مشمولة في "المجموعة" المشار إليها، علماً بأن الأمر يتماشى مع قانون سلطة التجديد العمراني.

وجدير بالذكر أن هناك غالباً، ضمن مسار الضرائب، عدة مراحل من الإعلان عن مجمع معين. وتم خلال عام ٦١٠٢ لأول مرة الإعلان عن ٨ مجمعات في مسار الضرائب حيث عُرضت فكرة بناء ما مجموعه ١٢٥٥ وحدة سكنية فيها (*).

انسجماً مع تزايد عدد القرارات الأولية يمكن الاطلاع من خلال الرسم البياني الوارد أدناه على الارتفاع الحاد الذي طرأ خلال السنوات الثلاث الأخيرة على عدد المجمعات المعلن عنها ضمن مسار الضرائب.



مسار الضرائب – التخطيط

يقوم رواد الأعمال، ضمن مسار الضرائب، بإجراءات التخطيط ودفع مشروع التجديد العمراني. غير أن سلطة التجديد العمراني تتابع سير التخطيط في المجمعات التي تم اتخاذ القرار الأولي بشأنها وذلك بهدف دراسة فترات التخطيط المطلوبة لبرامج التجديد العمراني. ويتم في كثير من الأحيان تسلم طلب إصدار القرار الأولي قبل استيعاب البرنامج في أجهزة "البرامج الموحدة للمباني". وقد تم خلال عام ٦١٠٢ إقرار ١١ برنامجاً تفصيلياً كان قد تم دفعها في مسار الضرائب.

مسار الضرائب - التنفيذ

دخل عدد من أصحاب المشاريع الكبرى في الآونة الأخيرة هذا السوق حيث يُلاحظ اتساع رقعة المشاريع التي تصبح ناضجة تمهيداً لتنفيذها.

فيما يلي عدد الوحدات السكنية في المجمعات المعلن عنها ضمن مسار الضرائب:

عدد الوحدات السكنية المعروضة (بما فيها الشقق البديلة الممنوحة للسكان الحاليين تعويضاً عن شققهم القديمة)	عدد المجمعات	
٥,٢٠٦	١١	برامج قيد إجراءات تقديم طلبات استصدار التصاريح
٣,٥١٥	١٦	برامج قيد التنفيذ
٣,٧٣٠	١٦	التصاريح الممنوحة عملياً داخل المجمعات الجارية العمل فيها
١,٧٤٥	١٠	الإسكان العملي داخل المجمعات الجارية العمل فيها



المشاكل الرئيسية المتعلقة بإجراءات التجديد العمراني:

- **الجدوى الاقتصادية:** نظراً لأن القطاع الخاص هو الذي يتولى تنفيذ المشاريع فإن هناك أهمية بالغة لموضوع الجدوى الاقتصادية. بطبيعة الحال كلما كانت قيمة الأرض منخفضة، وكلما كانت الكثافة السكانية الحالية عالية، كانت الحاجة تقتضي مضاعفة الكثافة بمعدلات أعلى تحقيقاً للجدوى الاقتصادية. وبالتالي هناك بعض المشاكل في العلاقة التفاعلية بين عاملَي "الاقتصاد" و"التخطيط" ما يؤدي إلى مشاريع تسعى لبلوغ مستويات عالية جداً من الكثافة السكانية في المناطق المخطط لتجديدها عمرانياً. كما أن القطاع الخاص يميل إلى اعتماد مشاريع التجديد العمراني كلما ازداد مستوى اليقين بإنجازها، خاصة ما يتعلق برسوم تحسين المجمعات ومنح كتب التعويض عن الأضرار المادية، علماً بأن حجم هذه المكونات غير واضح في المراحل الأولى من المشاريع.

- **الحصول على موافقة أصحاب العقارات والإجراءات التنظيمية تمهيداً لتنفيذ المشاريع:** يقتضي تنفيذ مشاريع "الإخلاء والإنشاء" موافقة ٠.٠١٪ من أصحاب العقارات. غير أن هناك صعوبة كبيرة في الحصول على هذه الموافقة في الوقت الذي ينفرد به كل مالك بإرادته والقيود الخاصة به (مثل خضوعه للرعاية القانونية أو خوضه إجراءات الطلاق من الزوج/ة أو حالة من وضع أملاك الشخص المعني تحت الحراسة القضائية وما إلى ذلك). أضف إلى ذلك ما يعترض أصحاب العقارات من تخوف وتردد (بسبب تكلفة الصيانة المستقبلية للشقق الجديدة بعد إنجاز المشروع أو ضرورة البت في مسألة بيع العقار والانتقال إلى شقة أخرى).

كما تقتضي الحاجة، حتى في حال التوصل إلى إجماع أصحاب العقارات على إطلاق المشروع، إتمام الكثير من المعاملات قبل مرحلة التنفيذ (ومنها التفاوض حول البدائل المقدمة لأصحاب العقارات وتوقيع العقود معهم، وتسوية مشاكل الملكية الحالية بما في ذلك رصد المالكين، وإزالة أي ارتهان للعقارات بما في ذلك ما يتعلق بالشقق الجاري تسديد قروض السكن [المشكّنات] عليها، وإنجاز التسويات المالية مع البنك المتابع للمشروع، والحصول على الإقرارات اللازمة من سلطة أراضي إسرائيل، وإعداد خطط البناء واستصدار تصاريح البناء.. الخ).

- **جمع توافيق أصحاب العقارات على اتفاقات ملزمة:** تنتشر هذه الظاهرة عند سعي أصحاب المصالح لدفع صفقات "الإخلاء والإنشاء"، حيث تسعى جهة ليست من رواد الأعمال وتُسمّى "الجهة المنظّمة" للحصول على موافقة سكان العمارة على تنفيذ الصفقة. وتعرض الجهة المنظمة في الغالب على أصحاب الشقق الارتباط بها عبر عقد ينص على أن السكان سيوقعون مستقبلاً مع رائد الأعمال صفقة بشأن تنفيذ مشروع للتجديد العمراني، فيما تعمل الجهة المنظمة بالمقابل



على كسب تأييد باقي أصحاب الشقق المطلوبة موافقتهم لإنجاز الصفقة ثم تسعى لدفع إجراءات تنفيذ المشروع. وينص أي اتفاق كهذا (المعروف أيضاً باسم اتفاق ما قبل التعاقد) على أن صاحب الشقة في عمارة مشتركة لن يكون بوسعه خلال فترة محددة، بعد توقيع الاتفاق، التوقيع على أي اتفاق أو صفقة أخرى متعلقة بالتجديد العمراني. غير أن الكثير من الحالات تشهد عملياً عجز الجهة المنظمة عن تحقيق التقدم المطلوب نحو الحصول إلى الموافقات المطلوبة لتنفيذ الصفقة، إلا أن أصحاب الشقق الذين كانوا قد وقعوا معها اتفاق ما قبل التعاقد يبقون ملزّمين بهذا الاتفاق ويعجزون عن التواصل مع رواد الأعمال أو الجهات المنظمة الأخرى في مسعى لتنفيذ المشروع.

