



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית

לשנת 2024

אפריל 2025

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

עורכי הדו"ח
חגי טולדנו | מנהל אגף בכיר קשרי קהילה
עינת אדרי | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה
דוד רוטר-הולץ | מנהל תחום קידום מדיניות

מידע ונתונים
עינת אדרי | מנהלת תחום פיתוח ידע וכלכלה
בסיוע ענבל חרילקאר, רות רגובי, מרק שטיינגאוז, אלעד אלקלעי,
ויסמין רובינשטיין | חברת לוג ניהול פרויקטים בע"מ

עיצוב גרפי
סטודיו Touch

עריכת לשון
חנה פורטגנג

הדו"ח באתר הרשות
www.gov.il





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דו"ח התחדשות עירונית

לשנת 2024

דבר מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

"בְּחֻכְמָה יִבְנֶה בַּיִת וּבְתִבּוּנָה יִתְפַּוֵּן, וּבְדַעַת חֻדְרִים
יִמָּלְאוּ כָּל הוֹן יָקָר וְנָעִים." (משלי כד, ג-ד).



פסוק זה מדגיש כי בנייה איננה רק מעשה פיזי, ובניית ביתו של אדם היא כלי להשגת שלמות בכל תחומי החיים. כך אנו רואים את ההתחדשות העירונית בישראל: מהלך אנושי עמוק שמבקש ליצור הזדמנויות חדשות, לחזק קהילות קיימות ולבנות עתיד טוב יותר.

בשנים האחרונות המדינה פועלת נחרצות להבטיח כי הציבור יהנה מבתים ראויים ומחודשים ומתמודדת עם אתגרים של צפיפות אוכלוסין, תשתיות מיושנות ואיכות חיים ירודה. הבתים הישנים מוחלפים בסביבה עירונית מתקדמת ואיכותית, אשר תפקידה לספק לכל אדם את האפשרות לבנות את ביתו ולהיות חלק מקהילה בריאה ומצליחה. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הוקמה לצורך קידום משימה לאומית חשובה זו, והיא פועלת להובלת תהליכי שינוי והתחדשות במרקם העירוני של מדינת ישראל.

הדו"ח השנתי המובא לפניכם מציג תמונה ברורה – תחום ההתחדשות העירונית נהיה לכלי מרכזי בפיתוח הארץ תוך כדי יצירת מציאות חדשה בערי ישראל. שנת 2024, חרף אתגריה, הציגה נתוני שיא, ופעילות ההתחדשות העירונית בערי ישראל הגיעה בשנה זו להיקפים גבוהים יותר מכל שנה בעבר. הנתונים המתפרסמים בדו"ח מעידים על השינוי המובהק המורגש בשוק הישראלי בשלוש השנים האחרונות, אשר הגיע לשיא בשנה זו – מעבר משוק דיור שעיקרו הקמת שכונות חדשות לבנייה במסגרת המרקם הוותיק של הערים בדרך של התחדשות עירונית. כן בלט בשנה זו המעבר של פעילות ההתחדשות משלב התכנון לשלב המימוש, ולראשונה גם נתוני התחלות הבנייה מעידים על מיזמי התחדשות עירונית רבים שמבשילים ומגיעים לשלב הבנייה בפועל.

לצד כל אלה מציג הדו"ח השנתי בפירוט נושאים נוספים שעמדו במרכז עשייתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במהלך השנה החולפת: מהלכי חקיקה שקודמו, השלמת פריסת מערך המנהלות העירוניות הרחב שהקימה הרשות בשיתוף פעולה עם השלטון המקומי, הרחבת פעילות ההתחדשות העירונית בערי פריפריה והרחבת הפעילות גם לאוכלוסיות חדשות (החברה החרדית והחברה הערבית) שלא נהנו עד כה מתועלות ההתחדשות העירונית. הדו"ח מרחיב גם בעניין תכניות ההתחדשות הבניינית, מהלך שהובילה הרשות כפתרון מקיף ליום שאחרי פקיעתה של תמ"א 38, במטרה לטייב ולגוון את הכלים להתחדשות מסוג זה.

גם בשנה החולפת פעלה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף פעולה הדוק עם כלל הגורמים הרלוונטיים, לרבות גורמי ממשלה עמיתים, רשויות מקומיות ויזמים, כדי להניע תהליכי התחדשות. שיתוף פעולה חדש, חשוב וייחודי שיצא לדרך בשנה זו הוא הקמת מרכז החקר והיישום להתחדשות עירונית, ביוזמה ובשותפות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יד הנדיב וקרן שח"ף. מטרתו להיות זרוע של הרשות לקידום תפיסות וכלים מבוססי מחקר אשר יביאו לידי הטמעה טובה יותר של היבטים חברתיים וקהילתיים בתהליכי ההתחדשות העירונית.

האתגר הגדול העומד לפתחנו בשנה הקרובה – שיקום האזורים שנפגעו במלחמה ויצירת מרכזים עירוניים חדשים, אטרקטיביים ותוססים שיזמינו את האוכלוסייה שפונתה לחדש בהם את מרקם החיים. משימה זו זוכה לעדיפות עליונה בתכניות העבודה של שנת 2025, בתקווה להביא למציאות חדשה בערים אלה.

אני מבקש להודות לעובדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר רואים בעבודתם שליחות לאומית אמיתית, והיא שאפשרה את ההישגים המפורטים בדו"ח שלפניכם.

בנימה אישית אציין כי עם הגשת דו"ח זה לשר הבינוי והשיכון אסיים את תפקידי כמנכ"ל הרשות. זכיתי לעמוד בראש הרשות ארבע שנים נפלאות ומרתקות ולהוביל את מה שהוא בעיניי אחת המשימות הלאומיות החשובות ביותר לעת הזאת – חידוש ערי ישראל. אני סמוך ובטוח כי הרשות תמשיך ותוביל בהצלחה את חזון ההתחדשות העירונית בישראל אף ביתר שאת גם בשנים שלפנינו.

בברכה,

א. קמחי

אלעזר במברגר

תוכן העניינים

8	מבוא
10	פרק א הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
12	התחדשות עירונית בישראל
13	על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
16	תקציב וביצוע לשנת 2024
18	פרק ב התחדשות עירונית במספרים
20	התחדשות עירונית במבט-על
21	יעדים לשנת 2024
22	פינוי ובינוי - מתכנון ועד היתר
31	עיקרי הנחונים של תהליכי ההתחדשות הבניינית בישראל
35	דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית
36	נחוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2024
38	הממונה על פניות הדיירים
40	פרק ג מיקוד מבט פעילויות מרכזיות בעבודת הרשות בשנת 2024
42	ערי החזית - התחדשות עירונית כחלק מתהליכי השיקום בקריית שמונה ובשדרות
45	כללים ושכר טרחה מומלץ למארגנים
47	תקנות תוכנה וצורתה של עסקה
48	התחדשות עירונית בקהילה החרדית
51	פעילות המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית
54	פרק ד מתחמי התחדשות עירונית
56	מבוא ודברי הסבר על מסלולי קידום מתחמי ההתחדשות העירונית
58	מסלולי ההכרזה
59	הכרזות במסלול הרשויות המקומיות
64	הכרזות במסלול מיסוי
71	מתחמים להתחדשות עירונית
79	מתחמים ביוזמה פרטית

86	פרק ה התחדשות בניינית
88	מבוא ודברי הסבר על מסלולי התחדשות בניינית
92	התחדשות בניינית
93	נתוני התחדשות בניינית לשנת 2024
96	נתוני התחדשות בניינית מצטברים לשנים 2024-2005
98	מגמות בהתחדשות בניינית לפי שנים בחלוקה למחוזות
101	היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2024-2005
104	משך הליך מתן היתר בנייה בהתחדשות בניינית
106	משך הליך מתן היתר בנייה בהתחדשות בניינית לפי יישובים
108	נספחים
110	נספח א - השוואה במסלולים
114	נספח ב - פרטי התקשרות של המנהלות העירוניות
120	תקציר בערבית
126	תקציר באנגלית



מבוא

דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2024 מסכם את הפעילות השנתית בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. דו"ח זה יוצא זו השנה התשיעית ופורסם את היקפי הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, מציג לשם השוואה נתונים משנים קודמות ומסכם את עיקרי הפעולות התומכות בתהליכי התחדשות עירונית בישראל שקידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2024. כמו כן הדו"ח כולל הסברים ומידע על מסלולי התחדשות עירונית, על חקיקה הנלווית להם ועוד, ומביא אותם לידיעת יזמים, רשויות מקומיות, בעלי דירות והציבור הרחב.

