

# כלים חדשים לקידום התחדשות עירונית והצעדים הבאים בתחום

עו"ד אלעזר במברגר  
מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# – התחדשות עירונית בישראל 2022 – תמונת מצב והצעדים הבאים

---

אלעזר במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

24 באוקטובר 2022

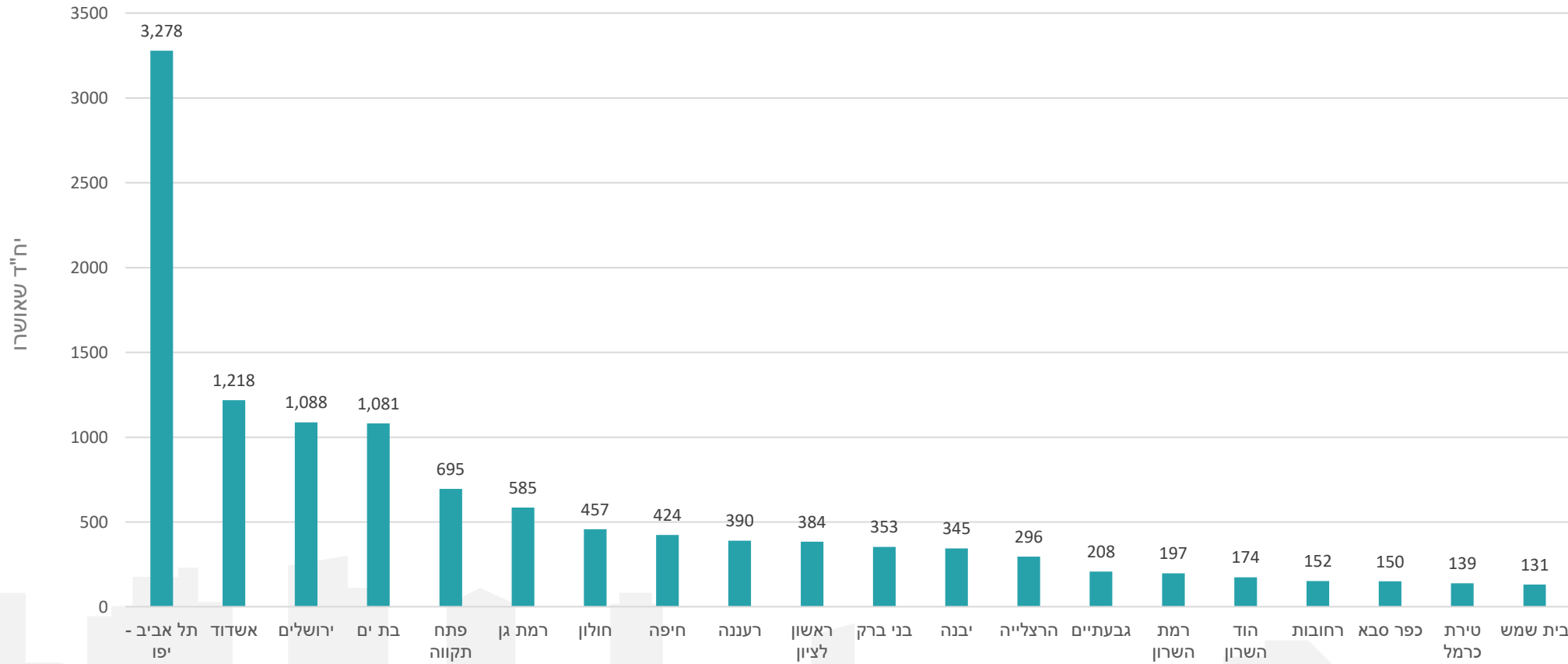
- בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022 ניתנו מעל 450 היתרים לביצוע תמ"א 38, הכוללים יותר מ- **12,000** יחידות דיור.
- מספר היתרים זה גבוה יותר ממספר ההיתרים שניתנו בכל שנה עבור תקופה זו בעבר.