وبادرت هيئة التجديد العمراني، بالتعاون مع وزارة العدل، سعياً منها إلى التعامل مع الظاهرة المنوّه بها، إلى تعديل قانون التجديد العمراني (الجزء الخاص باتفاقات تنظيم الصفقات)- ٧١٠٢ الذي تم اعتماده في شهر أبريل نيسان ٧١٠٢ بما يضمن تسوية هذه القضية بصورة شاملة. إذ ميّز هذا القانون لأول مرة بين الجهة المنظمة الساعية إلى الحصول على الموافقات المطلوبة للقيام بالمشروع وبين رائد الأعمال الذي يسعى لتنفيذ المشروع على أرض الواقع. وحدد القانون معالم تنفيذ المعاملات التي تقوم بها الجهة المنظمة مع السكان وقّدها بجدول زمنية في مسعى للحيلولة دون ظاهرة بقاء السكان ملزّمين بالاتفاقات مع الجهة المنظمة كما جرى وصفها أعلاه.

الخطط الهيكلية للتجديد العمراني على مستوى الأحياء / الضواحي

تسعى هيئة التجديد العمراني ضمن أدائها لدفع الخطط الهيكلية للتجديد العمراني على مستوى الأحياء والضواحي في المجمعات السكنية المختلفة. وتتطرق هذه الخطط إلى الاحتياجات العامة لدى سكان الحي وتدرسها بنظرة شمولية تأخذ بعين الاعتبار المتطلبات المستقبلية طبقاً لحجم مشاريع التجديد العمراني المطلوبة.

إن غالبية هذه البرامج هي خطط هيكلية يمكن بمقتضاها السعي لدفع الخطط التفصيلية وإقرارها بصورة أكثر سرعة وسهولة كونها تتساق مع سياسة السلطة المحلية المعنية وكونها متفقاً عليها ومقرراً بها من قبل لجان التخطيط اللوائية التابعة لمديرية التخطيط. وتدرس هذه البرامج المجالات الكثيرة ومنها الهندسة المعمارية والمناظر والبيئة، والاحتياجات العامة، وحركة السير، وقضايا المياه والمجاري، حيث يتم في إطار السعي لصياغة البرامج عقد اجتماعات شاملة مع جمهور المعنيين لمشاركتهم في البرامج. كما أن الخطة الهيكلية نفسها تُعتبر، بمقتضى البند ٣٢ من قانون التخطيط والبناء، خطة قانونية يمكن إصدار التصاريح بموجبها.



وتسعى هيئة التجديد العمراني أيضاً، في جزء صغير من البرامج المذكورة، إلى دفع خطط تفصيلية يتسنى بمقتضاها إصدار تصاريح البناء بما يغني عن أي خطة أخرى. وعليه تزيد هذه الخطط من احتمالات تنفيذ مشاريع بناء الوحدات السكنية ضمن التجديد العمراني، غير أن إجراءات إعداد هذه الخطط وإقرارها تتطلب فترة أطول من الوقت كونها تنطوي على تعقيدات أوسع نطاقاً حتى بالمقارنة مع الخطط الهيكلية.

مشاركة الجمهور في برامج التجديد العمراني

تولي هيئة التجديد العمراني إجراءات مشاركة الجمهور في دفع برامج التجديد العمراني الأهمية الكبرى. وهناك ضمن الخطط الهيكلية التي تسعى الهيئة لإنجازها مستشار مختص بمشاركة الجمهور يتواصل باستمرار مع سكان الأحياء المعنية ويدرس احتياجاتهم ويستمع إلى همومهم ورغباتهم. ويساهم هذا المستشار، بصفته جزءاً من فريق التخطيط، في دمج أصوات السكان في البرنامج لجعله يتجاوب مع احتياجاتهم.

ويعمل المستشار في إطار أدائه بشكل مستمر على مشاركة السكان وجمع وتسليم المعلومات والأفكار منهم عبر إنشاء مجموعات بؤرية ومننديات للسكان والتواصل معهم عبر الشبكات الاجتماعية الإلكترونية بالإضافة إلى عقد اجتماعات رسمية لمشاركة السكان، حيث يتم خلال هذه الاجتماعات استعراض الوضع القائم وطرح بدائل التخطيط وعرض البديل المختار. ويتم في جميع المراحل أخذ أفكار ورغبات السكان بعين الاعتبار ودمجها إلى أقصى حد ممكن في إجراءات وضع البرنامج ونتاجه.



المعطيات

تقوم سلطة التجديد العمراني، وفق المعطيات المتوفرة ساعة إعداد هذا التقرير، بدفع ٩٢ برنامجاً للتجديد العمراني. وتمتدّ هذه البرامج لتشمل ٦ ألوية من مناطق البلاد حيث يطال معظمها ألوية مركز البلاد وتل أبيب وحيفا.

فيما يلي الخطط الهيكلية الخاصة بأحياء المدن المختلفة:

لواء الجنوب	لواء الشمال	لواء أورشليم القدس	لواء حيفا	لواء تل أبيب	لواء المركز
بئر السبع	عكا	أورشليم القدس (٢ خطة)	أور عكيفا، الخصيرة (٢ خطة)	أور يهودا بات يام (٢ خطة)	أشدود (٢ خطة) اللد
			حيفا (٣ خطط)	غفعاتايم (٢ خطة)	نتانيا (٣ خطط)
				حولون	رحوفوت (٣ خطط)
				بيتاح نيكفا (٢ خطة)	الرملة





**Urban
Renewal
in Israel**

Urban Renewal in Israel

Urban renewal is the process of physically and socially revitalizing historic urban fabric and urban development in old built areas. In the physical sense, urban renewal in old urban fabric takes place on different levels - from renovating buildings and upgrading infrastructures, through upgrading the city's public spaces, to demolishing existing apartment buildings and building new ones in their place. Urban renewal makes it possible to use existing land and infrastructures more efficiently to the benefit of current and future residents. On the social and cultural level, urban renewal processes focus on improving living conditions for current residents and attracting a diverse population to city centers and historic neighborhoods. Note that due to Israel's geophysical and political properties, urban renewal processes serve additional goals, such as reinforcing residential structures and urban infrastructures against natural disasters, e.g. earthquakes, and protecting civilian populations from threats, e.g. firing missiles. In addition, urban renewal helps in preserve existing open spaces.