הדו"ח מורכב מחמישה פרקים:

פרק א - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מציג את מבנה הרשות ואת תפקידי הרשות ואגפיה, וכן את התקציב וביצועו.

פרק ב - התחדשות עירונית במספרים

כולל את היקפי הפעילות ואת הנתונים ההשוואתיים ברמת המקרו: מספר יחידות הדיור הנמצאות בהליכים סטטוטוריים למיניהם עד הנפקת היתרי בנייה, עמידה ביעדים הלאומיים, דירוג עשר הערים שהיקפי התחדשות עירונית בהן הם הגבוהים ביותר, נתונים עיקריים בכל הנוגע להתחדשות בניינית ועוד.

פרק ג - מיקוד מבט - פעילויות מרכזיות

מציג מיזמים נבחרים מתחום המדיניות, התכנון, הפצת הידע וכדומה, שעסקה בהם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנה זו.

פרק ד - מסלולי קידום התחדשות עירונית והיקפי פעילות

סוקר את היקפי הפעילות במתחמי ההתחדשות: מרחיב על המסלולים הקיימים לקידום תכניות פינוי ובינוי, מציג נתונים נוספים של היקפי פעילות בהכרזות (במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול היזמים), וכן היקפי הפעילות של התכנון הציבורי ושל התכנון היזמי.

פרק ה - התחדשות בניינית

עוסק בהרחבה בנתונים על הבקשות ועל מתן היתרי בנייה במסגרת התחדשות בניינית בחלוקה למחוזות ולרשויות מקומיות ובהשוואה לשנים קודמות.



פרק א

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



התחדשות עירונית בישראל

התחדשות עירונית על מגוון היבטים היא יעד מרכזי של ממשלת ישראל וכן אחד האתגרים המרכזיים במדינה.

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

בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017 הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר נקבע בהחלטה יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית,¹ ועד שנת 2030 יתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין.

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

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

כאמור, למונח 'התחדשות עירונית' משמעויות רבות, הכוללות את התחדשות המרחב הציבורי והפרטי על כל היבטיו, וכן היבטים חברתיים. אף שהרשות להתחדשות עירונית מייחסת חשיבות רבה לתחום החברתי ועוסקת בו רבות, בסקירה זו נידרש בעיקר להתחדשות העירונית במונח הפיזי, לתחום התכנון ולהוצאתו לפועל של תכניות למגורים במרקם העירוני הקיים, ובפרט בתכניות פיננסי ובינוי והתחדשות בניינית.

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

על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4 באוגוסט 2016 אושר חוק הרשות להתחדשות עירונית, המסדיר את הקמתו של גוף ייעודי שמטרתו להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להכין תכניות לקידום המיזמים ולסייע לבעלי דירות באזורים עירוניים בנויים. על פי החוק, הרשות להתחדשות עירונית תשמש הגוף המרכזי הממונה על תחום ההתחדשות העירונית בישראל. בתפקידה נמנים קידום ותקצוב של תכניות ממשלתיות להתחדשות עירונית, סיוע לרשויות מקומיות וליזמים, וכן מתן שירותי הכוונה וייעוץ לתושבי השכונות המתוכננות לעבור תהליכי התחדשות. בכל הקשור לבעלי הדירות במתחמים החוק יוצר מנגנוני סיוע בדמות הממונה על פניות הדיירים במיזמים להתחדשות עירונית, וכן הטבות במיסוי, הנחות בארנונה והתייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי. כמו כן החוק מגדיר את ההטבות ואת הכללים לקידום מיזמי התחדשות עירונית.

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

מבנה הרשות

הרשות להתחדשות עירונית מורכבת מהמטה (הכולל חשבונות, לשכה משפטית, תקציבנות ומשאבי אנוש), מלשכת מנכ"ל, הממונה על פניות הדיירים ברשות, ומשלושה אגפים: האגף הבכיר למדיניות, האגף הבכיר לתכנון והאגף הבכיר לקשרי קהילה.

1. האגף הבכיר למדיניות

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



תפקידי האגף:

- ייעוץ לממשלה בתחום ההתחדשות העירונית
- גיבוש מתווי עבודה לקידום ההתחדשות העירונית
- זיהוי ומיפוי של חסמים עקרוניים וקידום פתרונות להסרתם
- ייזום וגיבוש של המלצות לשינויי חקיקה
- קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק נגד רעידות אדמה במסגרת התחדשות עירונית
- קידום מחקרים ופיתוח ידע, אמות מידה ועקרונות מנחים לתהליכי התחדשות עירונית
- גיבוש מודלים ומתווים כלכליים לבחינת כדאיותם הכלכלית של המיזמים
- העמדת מסגרות סיוע רוחביות לרשויות המקומיות, לבעלי מקצוע, ליזמים ולדיירים
- ניהול מערכות מידע ומעקב אחר עמידה ביעדים ממשלתיים
- גיבוש ותכנון של תכנית העבודה של הרשות
- גיבוש וניהול של תקציב הרשות

2. האגף הבכיר לתכנון

האגף עוסק בקידום תהליכי תכנון: זיהוי אזורים אפשריים להתחדשות עירונית, ייזום וליזוי של הכנת תכניות מתאר, תכניות אב ותכניות מפורטות להתחדשות עירונית.



תפקידי האגף:

- איתור אזורים פוטנציאליים להתחדשות עירונית ומיפויים
 - קידום תהליכי תכנון להתחדשות עירונית ברמה הארצית וברמה המחוזית
 - ייזום וקידום תכניות מתאר ותכניות מפורטות להתחדשות עירונית
 - ייזום ופרסום של הנחיות תכנון בעניין התחדשות עירונית
 - ליזוי תהליכי אישור של תכניות התחדשות עירונית בוועדות התכנון
 - בקרה על תכניות במסלולים למיניהם
- מנהל האגף: גורי נדלר

3. האגף הבכיר לקשרי קהילה

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

**תפקידי האגף:**

- הנחיה של המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ וליווי פעילותן השוטפת
 - בקרה ומעקב אחר התקדמותם של מיזמי התחדשות עירונית
 - פרסום, הסברה והנגשה של מידע לציבור בנושא התחדשות עירונית באמצעות מדריכים לבעלי דירות, ליזמים ולרשויות מקומיות
 - עריכת הדרכות מקצועיות
 - שמירה על קשר שוטף עם הרשויות המקומיות
 - שמירה על קשר שוטף עם גורמים חברתיים וקהילתיים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית
 - פרסום הנחיות חברתיות ועריכת הכשרות לעוסקים בקידום תהליכי התחדשות עירונית
- מנהל האגף: חגי טולדנו

הממונה על פניות הדיירים

ברשות פועלת הממונה על פניות הדיירים, שתפקידה לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים, הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם ואי-עמידת מארגן בהוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).