# יחידות דיור שאושרו בתמ"א 38



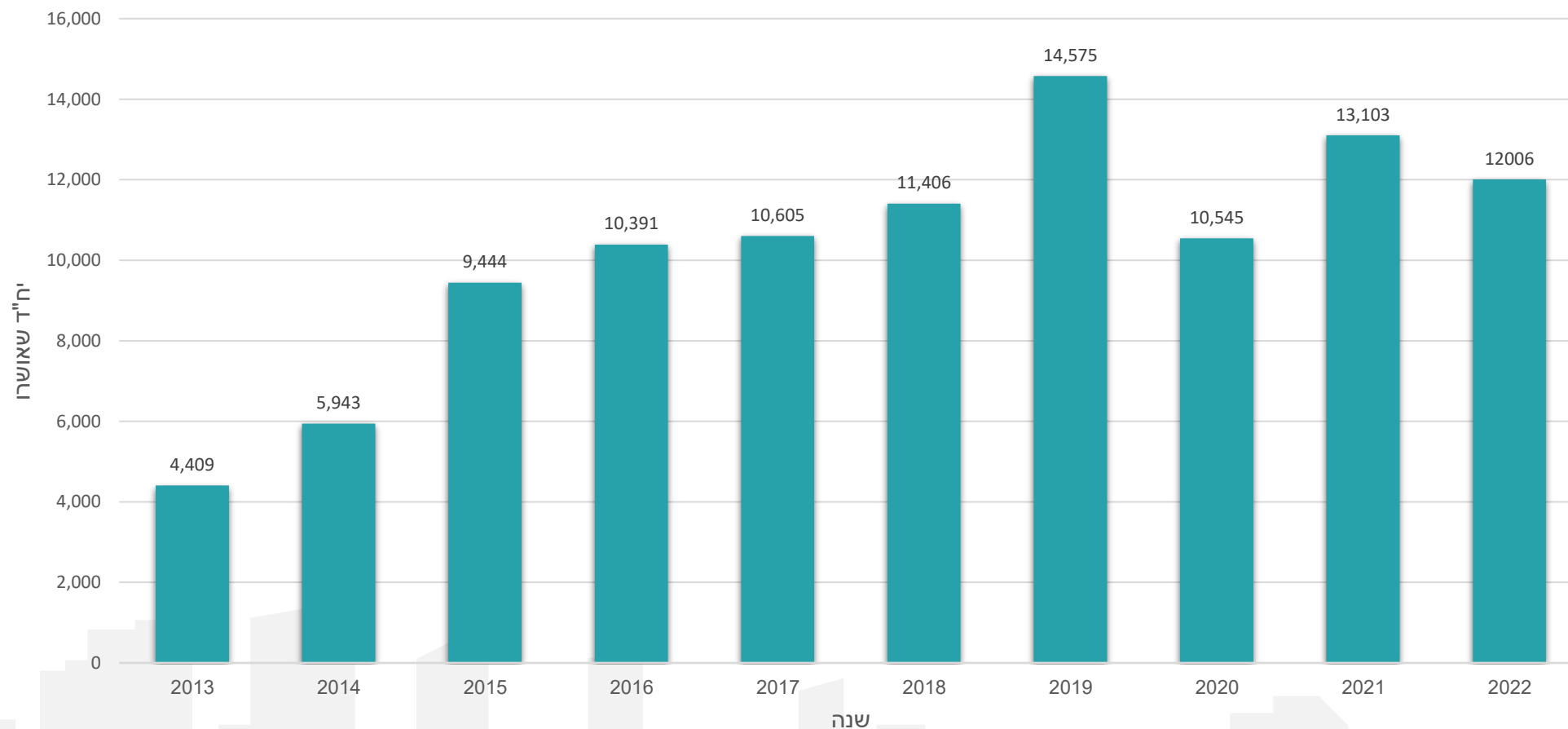
נתוני שנת 2022 כוללים רבעונים 1-3 בלבד



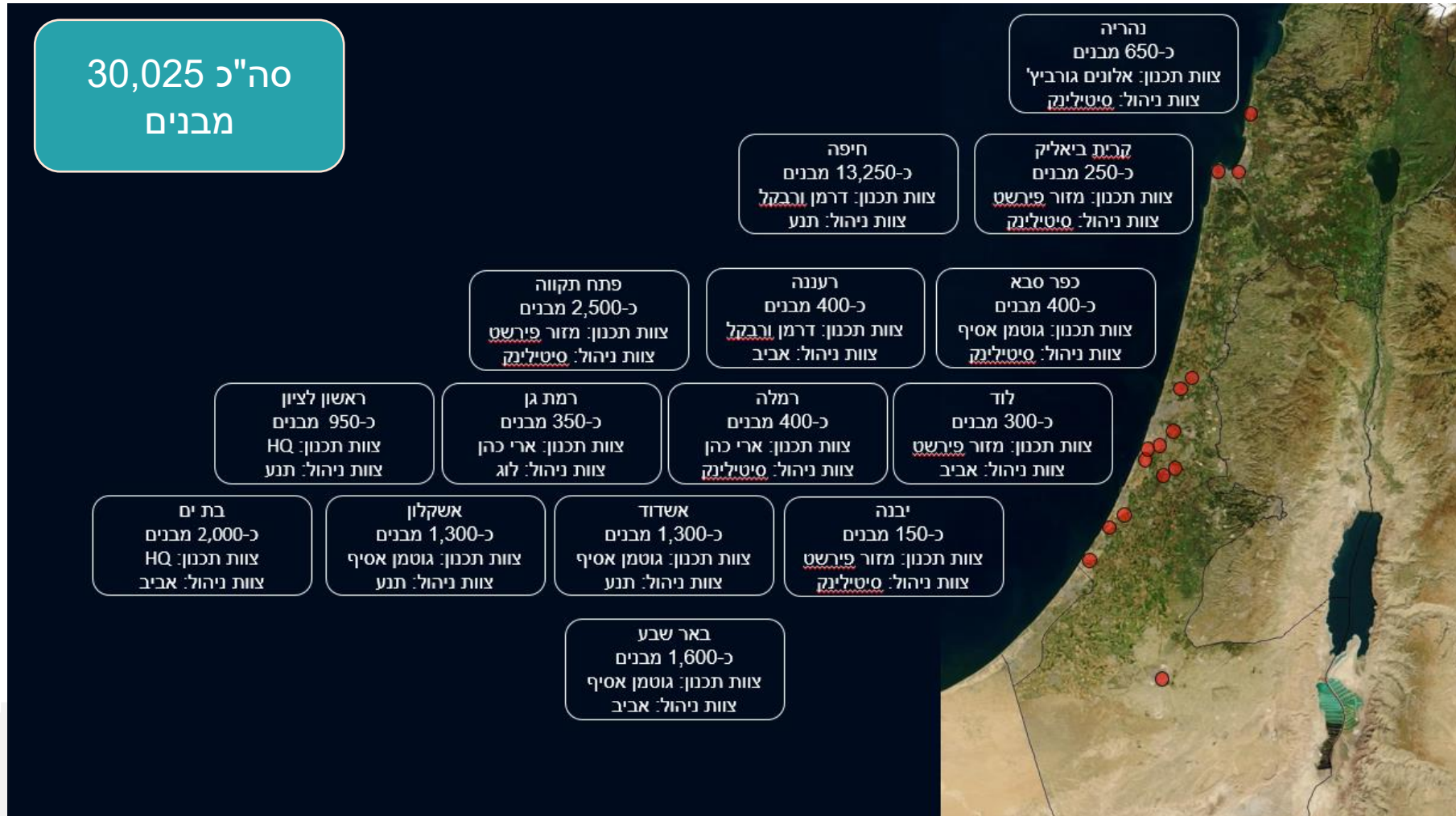
# יחידות דיור שאושרו בתמ"א 38



נתוני שנת 2022 כוללים רבעונים 1-3 בלבד



# פריסת תכניות מחליפות תמ"א 38



# תכניות מחליפות תמ"א 38 – קרובים להשלמה



מחוז	צפי למתן תוקף	סטטוס	התנעה	מבנים בתכנית	יישוב	
מחוז צפון	2023	עברה תנאי סף	פברואר 2021	920	נהריה	1
מחוז מרכז	2023	הוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף	פברואר 2021	2,500	פתח תקווה	2
מחוז מרכז	2023	הוגשה למחוז לבדיקת תנאי סף	יוני 2021	560	רמלה	3
מחוז דרום	2023	אושרה בוועדה המקומית לקראת הגשה למחוז	פברואר 2021	2240	אשדוד	4
מחוז מרכז	2023	אושרה בוועדה המקומית לקראת הגשה למחוז	פברואר 2021	930	כפר סבא	5
מחוז מרכז	2023	מסמכים הוגשו למקומית	פברואר 2021	950	ראשון לציון	6
מחוז מרכז	2023	אושרה במקומית להפקדה	יוני 2021	60	יבנה	7
מחוז חיפה	2024	חלופות	ינואר 2022	700	קריית ביאליק	8
מחוז חיפה	2024	חלופות	יוני 2021	13,250	חיפה	9
מחוז מרכז	2024	הכנת מסמכי תכנית	ינואר 2022	400	רעננה	10
מחוז מרכז	2023	חלופות	ינואר 2022	300	לוד	11
מחוז תל אביב	2025	ניתוח מצב קיים	ינואר 2022	2,000	בת ים	12
מחוז דרום	2024	ניתוח מצב קיים	ינואר 2022	1,300	אשקלון	13
מחוז דרום	2024	חלופות	ינואר 2022	1,600	באר שבע	14
מחוז תל אביב	2024	ניתוח מצב קיים	ינואר 2022	1470	רמת גן	15
מחוז ירושלים	2024	התנעה	אוגוסט 2022	845	בית שמש	16