In addition to renovating and upgrading the urban fabric, urban renewal increases the number of available housing units, thus addressing Israel's housing needs. The "National Strategic Housing Plan 2017-2040", approved by the Housing Cabinet on February 13, 2017 and by the government on March 2, 2017, determined a goal of constructing 1.5 housing units by 2040, to provide for future population growth. According to the government decision, while urban renewal will provide approximately 20% of building permits between 2017 and 20201, by the target year, 2040, urban renewal will provide about 35% of total housing units approved. Thus, urban renewal and urban development processes in the current fabric will grow more important in the near future.

1 Urban renewal in the government decision - any plan that adds residential units to the existing fabric, including clearance and construction, condensation, infills, NOP 38, etc.



Within this decision, the Ministry of Housing and Construction and the Urban Renewal Government Agency were put in charge of forming an urban renewal action plan to define the required tools, actions, and means to meet the set urban renewal goals.

The term “urban renewal” has various definitions, including the renovation of public and private areas in every sense, and it has social aspects as well. In this review, we will mostly refer to the physical aspect of urban renewal, and in particular, to planning and performing residential construction plans in the existing fabric, and in particular - within the central tracks the Urban Renewal Government Agency is responsible for – the local authorities track, the entrepreneurs track, urban renewal outline plans, and NOP 38. A detailed separate report on NOP 38 will be distributed.

As for social aspects, the Urban Renewal Government Agency is acting to make various tools available to home owners and residents, for dissemination of information and protect their rights. This is done, among other means, via legislation, the establishment of municipal urban renewal administrations in local authorities, distributing instructional and educational materials and more. A summary of the social activities promoted by the Urban Renewal Government Agency appears below.

Passing the Urban Renewal Authority Law

The Urban Renewal Authority Law was enacted on August 21, 2016. The law regulates the establishment of a designated entity to handle urban renewal. The goal is to support and increase the realization of urban renewal enterprises, prepare plans to promote enterprises, and assist tenants and landlords in built urban areas.

According to the law, the Agency's roles include:

- Promoting urban renewal enterprises and accelerating urban renewal processes using a variety of tools.
- Locating suitable built areas to promote their renewal, and preparing renewal plans.
- Forming legislation amendments recommendations within the Agency's areas of activity and determining the assistance mechanisms.
- Operating the Urban Renewal Fund.
- Promoting solutions to protect the home front and reinforce buildings against earthquakes within urban renewal projects.
- Promoting long-term maintenance solutions for buildings in urban renewal areas
- Helping organized resident groups realize and promote urban renewal enterprises
- Promoting actions to upgrade city centers and commercial and employment centers
- Concentrating information on urban renewal and distributing it to the public, to local authorities, and to interested professionals, regularly and in a widely available format

The Urban Renewal Government Agency will be the main body in charge of urban renewal in Israel. The law deals with funding and budgeting government urban renewal programs, and assisting and supervising urban renewal projects vis-a-vis local authorities and entrepreneurs, as well as



guiding and counseling residents in neighborhoods that were selected for renewal. In all that concerns property owners and tenants in different areas, the law established assistance mechanisms, e.g. the Commissioner of Tenant Appeals in Urban Renewal Enterprises, as well as tax benefits, property tax discounts, and individual solutions for seniors and public housing residents. Furthermore, the law stipulates benefits and rules to promote urban renewal projects.



Activities in 2016

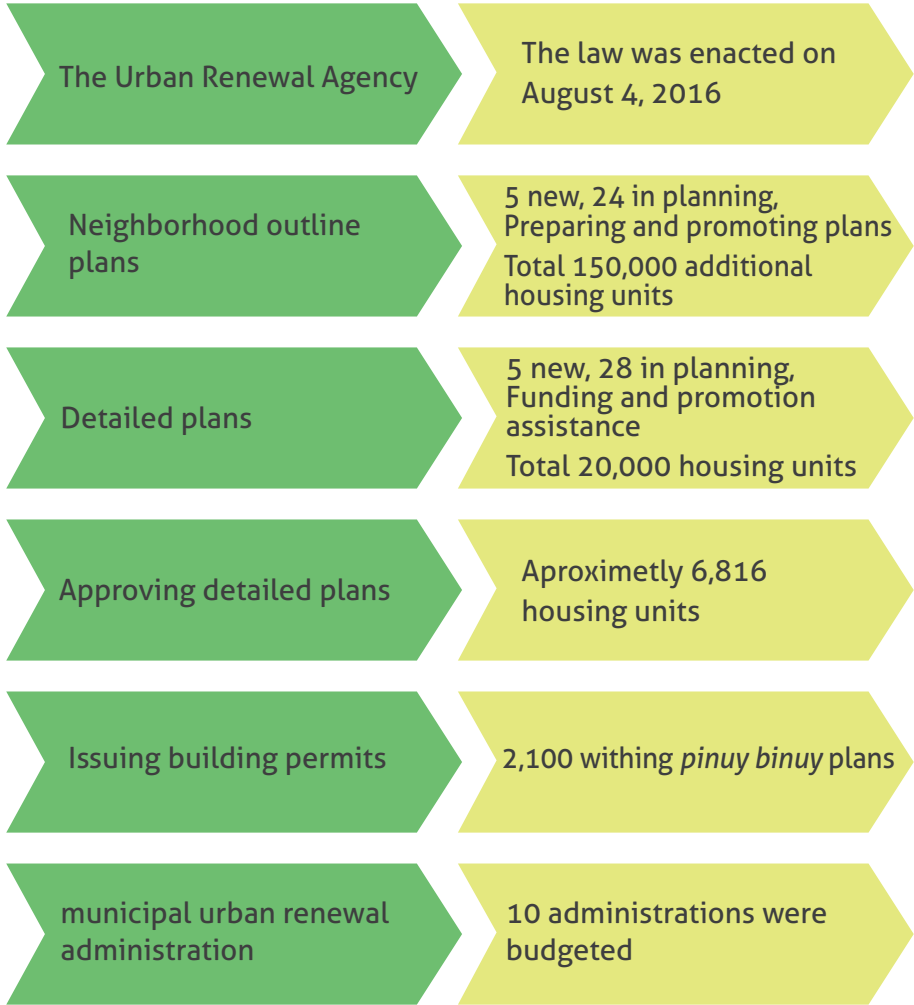
The Department of Urban Renewal in the Ministry of Housing and Construction was assimilated into the Urban Renewal Government Agency. Most activities specified in this review were initiated in the Agency's previous form. In 2016, the Department of Urban Renewal acted to perform and promote the government's urban renewal goals and the Ministry of Housing and Construction's goals, as approved in the work plan for that year.