הממונה: עו"ד נעמה אורבך פוקס

תקציב וביצוע לשנת 2024

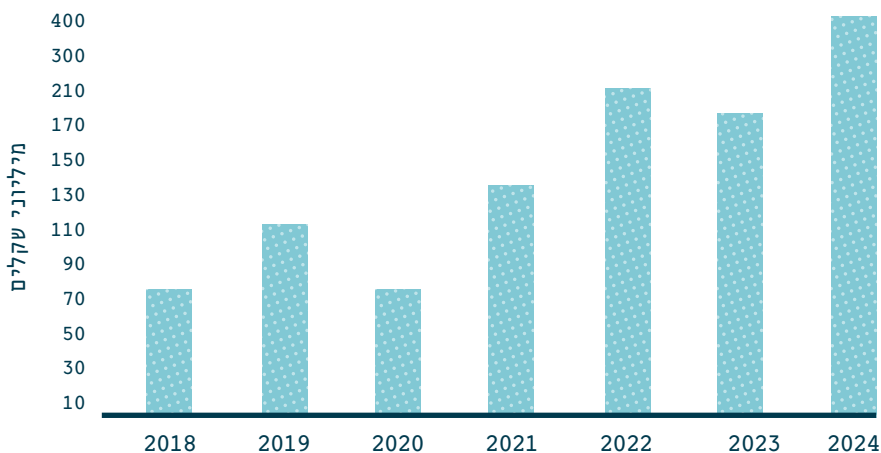
תקציב הרשות להתחדשות עירונית לשנת 2024 עמד על כ-400 מיליון שקלים, אשר שימשו, בין היתר, לצורך קידום תכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, בדגש על ערים שנפגעו במלחמת חרבות ברזל (קריית שמונה ושדרות), וכן לצורך הפעלת מערך מנהלות ההתחדשות העירונית הפרוס בחמישים ערים בישראל ולקידום פעילות חברתית תומכת תהליכי התחדשות.

כמו כן פעלה הרשות במסגרת תקציב ייעודי לפרויקטים מיוחדים:

במהלך שנת 2024 חתמה הרשות על הסכמי מסגרת לתמרוץ הוצאת היתרי בנייה עם שש רשויות מקומיות נוספות: יהוד-מונזוס, רמלה, פתח תקווה, חולון, אור יהודה וקריית גת, בתקציב של 120 מיליון שקלים. זאת בהמשך להסכמים שנחתמו בשנת 2022 עם 12 רשויות מקומיות שהגיעו לכדי מימוש השנה וחולקו מכוחם מענקים בהיקף של 368.5 מיליון שקלים בגין היתרי בנייה שהונפקו בשנים 2022-2023.

ניתן תקציב סיוע בשכונת קריית משה ברחובות בסך 35 מיליון שקלים, ובעיר אשקלון בסך של 90 מיליון שקלים, לצורך השלמת הכדאיות הכלכלית למיזמי התחדשות עירונית כחלק מהפיילוט להחלפת מנגנון "קרקע משלימה".

תקציב הרשאה להתחייב 2024-2018





פרק ב

התחדשות עירונית
במספרים



התחדשות עירונית במבט-על

נתונים עיקריים לשנת 2024²

קידום תכניות עירוניות מחליפות תמ"א 38

תוספת של כ-
382,408
יחידות דיור



18
תכניות עירוניות
מחליפות תמ"א 38

מתחמים להתחדשות עירונית - התחלת טיפול³

בשנת 2024 החל טיפול ב-92 מתחמים להתחדשות עירונית, ובהם

40,654
יחידות דיור
תוספתיות



55,374
יחידות דיור
חדשות

תכניות מאושרות

תכניות להתחדשות בניינית:
בשנת 2024 אושרו שלוש תכניות
להתחדשות בניינית ובהן

3,597
יחידות דיור תוספתיות



תכניות מפורטות:

בשנת 2024 אושרו 156
תכניות, ובהן

37,606 **57,386**
יחידות דיור תוספתיות
חדשות

הוצאת היתרי בנייה

בשנת 2024 ניתנו היתר בנייה ל-31,200 יחידות דיור, שמהן

15,753
יחידות דיור
ב-583 מיזמי התחדשות
בניינית



15,447
יחידות דיור ב-57
מתחמי פינוי ובינוי

מנהלות עירוניות

50
מנהלות עירוניות להתחדשות
עירונית פועלות ברשויות
מקומיות ברחבי הארץ



2 הנחיות בדו"ח כולו נוגעים ליחידות דיור חדשות (יחידות הקיימות הנבנות מחדש וכן יחידות הדיור התוספתיות), אלא אם צוין אחרת.
3 התחלת טיפול - מתחמים להתחדשות עירונית שהחל בהם טיפול ברשות הממשלית להתחדשות עירונית. במסלול המיסוי: מתן החלטה מקדמית או קליטת התכנית במוסד התכנון אם לא ניתנה החלטה מקדמית; במסלול התכנון ביזומה ציבורית: שלב ההכרזה או שלב הקליטה, המוקדם שבהם.

יעדים לשנת 2024

החלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131), מיום 2 במרץ 2017, קבעה יעדים בדבר היקף יחידות הדיור בתהליכי התחדשות עירונית עד לשנת 2040. בהחלטת הממשלה הוגדרו היעדים הן לאישור תכניות התחדשות עירונית והן להתחלות בנייה במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי בנייה והתחדשות בניינית)⁴. ב-29 ביוני 2022 עודכנו היעדים בהחלטת ממשלה מספר 1772 (דר/6), כמפורט בטבלה שלהלן.

על פי היעדים העדכניים, נדרש תכנון של 125,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2022–2025. יעד זה נוגע להגדרה רחבה של התחדשות עירונית וכולל גם מגרשים פנויים בשטחים עירוניים (אינפילים), שאינם באחריותה של הרשות. בשנת 2024 אושרו 60,983 יחידות דיור בתכניות ההתחדשות העירונית ללא אינפילים. לנוכח האמור, גם בשנה זו נרשמה עמידה מובהקת ביעד של היקף יחידות דיור בתכניות מאושרות.

אשר להיתרי הבנייה, כאמור, בשנת 2024 ניתנו היתרי בנייה לבנייתן של 31,200 יחידות דיור מכוח תכניות פינוי ובינוי והתחדשות בניינית. אם כך, גם ביעד זה נרשמה עמידה מובהקת ביעד השנתי ואף מעבר לו: כ-223% בהיקף היתרי הבנייה שניתנו לעומת היעד.

יעד הפעילות השנתי (ביחידות דיור)	יעד התכנית הרב-שנתית 2025–2022	יעד 2024	יישום 2024	שיעור מימוש שנתי 2024
מספר יחידות הדיור בתכניות שאושרו על פי לוח 3 בהחלטת הממשלה	125,000	31,250	60,983	195%
מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תכניות במסלולי התחדשות עירונית (פינוי ובינוי, עיבוי בנייה והתחדשות בניינית)	70,000	14,000	31,200	223%

דו"ח זה משתמש במונח "התחדשות בניינית" בהתייחסו למגוון הכלים לחידוש מבנים ברמת הבניין היחיד לרבות תמ"א 38, תכנית עירונית מחליפה תמ"א 38 ותכנית לרישוי מהיר ("חלופת שקד").

4 לקריאה על התחדשות בניינית ראו פרק ה.

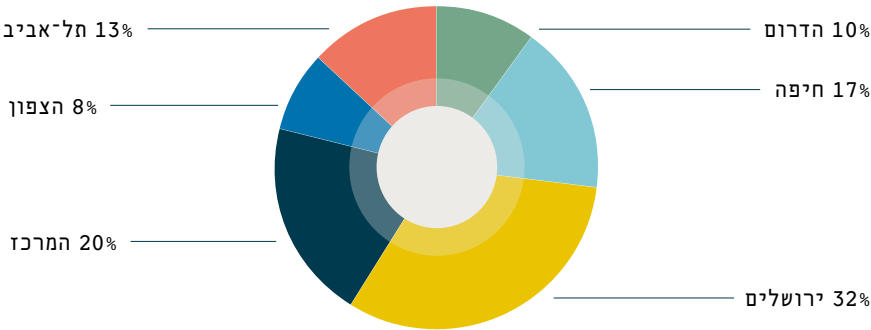
פינוי ובינוי - מתכנון ועד היתר

מספר יחידות הדיור לפינוי ובינוי בהליכי תכנון (שטרם אושרו) לפי מחוז

בטבלה זו מרוכזים הנתונים הנוגעים לתכניות פינוי ובינוי הנמצאות על שולחנם של מוסדות התכנון וטרם אושרו למתן חוקף. הנתונים במסלול המיסוי נוגעים לתכניות משלב הקליטה ובתכנון ביוזמה ציבורית החל משלב ההכרזה או הקליטה, המוקדם שבהם⁵.