# התחדשות בניינים סביב המטרו תימשך



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ריכזה את תמונת המצב והגישה למועצה הארצית את המלצתה לעניין הימשכות של התחדשות בניינים יחידים במרחב ההשפעה של המטרו

מרחב ליבה	טבעת ראשונה (כולל מרחב הליבה)	טבעת שנייה (בניכוי טבעת ראשונה)	סה"כ בטבעת ראשונה וטבעת שנייה	
51	295	787	1,082	סה"כ בקשות להיתר בפרויקטים של תמ"א 38
691	3,148	8,632	11,780	סה"כ יח"ד קיימות בבקשות להיתר בפרויקטים תמ"א 38
1,464	5,260	12,120	16,830	מספר הבניינים שנבנו לפני 1980
3%	5%	6%	6%	אחוז הבקשות להיתרי תמ"א 38 מתוך הבניינים לפני 1980







## • עיקרי ההמלצה:

- תחום הליבה (כ-100 מטרים ממרכז התחנה) - אותרו 51 בקשות בלבד להיתרי תמ"א 38 – המרחב היחיד בו לא יוצאו היתרים בשנתיים הקרובות.
- הטבעת הראשונה (כ-300 מטרים ממרכז התחנה) - אותרו 244 בקשות להיתרי תמ"א 38 – יינתנו היתרים בכפוף לדיון פרטני.
- הטבעת השנייה (כ-600 מטרים ממרכז התחנה) - אותרו 787 בקשות להיתרי תמ"א 38 – יימשך קידום הוצאת היתרים כסדרו.



# החלת הסדרים של פינוי בינוי על תמ"א 38

- הורדת הרוב הדרוש ל-67%.
- חלופות תמורה לקשיש.
- מיסוי חלופות תמורה.
- ריבוי דירות.
- צורתה ותוכנה של עסקה.



# היתרי בניה בפינוי בינוי - הסכמי מסגרת



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית חתמה על הסכמי מסגרת עם 12 רשויות מקומיות מובילות בפינוי בינוי. מכוח הסכמים אלה גובשה תכנית עבודה להוצאת היתרי בניה לשנת 2022:

היתרים	ישוב
2,866	ירושלים
856	בית שמש
218	לוד
807	קרית אונו
582	קרית ים
736	אשדוד
858	חדרה
838	רמת גן
890	נתניה
1,414	בת ים
252	גבעתיים
715	חיפה
<b>11,032</b>	<b>סך הכל</b>



# קרקע משלימה – חידוש כלי להשלמת כדאיות

יתרונות במתן מענקים להשלמת כדאיות כלכלית:

- המענק מותאם לחוסר הכלכלי של פרויקט פינוי בינוי
- שיווק קרקע המדינה אינו תלוי בהתקדמות פרויקט פינוי בינוי
- פוטנציאל גידול הכנסות מהקרקע לטובת מענקים
- הרשות המקומית מקבלת חלף היטל השבחה מלא משיווק הקרקע (המשלימה)



# קרקע משלימה – חידוש כלי להשלמת כדאיות

- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית פרסמה מכרז לקבלת מענק סיוע כספי המיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במתחמים שאין בהם כדאיות כלכלית
- היקף תקציב כולל – 200 מיליון ש"ח ברחובות, 100 מיליון ש"ח בלוד
- הכדאיות הכלכלית נקבעת בהתאם לתקן 21, ובהתאם נקבע מהי ההשלמה הכספית הנדרשת לכל מתחם
- במכרז נקבע גובה המענק המקסימלי לכל יח"ד במצב היוצא
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי



# סיום הפיילוט ומעבר להסדר קבע

- בפני הממשלה החדשה תוצג הצעה לתיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל באופן שיאפשר החלת מודל זה בכלל הערים הרלוונטיות
- ערים לדוגמא:

פוטנציאל היקף יח"ד בקרקע משלימה	ישוב
8,000	אשקלון
1,122	רמלה
2,550	לוד
2,550	בית שמש
3,000	באר שבע
5,818	אשדוד
844	מגדל העמק
3,500	רחובות
<b>40,532</b>	<b>סך הכל</b>





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תודה