Different activities that followed from these duties were performed as was necessary. These activities were defined as main missions, and were categorized as regular activities that take place annually, special projects, regulation-related activities, research activities, etc., performed on an as-needed basis subject to a specific decision.

The special projects that were carried out in 2016 include:

- Preparing a construction typologies catalogue in NOP 38 - reinforcement.
- Creating tenant information and assistant booklets for clearance and construction and NOP 38 projects.
- Publishing a call for bids for municipal urban renewal administrations and budgeting the winning authorities.
- Publishing a call for bids on grants for urban renewal plans in Jerusalem.
- Establishing the urban renewal building permits information system.
- Performing research on maintaining tall structures and forming recommendations.





Urban Renewal Tracks

Each urban renewal project is in fact a joint venture, undertaken by the public sector (ministries and local authorities) and the private sector (property owners and private entrepreneurs). Knowing the many benefits of urban renewal, Israeli governments in the past two decades created a number of tracks for promoting and realizing urban renewal processes. The tracks are anchored in government decisions, national outline plans, and legislation. The main tracks are the local authorities track, the entrepreneurs track (taxation), and NOP 38. At the same time, the Agency is promoting urban renewal outline plans for neighborhoods and quarters, aimed to increase future certainty, planning-wise, regarding urban renewal processes.

The Local Authorities Track

Within this track, the local authority is responsible to initiate and promote the project's public aspects. The Ministry of Housing and Construction funds the detailed plan for the urban renewal, clearance and construction or condensation site, and acts to organize the site's tenants and include them in the process. A project manager, a social consultant and a planning team assist the local authority. Their roles include promoting a detailed plan for the site and acting to inform its residents and property owners and establish resident representative groups who will be able to act to execute the plan after its approval. The declaration of a site is valid for six years, with an option to extend it by six more years. In addition to funding the said activities, the declaration also confers betterment tax benefits, purchase tax benefits, and the VAT on construction services benefits, and permits deferring taxability to the actual performance stage.



The Entrepreneurs Track

This track incentivizes urban renewal processes that are undertaken by the private sector. In this track, entrepreneurs and property owners enter into contracts to promote the required plans and actions to realize projects. The declaration of an area as a clearance and construction site or a condensation site is valid for six years in this track as well, with an option to extend it by six more years. Just like the local authorities track, the declaration confers tax benefits on deals in the site - betterment tax benefits, purchase tax benefits, and the VAT on construction services benefits, and allows deferring taxability to the actual performance stage.

NOP 38

NOP 38 was approved in 2005. Building permits may be issued by its power, and its main objective is to reinforce structures against earthquakes. The plan applies to structures a permit was issued for before 1980 that are not compliant with the earthquakes standard. The plan provides a number of urban renewal options:

Reinforcement and condensation (also referred to as NOP 38/1) - in this track, up to two and a half floors are added on top of or beside the existing building, and the entire building is reinforced in return, and existing apartments are extended as well, including apartment protected areas.

Demolition and reconstruction (NOP 38/2) - in this track, property holders can completely demolish the building and erect a new building in its place, and the extent of additions is determined according to the existing structure's size and the current number of floors. The new building is built according to the most recent standards, including safety and earthquake resistance standards.

Urban Renewal Outline Plans

The outline plans and urban renewal policy plans aim to generate an infrastructure for statutory and strategic planning for the local authority, in order to promote future urban renewal projects in its area efficiently, with an inclusive view to the neighborhood's needs regarding public areas, transportation, natural reserves, society and residents, public institutions, appraisal, etc. The plan is accompanied by a broad advisory staff that includes professionals in a variety of relevant disciplines. The Ministry of Housing and Construction promotes these plans in close cooperation with the local authority, to come up with a suitable outcome to serve the city's needs and the neighborhood's needs.

Each track, except for NOP 38 projects, addresses the public space as well, beyond the single structure level. This provides the advantage of addressing transportation problems, a current or future lack of public institutions and green areas, and so on. In fact, while NOP 38 helps reinforce structures against earthquakes while renovating and treating existing apartments, the other tracks look at the city, neighborhood, and street level, and care for all residents with a broad view of the future. On the other hand, NOP 38 projects enable relatively quick and simple promotion of urban renewal principles on the building level.



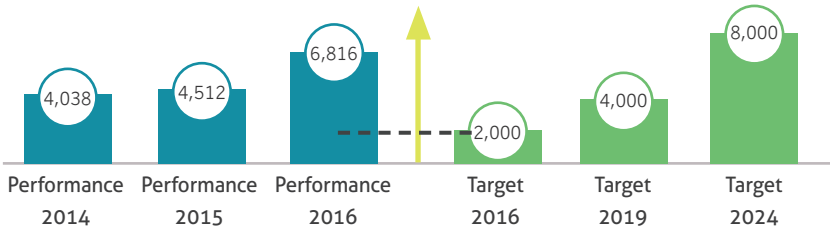
Meeting National Goals

According to Government Decision no. 376, Dated June 12, 2013

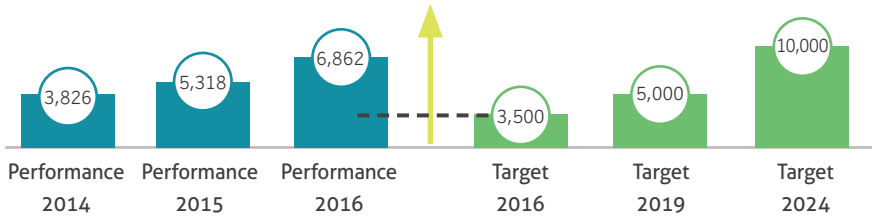
Government Decision no. 376, dated June 12, 2013, set national urban renewal goals for the next twenty years. As the data shows, the urban renewal area exceeds the performance forecasts in the three determined measurements. Housing Cabinet decision no. DR/131 dated February 12, 2017 revised the goals for the upcoming years and determined that the urban renewal goal for 2017-2020 is housing starts on 9,000 additional housing units a year.