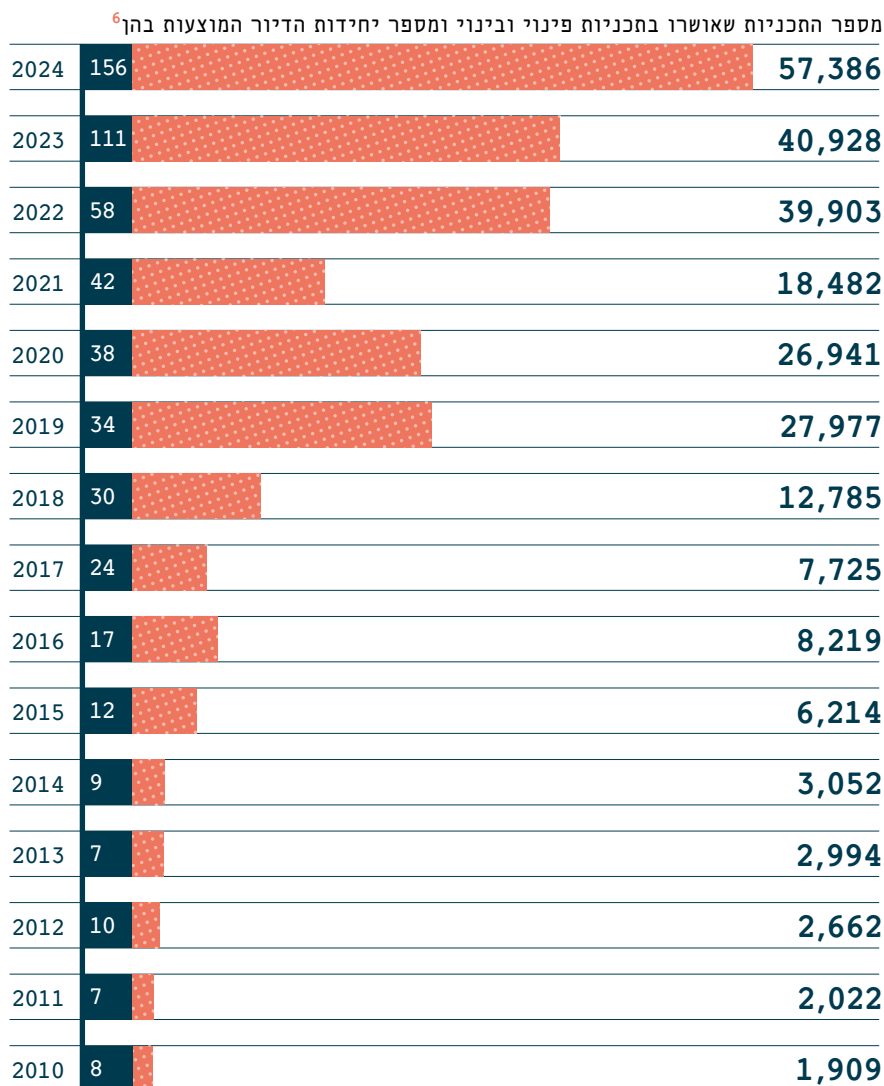
המחוז	מספר התכניות	סך כל יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	145	45,249
המרכז	46	28,151
תל-אביב	51	18,707
חיפה	38	24,510
הדרום	13	14,967
הצפון	7	10,947
סך הכול	300	142,531

התפלגות יחידות הדיור לפי מחוזות



5 החל משנת 2024, שלא כבשנים עברו, החלוקה בתכנון חיעשה לפי יוזמה ציבורית ויוזמה פרטית. המידע בנוגע למתחמים המוכרזים ימשיך להיות מוצג במסלול רשיוות ובמסלול מיסוי. בפרק זה נדרשים לתכניות ולא למתחמים, כיוון שהרשות סופרת את כל תכניות ההתחדשות העירונית אף אם היזמים טרם הגישו בקשה במסלול המיסוי והתכנית נקלטה במוסד התכנון ואף אם התכניות אינן עומדות בתנאי ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי, רבות תכניות כלל-עירוניות.

תכניות פינוי ובינוי שאושרו - לפי שנים



בשנת 2024 חלה עלייה ניכרת במספר יחידות הדיור המאושרות, העומד על יותר מ-60,000 יחידות דיור. אפשר לראות קפיצה גדולה לעומת השנתיים האחרונות, שבהן נשמר מספר יחידות הדיור.

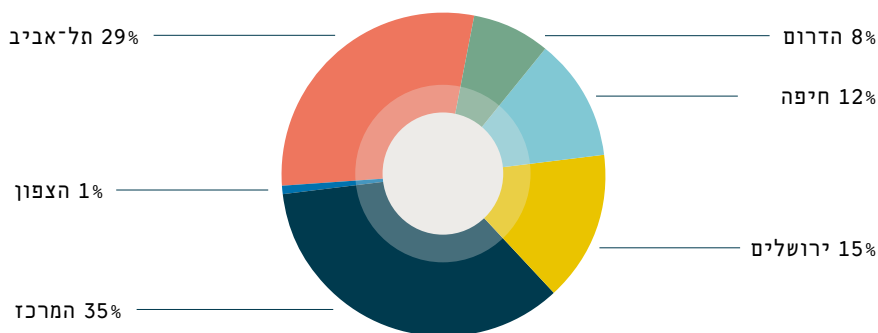
⁶ המספרים כוללים תכניות שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, וחמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. החל משנת 2022 נספרות גם תכניות התחדשות עירונית אשר אינן עומדות בתנאי ההכרזה, ובלבד שהן כוללות ארבע יחידות דיור קיימות וחוספת של 12 יחידות דיור לכל הפחות. מאחר שמספר יחידות הדיור בשנים קודמות מטויב בהליך עיבוד הנחונים, ייחכנו פערים קטנים במספרים לעומת דו"חות קודמים.

תכניות שאושרו - בחלוקה למחוזות

מספר יחידות הדיור שאושרו לפינני ובינני לפי מחוז במצטבר עד סוף שנת 2024⁷

המחוז	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	136	92,639
תל-אביב	200	78,125
חיפה	67	32,104
ירושלים	157	39,109
הדרום	35	21,830
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	9	2,047

במבט-על אפשר לראות ש-65% לערך מיחידות הדיור שאושרו עד היום הן במחוזות תל-אביב והמרכז



⁷ דו"ח זה מציג לצד נתונים לשנת 2024 נתונים מצטברים עד סוף שנת 2024. בכל מקום שהדו"ח נדרש בו לנתונים מצטברים, הכוונה לנתונים מצרפיים המייצגים את כל התקופה מעת התחלת פעילות ההתחדשות העירונית בישראל, שרובה בעשור האחרון, ועד סוף שנת 2024.

דירוג עשר הערים המובילות - תכניות שאושרו

תכניות פינוי ובינוי שאושרו בשנת 2024 (לפי היקף יחידות הדיור המוצעות)

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	61	2,788	12,695
לוד	2	968	6,613
רמלה	3	2,665	5,909
תל-אביב-יפו	9	1730	4,926
חולון	5	1353	3,920
קריית ים	1	381	2,575
אשדוד	4	884	2,340
בת ים	3	570	2,222
נתניה	10	644	2,090
רמת גן	11	2,103	1,923

בשנת 2024 ירושלים מובילה בחוספת יחידות דיור מוצעות בתכניות שאושרו במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה העיר המובילה בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות היא רמלה, ואחריה לוד וקריית ים.

תכניות פינוי ובינוי שאושרו במצטבר עד סוף שנת 2024 (לפי היקף יחידות הדיור מוצעות)

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
ירושלים	151	8,059	35,128
תל-אביב-יפו	54	11,488	22,213
לוד	11	5,089	22,064
בת ים	37	4,110	15,456
רחובות	9	2,174	13,405
נתניה	36	3,261	12,813
רמלה	8	2,999	12,466
אשדוד	13	2,297	8,828
חיפה	21	2,409	8,354
קריית ים	3	1,321	8,088

ירושלים מובילה בהיקף יחידות הדיור המוצעות בתכניות מאושרות במצטבר במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה הערים המובילות בהיקף יחידות דיור בתכניות פינוי ובינוי מאושרות, בדומה לנתוני 2024, הן לוד, רמלה וקריית ים.

היתרי בנייה בהתחדשות עירונית לפי שנים

מספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי בנייה שניתנו מכוח תכניות פינוי ובינוי והתחדשות בניינית

השנה	פינוי ובינוי	התחדשות בניינית
2024	15,447	15,753
2023	9,641	12,770
2022	11,962	16,750
2021	7,159	13,208
2020	2,002	10,996
2019	3,275	14,920
2018	2,979	11,817
2017	2,921	10,892
2016	2,176	10,509
2015	920	9,633
2014	1,075	6,046
2013	1,193	4,497
2012	828	2,610
2011	481	1,406
2010	252	627

בשנת 2024 נרשמה עלייה של כ-60% במספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי לעומת שנת 2023. כמו כן ניכרת עלייה של כ-23% בהיתרי התחדשות בניינית לעומת שנת 2023. הסיבות העיקריות לעלייה ניכרת זו בהוצאת היתרים הן היציאה מהקיפאון של השוק שהחל בפרוץ המלחמה, וכן הבשלת הפרויקטים למימוש לאחר תקופה ממושכת, שהביא לצבר של תכניות מאושרות ולקידום היתרים מכוחן, בד בבד עם חתימת הסכמי מסגרת נוספים.

בסך הכול חלה עלייה של כ-35% במספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי הבנייה שניתנו בשנת 2024 ל-31,195 יחידות דיור במיזמים של פינוי ובינוי והתחדשות בניינית לעומת שנת 2023, שבה ניתנו היתרים ל-22,357 יחידות דיור.

דירוג עשר הערים המובילות - היתרי בנייה בתכניות פינוי ובינוי

מתן היתרים (פינוי ובינוי) בשנת 2024

היישוב	מספר התכניות בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
ירושלים	11	3,044
נתניה	3	2,102
בת ים	6	1,194
חולון	4	1,135
גבעתיים	1	1,020
חיפה	2	868
רמלה	1	848
יהוד-מונוסון	3	776
פתח תקווה	3	736
חדרה	2	723

ירושלים מובילה במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי בשנת 2024. יהוד-מונוסון, גבעתיים ורמלה מובילות בהיתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי ביחס לגודל האוכלוסייה.

אפשר לראות במובהק כי הסכמי המסגרת לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית, שנחתמו עם הרשויות המקומיות, האיצו את הליכי הוצאת היתרי הבנייה גם בשנת 2024: כל עשר הרשויות המובילות הן רשויות שנחתם עימן הסכם מסגרת, וארבע מהן הן משש הרשויות שנחתמו עימן הסכמי מסגרת חדשים בשנת 2024 ולא נכללו ברשימה בשנים קודמות (יהוד-מונוסון, רמלה, פתח תקווה וחולון).

מתן היתרים (פינוי ובינוי) במצטבר עד סוף שנת 2024

היישוב	מספר התכניות בביצוע	מספר יחידות הדיור בהיתרים
ירושלים	32	7,850
נתניה	14	5,594
קריית אוננו	15	5,326
תל-אביב-יפו	21	4,558
בת ים	16	4,499
חיפה	10	4,166
יהוד-מונוסון	7	3,185
חדרה	8	3,072
רמת גן	13	2,880
גבעתיים	3	2,030

ירושלים מובילה גם במצטבר במתן היתרי בנייה במיזמי פינוי ובינוי. ביחס לגודל האוכלוסייה מובילות קריית אוננו, בת ים ויהוד-מונוסון.

פינוי ובינוי - סיכום עיקרי הנתונים

הטבלה שלהלן מסכמת את הנתונים העיקריים המצטברים עד לשנת 2024 בתכניות פינוי ובינוי. הפרדה ננקטה בין תכניות שאושרו ובין תכניות בהליכי תכנון העתידות להיכנס לאורך הזמן למלאי התכנוני. הנתונים נוגעים לתכניות משלב הדיון בוועדה המקומית ואילך. היתרי הבנייה שניתנו נגזרים מהתכניות המאושרות רק במתחמים שהוכרזו מתחמי פינוי ובינוי.

סטטוס			סך הכול
		תכניות	יחידות דיור
תכנון	סך הכול	142,531	300
	תכניות בהליך הסטטוטורי ⁸	112,356	
תכניות מאושרות	סך הכול	266,454	605
	תכניות שאושרו, כולל תכניות שמכוחן ניתנו היתרים	189,495	
היתרים	סך הכול	63,428	205
	מספר יחידות הדיור שניתן להן היתר בנייה ⁹		

8 תכניות בתכנון - לשם הזהירות נכללו רק תכניות שנקלטו במוסדות התכנון.
 9 מעקב אחר היתרי בנייה נוגע רק לתכניות במתחמי פינוי ובינוי מוכרזים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אינה סופרת היתרי בנייה בתכניות התחדשות עירונית שאינן עומדות בתנאים להכרזה.

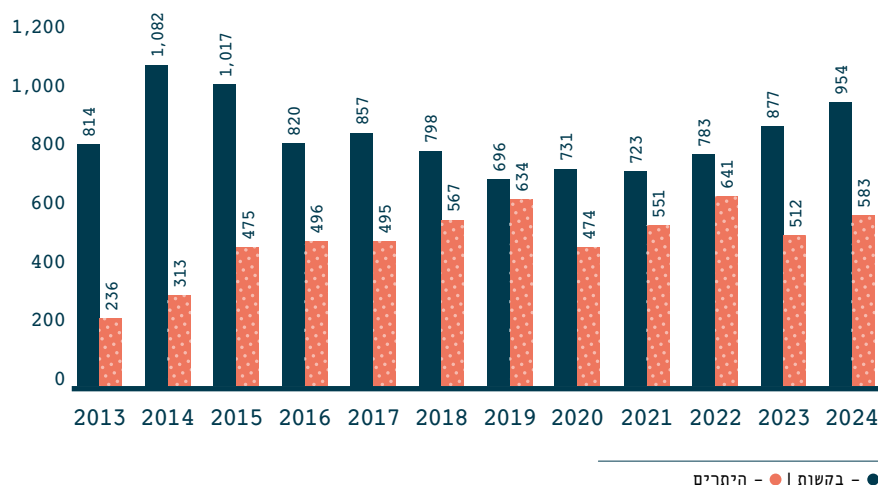
עיקרי הנתונים של תהליכי ההתחדשות הבניינית בישראל

חלק זה מציג את עיקרי הנתונים של תהליכי ההתחדשות הבניינית בישראל. הגרפים מציגים תמונת מצב בנוגע להיקפי מימושה של התחדשות בניינית על מגוון מסלוליה משנת אישורה ועד סוף שנת 2024. את נתוני התחדשות בניינית אספה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ישירות ממערכות המידע של הוועדות המקומיות¹⁰.

בשנת 2024 הוגשו בקשות למתן היתרי בנייה מחוקף התחדשות בניינית הנוגעות ל-954 מבנים, ובהם 25,617 יחידות דיור, וניתנו היתרי בנייה ל-583 מבנים, ובהם 15,753 יחידות דיור, שמהן 7,859 יחידות דיור תוספתיות. לצד זאת אוכלסו בשנה זו 419 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם 5,173 יחידות דיור.