Annual Activity Goal (by housing units)	Actual performance in 2016	2024	2019	2016
Validating plans in the urban renewal tracks (clearance and construction and construction condensation)	6,816	8,000	4,000	2,000
Building permits for plans in the urban renewal tracks (clearance and construction, construction condensation, and NOP 38)	6,862	10,000	5,000	3,500
Building permits for clearance and construction plans only out of this total	2,024	3,000	1,500	1,000

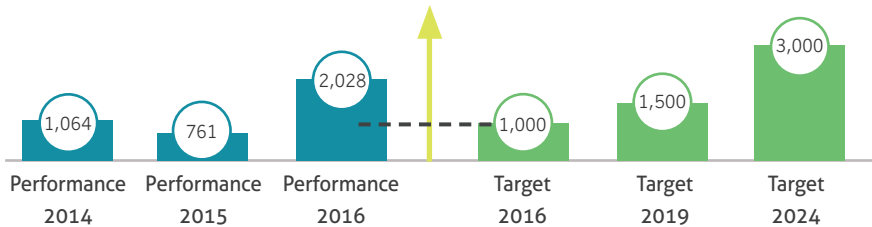
Validating plans in the urban renewal tracks (clearance and construction and construction condensation) - by housing units



Building permits for plans in the urban renewal tracks (construction condensation, NOP 38) - by housing units



Building permits in clearance and construction projects - by housing units



Urban Renewal by Numbers

The following table contains a summary of the most important data regarding the local authorities and entrepreneurs urban renewal tracks. Plans in various approval stages, that are likely to enter the approved planning stock, were separated from approved plans that may be realized and executed - that is to say, the current "planning stock".

The planning stock data separates plans that are in realization proceedings or in the stage of promoting the building permit and performance, and plans that already have a building permit, in which on-site works to establish the project already commenced. Detailed data that follow from this summarizing table are available below in the report, by type of track. The table is updated as of December 31, 2016.

Status	The Local Authorities Track (Clearance and construction and Construction Condensation)		The Taxation Track (Clearance and construction and Construction Condensation)		Total	
	Housing units In the proposed condition (existing + additional)	Sites	Housing units In the proposed condition (existing + additional)	Sites	Housing units In the proposed condition (existing + additional)	Sites
In statutory approval proceedings:						
Plans in all stages of the statutory planning process: in preparation, at the various committees, in deposition for objections, or toward approval.	18,506	29	25,864	52	44,370	80



Planning stock:						
Approved plans, including plans in the stages below in the table, not including NOP 38 projects	32,138	84	19,567	55	51,705	139
Out of the planning stock:						
Submitting building permits:						
Approved plans in the process of issuing building permits, or plans for which building permits were already submitted and are pending approval	7,516 Update	17	5,206	11	12,722	28
Sites in performance:						
Sites for which building permits were issued. The total number of housing units contains all units in the site, whereas the actual realization rate varies between sites.	8,831 Update	17	6,983	16	18,514	33



Housing units in actual performance out of the sites in performance:						
Number of housing units a building permit was issued for, out of the sites in performance.	4,491	17	3,515	16	8,006	33
Actual population out of the sites in performance:						
Number of housing units that were actually populated out of the sites in performance:	1,502	8	1,745	10	3,247	18



Hadekel Ashdod



Social Aspects of Urban Renewal

As said, the Urban Renewal Government Agency promotes social aspects using a variety of tools, some of which already at its disposal and some are currently in development and approval processes. Below is a summary of the activities the Department promoted in that period.

Regulation

Public housing	Public housing residents may continue to live in the site after its completion, or choose a different solution the Ministry of Housing will offer. Moreover, the tenant will not be required to pay any extra rent and management fees (building committee) due to the new apartment's additional area.
Property tax discount	Property tax (Arnona) discount, up to 100% for 5 years of the population date, according to criteria the Minister of the Interior will determine for old apartment owners, only due to the additional built area (in demolition and reconstruction projects).
Structure maintenance	Aid to seniors - for seniors who own one apartment and who receive a guaranteed income from the National Insurance Institute, the entrepreneur will fund the difference in maintenance costs between the old and new apartment in demolition and reconstruction projects for 5 years.
The Urban Renewal Law (Agreements to Organize Deals)	The law is intended to provide a regulatory solution for the signature contractors phenomenon, and it imposes duties, tasks, and obligations on the organizing party. Among other things, it requires holding a gathering for tenants before taking their signatures, and compliance with schedules.
The Commissioner of Tenant Appeals	An attorney from among the Urban Renewal Government Agency's employees will serve as Commissioner of Tenant Appeals, including lessees, on matters concerning urban renewal enterprises. The Commissioner's findings shall serve as prime facie evidence in any legal proceeding.



Guides

Social instructions for entrepreneurs

Publishing guides and social instructions to help interested entrepreneurs, that will also serve as a tool for local authorities or municipal urban renewal administrations that require entrepreneurs to carry out social processes.

Maintenance fund

Informing and educating residents, entrepreneurs and local authorities on the importance of creating a maintenance fund for tall buildings, including using guides, via the urban renewal administrations.

Guides

Publishing tenant guides, including a guide for tenants in clearance and construction projects, a guide for tenants in NOP 38 projects, a structure catalogue for NOP 38, a study on tall building maintenance, etc.

Shelf agreements

Writing shelf agreements for clearance and construction projects, to be used by interested tenants and entrepreneurs.

Individual Issues

Actions in the Authorities Track

The Project Manager on the local authority's behalf is required to hold resident information conferences, help elect and train tenant representative groups, provide regular updates to site tenants, help select professionals (attorney, appraiser, architect, etc.), and prepare the tender to choose the performance entrepreneur.

Incorporating Social Consultants in Plans Under the Urban Renewal Government Agency's Responsibility

Examining the option to hire a community worker who will help residents obtain information and organize representatives in large-scale projects the Urban Renewal Government Agency is promoting

Clearance and construction Appraiser

In the event of a dispute between property owners on the profitability of the deal the entrepreneur will offer them, tenants may contact the Urban Renewal Government Agency with a request to appoint an objective appraiser out of a list, to determine the deal's profitability.

Establishing municipal Urban Renewal Administrations

Establishing a municipal administration that will inform residents, entrepreneurs and professionals, educate residents, coordinate and synchronize the local authority's actions in urban renewal sites, and help tenants organize.



Focused Look the Department's Main Projects in 2016

The Rehovot Urban Renewal Outline Plan, Kiryat Moshe Neighborhood

The Kiryat Moshe, Rehovot Plan is an example of a whole neighborhood urban renewal plan the Ministry is promoting

Area: approximately 284 acres

Number of existing housing units: 1,600

Number of new housing units: 9,130

Status: approved by the Rehovot Local Planning and Building Committee

The plan's design started in 2015 as a neighborhood-wide outline plan. In 2016, the Department of Urban Renewal decided to develop it into a detailed plan that will make it possible to issue building permits pursuant to it. Among other things, this followed from Government Decision 324 to treat members of the Ethiopian minority, pursuant to which additional budgets were allocated to detailed planning, consents to lift the construction limitation in the construction project's south-western part, as well as the Israel Land Authority's effort to designate substantial areas as "supplementary land".

In addition, the government decision provides neighborhood residents with tools, such as establishing a neighborhood administration, allocating budgets to protect and exercise tenant rights, and providing social accompaniment.

This facilitates the creation of a financially feasible plan that will reduce future entrepreneurs' uncertainty and result in accelerated promotion of



building plans in the neighborhood and substantially increase the supply of apartments while improving living conditions and environmental conditions. The plan will enable the creation of a new, meaningful, lively and vibrant urban quarter in Rehovot and will improve the neighborhood's residents' welfare in terms of housing.

The plan was prepared while carrying out a very thorough social process, holding meetings to include the public, and training neighborhood activists. These processes contribute to the plan's successful promotion and they will doubtlessly prove helpful in its realization.



Municipal Urban Renewal Administrations

In 2016, we called for local authorities to bid for aid in funding municipal urban renewal administrations.

The administration is a department within the municipality or the municipal economic corporation, whose functions include, among other things, providing and translating accessible information on urban renewal in the town, for the benefit of residents, entrepreneurs and professionals, providing residents with tools to realize these processes, and operate as a “knowledge hub” at the local authority to promote urban renewal processes in it.

The municipal administration’s roles include concentrating information on urban renewal in the town, including the municipality’s policy, providing information, educational activities, coordinating and synchronizing the authority’s activities in the urban renewal sites, helping accelerate treatment of sites, and supporting tenant organizations.

At the end of 2016, the first agreements were entered into with 10 local authorities: Ashkelon, Ashdod, Beer Sheva, Bat Yam, Haifa, Yehud, Lod, Kiryat Ono, Kiryat Yam, and Ramat Gan.

We expect to enter into agreements with more authorities over 2017.



Guide for Tenants in NOP 38 Projects

Due to the knowledge that information for tenants on urban renewal is lacking, including on NOP 38 projects, we are writing a guide to help tenants and apartment owners promote these projects and concentrate all information they may need to administer the process optimally, thoughtfully, and deliberately. The guide is meant to provide tools, performance milestones, and an explanation of different concepts. This guide will reduce project performance and promotion times, help tenants understand the process, and provide a broad picture of project promotion tools and methods.



Construction Typology Examination Guide - NOP 38

To address the need to make information more accessible to property owners, professionals, and local authority employees, we are currently writing a catalogue to gather sample NOP 38 projects in the reinforcement and building additions program, from various local authorities across the country. This catalogue will serve as a tool to perform a preliminary assessment of the various expansion options, while weighing the advantages and disadvantages of joining old and new, adding an apartment protected area, balconies, and elevators; and to examine the effect on the whole structure.



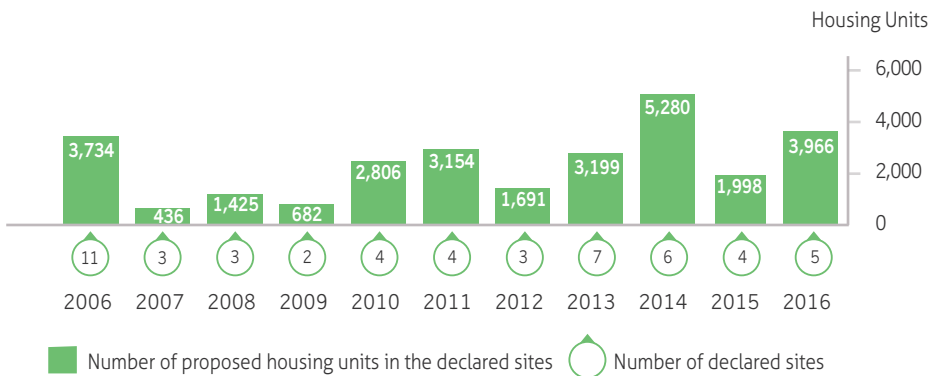
Urban Renewal in the Local Authorities Track

The Local Authorities Track - Declaration:

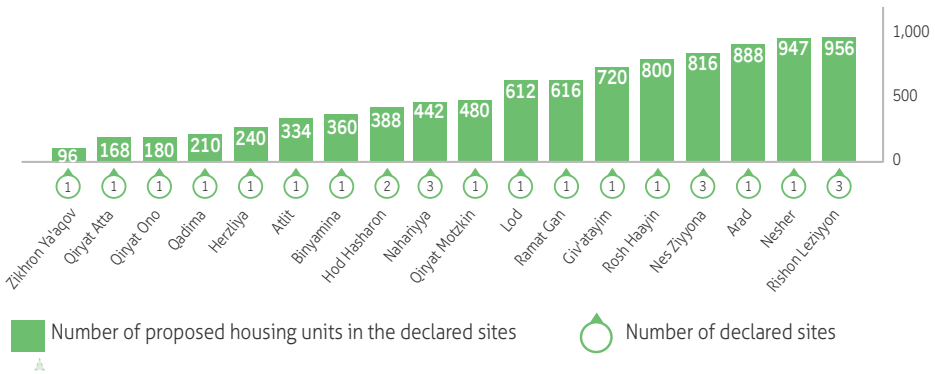
5 new clearance and construction sites in the authorities track were declared in 2016. Within these sites, we are promoting a renewal solution for over 1,000 existing housing units, and we expect that about 4,000 new housing units will be built in their place. In addition to housing units, the plan guarantees added public structures and commercial and office areas.

The Local Authorities Track was established in 2000 and since then, detailed plans for 100 sites were approved and 29 more plans are in various planning and approval stages. About 40 plans were cancelled. The approved plans are the basis for urban renewal processes in Israel, and most projects that were executed as of today were executed in these sites. At a later stage, the Entrepreneurs Track was established in 2004 and NOP 38 was approved in 2005.

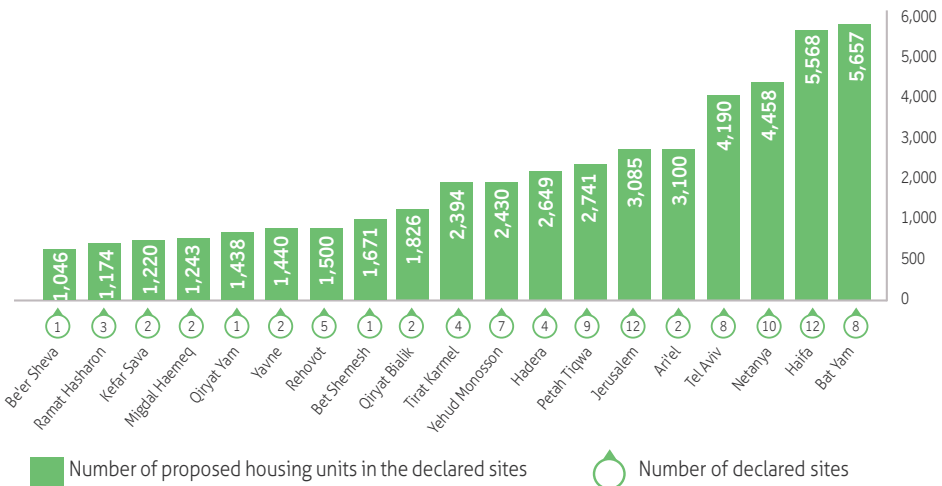
The number of declared sites and the number of housing units in these sites, by year (starting in 2006), indicates that there was a decrease between 2007-2009, followed by an increase, both in declared sites every year and in the number of planned housing units therein.