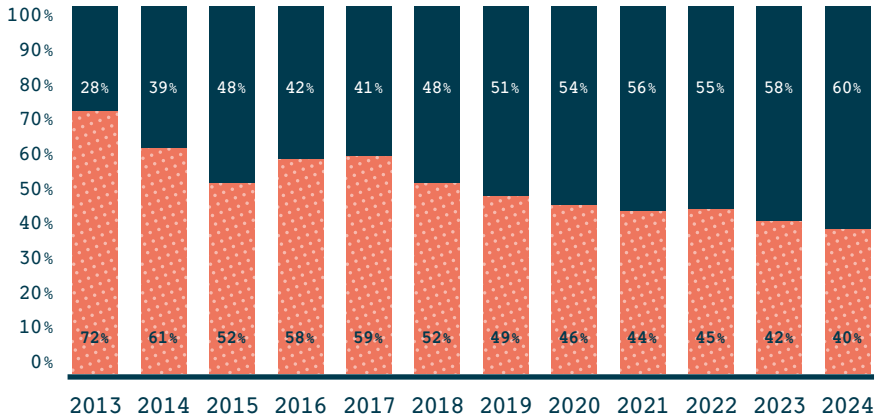
בשנת 2024 חלה עלייה במספר הבקשות להיתרים שניתנו ובמתן ההיתרים. ייתכן כי העלייה נבעה גם מפקיעת תוקפה של תמ"א 38 (אשר הוארכה ביישובים מרכזיים).

מגמות בהתחדשות בניינית - לפי שנים



¹⁰ לקריאה נוספת ולהרחבה בעניין התחדשות בניינית ראו פרק ה.

היחס בין מסלול הריסה ובנייה למסלול חיזוק ועיבוי בנייה במתן היתרים - לפי שנים



● - הריסה ובנייה מחדש | ● - חיזוק ועיבוי

בשנת 2024 נמשכת המגמה של גדילת שיעור מסלול הריסה ובנייה מחדש על חשבון מסלול חיזוק ועיבוי בנייה: שיעור ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש הוא 60% מכלל ההיתרים שניתנו. המגמה צפויה אף להתגבר בשנים הקרובות, משום שגם בבקשות להיתרים אפשר לראות את אותה מגמה של עליית הבקשות להיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש על חשבון מסלול חיזוק ועיבוי.

סיכום עיקרי נתוני התחדשות בניינית בשנת 2024

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2024
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
25,617	954	21,575	722	4,042	232	בקשות
15,753	583	9,192	350	6,561	233	היתרים שהונפקו
7,859		5,034		2,825		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
9,903	419	5,030	229	4,873	190	מבנים שאוכלסו
5,173		3,006		2,167		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

סיכום עיקרי נתונים מצטברים של תמ"א 38 בשנים 2005-2024

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2024-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
273,226	11,274	147,404	5,958	125,822	5,316	בקשות
143,097	6,301	64,781	3,008	78,316	3,293	היתרים שהונפקו
72,409		39,689		32,720		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
82,043	3,906	33,277	1,713	48,766	2,193	מבנים שאוכלסו
42,043		21,864		20,179		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

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

דירוג עשר הערים המובילות במתן היתרים להתחדשות בניינית לשנת 2024

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל-אביב-יפו	62	107	169
ירושלים	36	22	58
בני ברק		52	52
בת ים	30	12	42
רמת גן	4	33	37
פתח תקווה	5	28	33
רעננה	6	17	23
חיפה	5	18	23
ראשון לציון	21		21
אשדוד	20		20

בשנת 2024 נמשכה ההובלה של תל-אביב-יפו במתן היתרי בנייה מכוח תהליכי התחדשות בניינית: 169 מבנים קיבלו היתר בשנה זו, חלקם הגדול במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בשנת 2024 נרשמה עלייה ניכרת בהיקף ההיתרים שניתנו בבני ברק, המבטאת גידול של כ-80% במספר יחידות הדיור שהונפק להן היתר בנייה במסלול זה, לעומת שנת 2023.

ביחס לגודל האוכלוסייה, גם בשנה זו מובילה בת ים, ואחריה נוספה השנה רעננה.

דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית

נכון לסוף שנת 2024 נכללו 7,417 דירות דיור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ שנחתמו בהם הסכמים עם יזמים, ועוד מאות דירות בשלבי משא ומתן. טבלה זו מציגה את חלוקת הדירות הקיימות בפרויקטים שנחתמו בהם הסכמים על פי סוג הפרויקט ושם החברה המשכנת. הנחונים הם בניכוי דירות אשר נמכרו לדייריהן לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, במהלך קידום הפרויקט.

חברה	פינוי ובינוי (יחידות דיור)	התחדשות בניינית (יחידות דיור)	סך כל יחידות הדיור
עמידר	3,811	1,280	5,091
עמיגור	1,338	528	1,866
חלמיש	133	244	377
שקמונה	73	10	83
סך הכול	5,355	2,062	7,417

נתוני מכירה של דירות בהתחדשות עירונית בשנת 2024

הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מאגם נתונים על מכירת דירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית מדיווחים המתקבלים בהתאם לדרישות חוק המכר¹¹ ומדיווחים המתקבלים מרשות המיסים. הניתוח שלהלן נעשה על סמך הנתונים שהתקבלו מהממונה.

בשנת 2024 דווח לממונה על חוק המכר על 33,142 עסקאות. מסך הדיווחים 10,406 עסקאות דווחו כעסקאות מכר של דירות שנבנו במיזמים להתחדשות עירונית (התחדשות בניינית ופינוי ובינוי).

שיעור מכירת דירות במיזמי התחדשות עירונית עומד על 31% מסך העסקאות של מכר דירות חדשות, שיעור גבוה משיעור העסקאות האלה בשנת 2023, שעמד על כ-18%.

חלוקת עסקאות לפי סוגי פרויקטים



16%

תמ"א 38 במסלול
חיזוק ותוספת בנייה

דירות 1,579



40%

תמ"א 38 במסלול
הריסה ובנייה מחדש

דירות 4,213

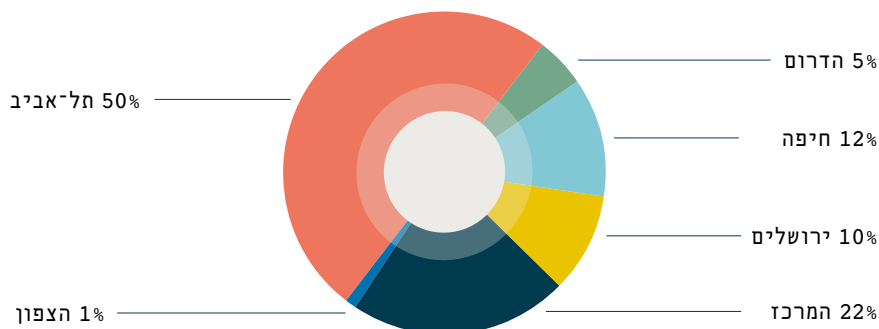


44%

פרויקט שהממשלה הכריזה
עליו מתחם לפינוי ובינוי

דירות 4,614

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי מחוזות



¹¹ הנתונים האלה מופקים מדיווח המוכרים במערכת של משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות סעיף 3ה' בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

נתוני מכירה של דירות במיזמים להתחדשות עירונית - לפי יישובים

היישוב	מספר הדירות שדווחו לממונה על חוק המכר
תל-אביב-יפו	1,981
ירושלים	870
פתח תקווה	843
רמת גן	715
בת ים	698
חיפה	535
אשדוד	434
קריית אונו	413
רעננה	348
חדרה	335
נתניה	330
גבעתיים	325
הרצלייה	261
חולון	231
רמת השרון	231
טירת כרמל	204
בית שמש	180
יהוד-מונוסון	164
בני ברק	147
כפר סבא	140
ראשון לציון	133
רחובות	125

הממונה על פניות דיירים

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

סמכויות הממונה

- לברר פניות דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, כגון התנהגות פוגענית מצד יזמים, מארגנים, מנהלות עירוניות או דיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף למיזם.
 - לברר פניות בנושא אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים ולתת לבעל דירה אישור שלפיו הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי-עמידה בהוראות חוק המארגנים.
 - לקבוע שעסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק בטלה אם נמצא כי בעל דירה חתם על עסקה באחת מנסיבות אלה (שאז, על פי החוק, זוהי "החתמה פוגענית"):
 1. העסקה נכתבה בשפה שאינה מובנת לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;
 2. היזם או מי מטעמו ניצל לשם החתימה את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;
 3. היזם או מי מטעמו יצר לשם ההתקשרות בעסקה מצג מטעה כלפי בעל הדירה כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;
 4. היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.
- במהלך שנת 2024 הוגשו לממונה 214 פניות דיירים, ובהן בקשות לביטול עסקאות, בקשות לקבלת אישור פקיעת הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, פניות שעניינן אי-עמידת מארגן בהוראות חוק המארגנים, בחירת בא כוח הדיירים או היזם, ניגוד עניינים והפרת חובות הגילוי והשקיפות.
- מכלל הפניות שהוגשו בשנה זו הסתיים הטיפול בחמישים פניות, ושאר הפניות מצויות בשלבי בירור. כמו כן במהלך שנת 2024 הכריעה הממונה בעניינן של כארבעים פניות שהוגשו בשנים עברו. לסיכום, בשנת 2024 הכריעה הממונה בעניינן של תשעים פניות.