Number of housing units (less than 1,000 in a site) according to city



Number of housing units (more than 1,000 in a site) according to city



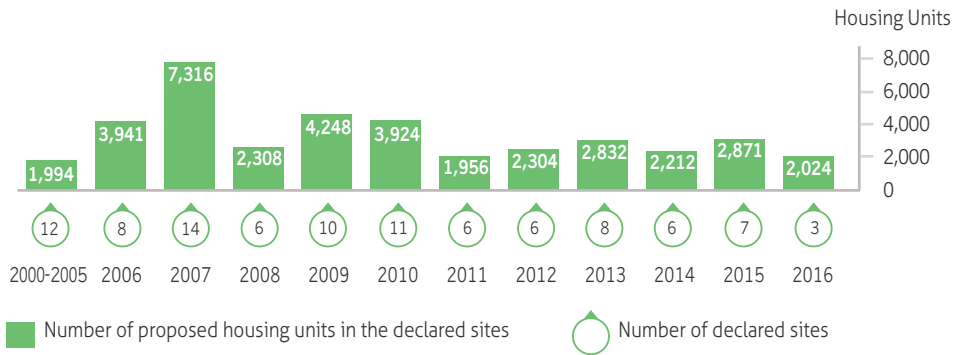
After the declaration stage, the site planning begins, as well as work on social aspects vis-a-vis property owners toward the CBP's submission.



The Local Authorities Track - Planning

In 2016, plans were approved for validation in three sites in the local authorities track, and plans for four more sites were deposited for objections. A total of about 5,000 housing units are in the process of being approved.

The number of approved housing units and the number of approved sites for validation by year in the authorities track sites



The Local Authorities Track - Performance

There is a large planning stock in the local authorities track, that has accumulated over the years since the track was first established. In the first following the track’s establishment, it suffered from the typical “growing pains” for new projects, and especially new planning and building projects. As a result, difficulties arose in realizing some of the processes that resulted from different barriers, such as lack of profitability, planning complexity, and tenant concerns. Urban renewal was a new area within the planning world, and like all new types of project, there was a learning curve. As of today, plans in the local authorities track are more applicable. In addition, there are several urban renewal sites plans that were approved in the past and are now in execution as a result of an amendment to the CBP, following the higher

housing costs that have rendered the sites' performance more profitable, or through community work with the tenants to resolve their objections and illustrate the benefits of urban renewal.

In 2016, the first building permits were issued for three sites, and additional building permits were obtained construction had already started in 13 more sites.

The number of housing units in declared sites:

	Number of plans	Number of proposed housing units (all apartments in the project)
Plans in the Process of Submitting Permit Applications	17	7,516
Plan in performance	17	8,831
Actual permits out of the sites in performance:	17	4,491
Actual population out of the sites in performance:	8	1,502

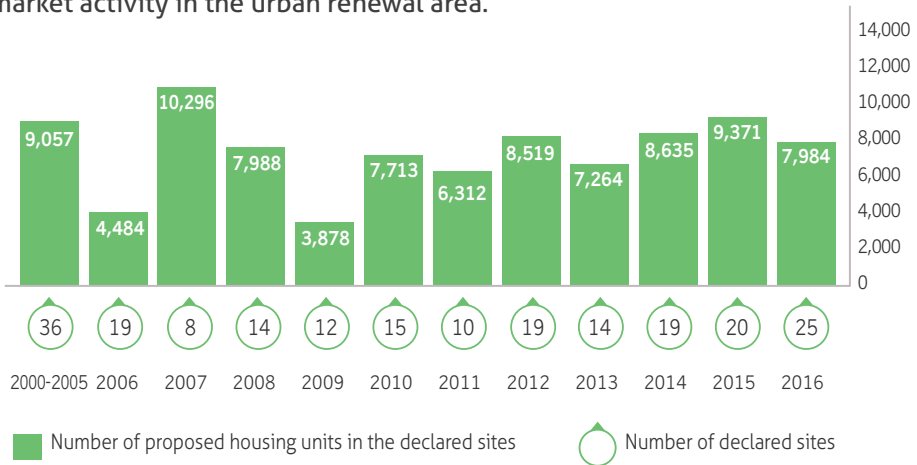


Urban Renewal in the Entrepreneurs Track (Taxation)

The Entrepreneurs Track - Preliminary Decision:

The preliminary decision stage is the first stage of the entrepreneurs track, and it gives the entrepreneur and property owners the option to sign clearance and construction agreements while deferring the taxability date to the declaration stage. As of August 9, 2016, the preliminary decision is also required to submit urban renewal sites plans to the planning institutions. Preliminary decisions were made for 25 new sites in the entrepreneurs track in 2016. This is a record number of preliminary decisions since activity in this track began.

In recent years, there has been a consistent increase in the number of sites wherein a preliminary decision had been sought, due to the increase in market activity in the urban renewal area.



The graph shows the preliminary decisions that were made through the entrepreneurs track by number of housing units in the proposed state and number of sites. The graph does not show sites in which planning took place within the authorities track and performance took place within the entrepreneurs track.