פרק ג

מיקוד מבט
פעילויות מרכזיות
בעבודת הרשות
בשנת 2024



ערי החזית - התחדשות עירונית כחלק מתהליכי השיקום בקריית שמונה ובשדרות

בשנים האחרונות התרחבה פעילותה של הרשות להתחדשות עירונית לאזורים רבים בכל קצוות הארץ. בעקבות דו"ח הוועדה הבין-משרדית משנת 2022, שריכז את הכלים הנדרשים לעידוד התחדשות עירונית ביישובי פריפריה¹², פעלה הרשות לאיתור מתחמי התחדשות ביישובים אלה ולקידום סטטוטורי של תכניות התחדשות עירונית בהם. האיתור הניב רשימה ארוכה של מתחמי התחדשות פוטנציאליים, וכמה מהם קודמו לכדי תכנון תכניות מפורטות בשדרות, בקריית שמונה וביישובים נוספים.

אירועי 7 באוקטובר יצרו דחיפה נוספת לתכנון ולמימוש של התחדשות ביישובים שנפגעו ושפוננו. תהליכי התחדשות עירונית כאלו כוללים רכיבים של שיקום, של מיגון ושל צמיחה.

שדרות

בימים אלה מסתיימת עבודת איתור מפורטת למתחמי התחדשות בעיר, אשר תשמש בסיס לקידום תכניות התחדשות בעלות השפעה ממשית על העיר. בכמה מן המתחמים שזוהו צפויות להתחיל תכניות מפורטות לפינוי ובינוי כבר בשנת 2025, בין השאר באמצעות תקציב ייעודי בהיקף של 15 מיליון שקלים.

צפי תכנוני זה עורר את הצורך ביצירת מסגרת תכנונית כלל-עירונית, אשר בימים אלה מתורגם לכדי מדיניות תכנונית להתחדשות כלל-עירונית בשיתוף עם עיריית שדרות ובהתאם לצרכיה. מדיניות זו תקבע עקרונות וקיבולות תכנוניים להתחדשות העיר, ואף תשמש כלי עבודה בידי העירייה לקידום, לתיעודף ולהיערכות לתכנון וביצוע של תהליכי התחדשות מפורטים בעיר.

בה בעת המשיכו צוותי התכנון מטעם הרשות להתחדשות עירונית לפעול לקידומה של תכנית פינוי ובינוי במתחם הפלמ"ח בעיר, אשר החלה בראשית 2023. על אף אירועי המלחמה התכנית צפויה להגיע בקרוב לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודות לשיתוף הפעולה ההדוק ולעבודה המקצועית של צוות התכנון ושל גורמים בעירייה.

¹² להרחבה ראו דו"ח הרשות להתחדשות עירונית לשנת 2022, עמ' 38.

קריית שמונה

בעיר התבטאו פעולות הרשות להתחדשות עירונית בקידום מואץ של חמש תכניות פינוי ובינוי על סמך עבודת האיתור שנערכה טרם המלחמה: מתחם הרב משאש, מתחם תל-חי, מתחם הר הצופים, מתחם הנרייטה סאלד-קרן היסוד ומתחם הנרייטה סאלד-עליית הנוער (שהוכרז מתחם מיוחד לדיור ויקודם בוותמ"ל). נוסף על כך קודמה תכנית איחוד וחלוקה למתחם יעקב מלול, תכנית שכבר אושרה בוועדה המחוזית צפון. בששת מתחמי ההתחדשות קיימות 1,200 דירות, ויתווספו עליהן בתכנון החדש כ-2,500 דירות. המתחמים לתכנון נבחרו בשיתוף עם הרשות המקומית וממוקמים בסמיכות למוקדים של פיתוח עירוני, שטחי ציבור נרחבים, ציר התנועה העירוני המרכזי, פארקים ואתרי טבע ונחלים.

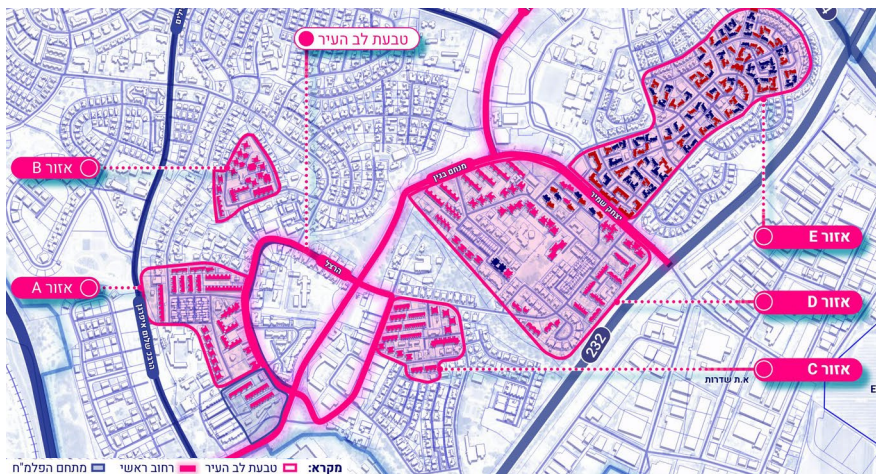
קידומן של התכניות עד כה כלל אתגרים ניכרים, ייחודיים ולא מוכרים, ובראשם העובדה כי תושבי המתחמים המתוכננים, כמו תושבי העיר כולה, אינם מתגוררים בהם אלא פזורים במגוון מקומות והסדרי דיור ברחבי הארץ ומועד חזרתם הביתה אינו ידוע, ועובדי התכנון העירוניים ממלאים תפקידי חירום בעיר הנתונה למתקפות מתמשכות. מציאות זו חייבה קיום תהליכי שיתוף ציבור מסוג חדש וחשיבה עם הקהילה והצוות המקצועי על תכנון העתיד.

בדומה לשדרות, היקף תכניות ההתחדשות בקריית שמונה הוליד גם הוא את הצורך בראייה מתכללת מבחינה עירונית, ולקראת סוף השנה החלה הרשות להתחדשות עירונית בקידום **עבודה לבחינת כושר הנשיאה בעיר**, אשר תתווה את ההיקפים ואת הפריסה של הפיתוח, וכן את העקרונות התכנוניים של השלד הציבורי.