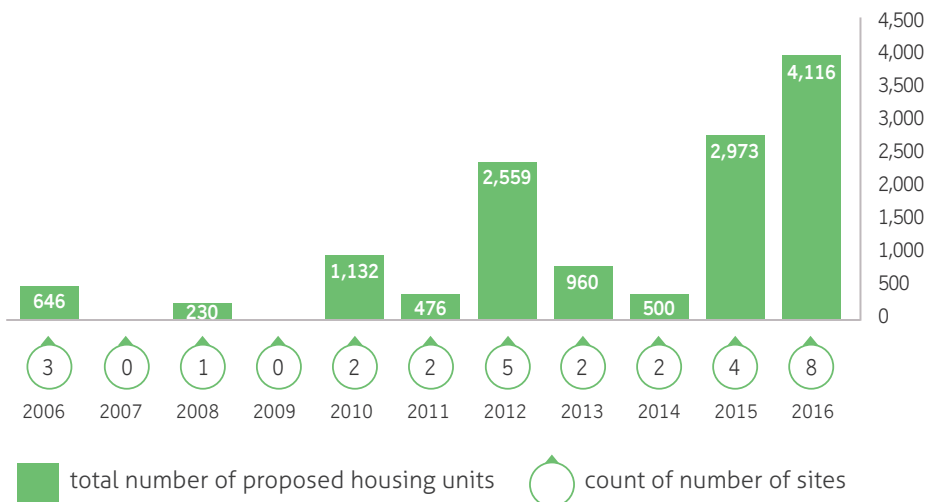
The Entrepreneurs Track - Declaration:

The second stage of the entrepreneurs track is the declaration of a site as a clearance and construction site in the entrepreneurs track. The declaration is made when two terms are fulfilled:

- A** CBP in the deposition for objections stage or a later stage.
- B** Clearance and construction agreements were entered into between an entrepreneur and at least 80% of property owners in each aggregate (an aggregate is a condominium or an aggregate of condominiums that must be evacuated to build a new structure in the clearance and construction site according to a detailed plan), and at least 66% of property owners in each condominium in the aggregate, all in accordance with the Urban Renewal Government Agency Law.

Note that in the entrepreneurs track, a site is usually declared in several stage. In 2016, 8 sites were declared in the entrepreneurs track for the first time, and it is proposed to build about 5,521 housing units in them (*).

Consistently with the increase in preliminary decisions, one may see that there has also been a sharp increase in declarations in the past three years.



The Entrepreneurs Track - Planning

In the entrepreneurs track, the entrepreneurs carry out the planning and statutory promotion thereof. However, the Department of Urban Renewal follows up on the planning's progress in sites for which a preliminary decision has been made, aiming to examine the duration of planning urban renewal plans over time.

Preliminary decision applications are often granted before the plan is entered into the Unified Plan Structure systems. 11 detailed plans were approved in 2016, and promoted through the entrepreneurs track.

The Entrepreneurs Track - Performance

A number of major entrepreneurs entered the market recently, and it appears that the scope of projects that reach the performance stage is growing.

The number of housing units in declared sites:

	Number of sites	Number of proposed housing units (all apartments in the project)
Plans in the process of submitting permit applications	11	5,206
Plans in performance	16	6,927
Actual permits for aggregates out of the sites in performance:	16	3,515
Actual population out of the sites in performance:	10	1,745

Main Issues in Urban Renewal Processes

- **Profitability:** the projects are carried out by the private sector. This means that profitability is crucial. Naturally, the lower the value of the land and the higher existing density, higher density multipliers are required to make the project profitable; the result is a problematic interaction between economic considerations and planning considerations, with extremely high future densities.

In addition, the private market is more likely to embrace projects the higher the certainty, especially with regards to the betterment levy and indemnification deeds, whose scope is vague in the earlier stages.

- **The property owners' consent and organization toward performance:** in order to realize clearance and construction projects, 100% of property owners must consent. It is very difficult to obtain these consents, as each property owner has individual wishes and limitations (such as guardianship, divorce, receivership, etc.), concerns and deliberations (such as future maintenance costs, or selling the property and moving to another apartment).

Even when all property owners agree, it takes many actions to realize the plan (negotiating on the consideration and signing a contract; regulating existing property issues, including locating property owners; lifting liens on the land, including mortgages, and making arrangements with the lending bank; obtaining permits from the Israel Land Authority; preparing building plans and issuing building permits; etc.).



- **Obtaining the property holders' signatures on binding agreements:**

it is very common in clearance and construction deals within which a non-entrepreneur party, called the organizing party, attempts to get building tenants to agree to the deal. The organizing party normally offers property owners to enter into contract with it, under which the tenants will enter into any urban renewal deal with an entrepreneur in the future, and in consideration, the organizing party will act to obtain the remaining required property owners' consent for the deal and promote the project's realization. To guarantee the deal's promotion, the pre-engagement deal stipulates that no property owner in the condominium that entered into the pre-engagement deal may enter into any other urban renewal agreement or deal. In practice, there are many cases when the organizer is not making adequate progress on reaching the required consent rate for the deal, but the property owners who entered into a pre-engagement agreement with it are bound by it and are unable to enter into an agreement with different entrepreneurs or organizing parties to perform the project.

To deal with the said phenomenon, the Department of Urban Renewal initiated the Urban Renewal Law (Agreements to Organize Deals) Law, 5777-2017 in cooperation with the Ministry of Justice, which was enacted in April 2017, and which thoroughly regulates the area. The law defines the difference between an organizing party who acts to obtain the consents to promote a project and the entrepreneur who takes action to perform the project in practice for the first time. The law stipulates milestones for the performance of the organizing party's activities vis-a-vis the tenants and sets deadlines, to prevent tenants from being bound as described above.



Urban Renewal Outline Plans for Neighborhoods/Quarters

Within the Department's work, urban renewal outline plans for neighborhoods and quarters in different towns are promoted. The plan addresses public needs in the neighborhood with a comprehensive view, while referring to future requirements according to the sought scope of renewal.

Most plans are outline plans, under which one may promote and approve detailed plans effectively and more easily, as they comply with the local authority's policy and they are acceptable to and approved by the Planning Administration's district planning committees. These plans examine many areas, including architecture, fabric, the environment, public needs, transportation, water and sewage, and comprehensive meetings to include the public are prepared within the plans. In addition, part of the plan itself is a plan in accordance with section 23 to the Planning and Building Law, and permits may be issued by its power.

For a few plans, the Department is promoting detailed plans that will make it possible to obtain building permits with no need for an additional plan. These plans further increase the chance of realizing housing units through urban renewal, but they take longer to prepare and approve due to being even more complex than outline plans.

Including the Public in the Plan

The Department of Urban Renewal considers measures to include the public in promoting urban renewal plans to be very important. Within the plans the Department promotes, it has a public inclusion consultant who contacts neighborhood residents regularly, reviews their needs, and listens to their concerns and wishes. As part of the planning team, the public inclusion consultant helps making their voices heard in the plan, thus ensuring the plan will address their needs.



Within its work, the consultant constantly acts to share, gather, and receive information, ideas, and thoughts from residents through focus groups and resident forums, and online social media activity. At the same time, a number of formal public inclusion meetings are set up, to present a review of the current situation, present planning alternatives, and present the chosen alternative. The residents' thoughts and wishes regarding the process and the planning outcome are taken into account at every step, and are implemented to the practicable extent.



Data

The Department of Urban Renewal is promoting 29 urban renewal outline plans as of the report date. These plans are spread over six districts, and most are located in the Center District, the Tel Aviv District, and the Haifa District.

Outline plans for different neighborhoods in the city.