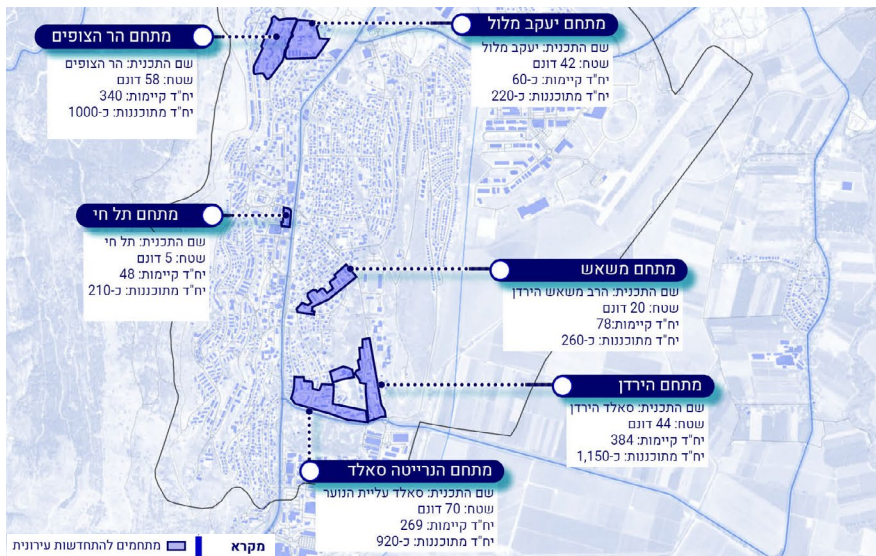
תהליכי תכנון

תהליכי התכנון שמקודמים כיום הן בשדרות והן בקריית שמונה יהיו בסיס למימוש ההתחדשות. ברור כי התכניות המתוכננות, בדגש על איכות התכנון ואיכות החיים, אינן לכלליות ללא תמיכה ממשלתית במימושו, ויוכלו להתממש רק בסיוע מענקים ממשלתיים, הקמת מנגנון עירוני תומך ושיקום החיים העירוניים והתשתיות ביישובים. הרשות להתחדשות עירונית מקדמת תהליכי תכנון שיאפשרו התחדשות איכותית, המשרתת את התושבים הקיימים והעתידיים במתחם ובסביבתו, גם אם אלה אינם ידועים או אינם אפשריים לחיזוי, אגב ניצול מושכל של המשאבים הציבוריים ומידה רבה מאוד של רגישות וסובלנות. כך יתאפשר שימוש מיטבי בהתחדשות עירונית כאמצעי עיקרי לשיקום, למיגון ולצמיחה של אזורים ושל קהילות בערי החזית.

איור 1: מתוך עבודת איתור מתחמים בשדרות, דרמן ורבקל אדריכלות



איור 2: מתוך עבודת איתור מתחמים בקריית שמונה, קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים



כללים ושכר טרחה מומלץ למארגנים

תהליך התחדשות עירונית מצריך שיתוף פעולה בין מספר רב של בעלי דירות וביצוע פעולות לקידום הפרויקט, כגון בחירת עורך דין מייצג ובחירת יזם. לבחירות אלו השפעה רבה על טיב העסקה ועל התמורות שיקבלו בעלי הדירות. בשל כך בעלי דירות, אשר לרוב אינם בעלי ידע וניסיון בתחום ההתחדשות העירונית, בוחרים לעיתים להתקשר עם אדם או עם חברה בעלי ניסיון בתחום, גוף "מארגן"¹³, שיסייעו להם בקידום הפרויקט.

הפתרון לחלק מהכשלים העלולים להיות בהתקשרויות אלו ניתן בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ו-2017, אשר קבע בין השאר חובות הגינות, דרכי פעולה ותוקף להתקשרות בהסכם ארגון. לצד הסדרים אלה פרסמה השנה הרשות להתחדשות עירונית המלצות להתנהלות עם מארגנים, ובכלל זה לעניין שכר הטרחה המומלץ בעבור שירותיהם.

המלצותיה של הרשות להתחדשות עירונית מתייחסות לשונות שיש בין מארגנים, בהתאם לסל השירותים שהם מציעים. יש מארגנים המתמקדים בהחתמת בעלי דירות על הסכמי ארגון, אחרים מסייעים להם גם בהתקשרות עם יזם, יש אשר מלווים את בעלי הדירות לכל אורך הפרויקט, ומקצתם מסייעים גם בנושא התכנון.

המלצות אלו אינן נוגעות למחטים מטעם היזם, שאינן קשור בהסכם עם בעלי הדירות ואינן פועל מטעמם.

בהתאם להמלצות הרשות להתחדשות עירונית לבעלי הדירות, טרם בחירת מארגן מומלץ לפנות למנהלת ההתחדשות העירונית הפועלת ביישוב לקבלת הסבר ראשוני על תהליך ההתחדשות העירונית ועל תפקיד המארגן בתהליך זה. נוסף על כך תוכל מנהלת ההתחדשות העירונית לסייע בבחירת נציגות בעלי דירות אשר תוסמך לבחור במארגן, לוודא כי המארגן עורך כינוס כנדרש בחוק ולבחון את המארגן על סמך ניסיונו וסל השירותים שהוא מציע.

לעניין שכר המארגן, שמשלם היזם, המליצה הרשות להתחדשות עירונית כי המארגן יודיע לבעלי הדירות לפני חתימת ההסכם מהו השכר שהוא מבקש ויקבל את אישורם לדרוש שכר זה מהיזם. השכר ייקבע בסכום אחיד בגין דירותיהם (ולא ייגזר מרווחי הפרויקט או מהכנסות היזם) וישולם לפי אבני הדרך שייקבעו.

כאמור, עוד המליצה הרשות להתחדשות עירונית כי שכר המארגן יותאם לסל השירותים שהוא מציע. בהתאם להמלצתה ייקבע השכר כמפורט להלן לכל דירה קיימת בפרויקט שבעליה התקשר עימו בהסכם ארגון, ועליו יתווסף מס ערך מוסף.

13 הגדרת "מארגן" בחוק: מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם ארגון (סעיף 1 לחוק התחדשות עירונית [הסכמים לארגון עסקאות], תשע"ז-2017, להלן: "החוק").

שכר המארגנים (לכל יחידת דיור קיימת)



מארגן חתימות

₪ 12,000–5,000

מארגן עד מכרז יזמים

₪ 15,000–8,000

מארגן מלווה¹⁴ שאינו מקדם תכנית

₪ 24,000–16,000

מארגן מלווה המקדם גם תכנון למתחם

₪ 40,000–25,000

וכן החזר הוצאות תכנון

התעריפים הנ"ל יעוגנו בחקן 21 של כל שמאי הוועדות המקומיות.

יש לציין כי ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין קבעה בהחלטה שנתנה כי חל איסור על עורך הדין המייצג את בעלי הדירות לשמש גם מארגן. להנחיה זו ראו את/67/21.

14 מארגן מלווה: מארגן המסייע באיחור המתחם ובבדיקה ראשונית להיתכנות הפרויקט, מסביר לבעלי הדירות על התהליך ועל גיבוש הסכמות, מסייע לנציגות בהכנה ובפרסום של מכרז לבחירת יזם בכלל, מלווה את הפרויקט עד אכלוסו. לעיתים מארגן מלווה גם מסייע לקידום תכנון לחידוש המתחם

תקנות תוכנה וצורתה של עסקה

הרשות להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים הגישו השנה לאישור הכנסת תקנות לעניין צורתה ותוכנה של עסקה (תקנות פינוי ובינוי [עידוד מיזמי פינוי ובינוי] [תוכנה וצורתה של עסקת התחדשות עירונית], התשפ"ד-2024). תקנות אלו קובעות הוראות לעניין אופן עריכתו של הסכם התחדשות עירונית, בין שבפינוי ובינוי ובין שבהתחדשות בניינית, ולעניין ההסדרים שעליו לקבוע, כדי להבטיח כי עסקאות ההתחדשות העירונית יכללו את מלוא הפרטים וההסדרים הנדרשים על מנת לשמור על זכויותיהם של בעלי הדירות, ובכך לחזק את האמון שלהם בתהליך.

ככלל, בתקנות נקבעו שלושה סוגי הוראות:

3 הוראות נדרשות נוספות	2 הוראות הניתנות להשלמה	1 הוראות שאי-קיומן יגרום לבטלות העסקה
---	--	--

בהוראות שאי-קיומן יגרום לבטלות העסקה יש דרישות צורה, כמו חובת אישור החתימה בידי עורך דין וציון מועד חתימת בעל הדירה, ודרישות תוכן, כמו חובת פירוט התמורה או עקרונות לקביעתה, מועד חתימת העסקה הראשונה, התחייבות לתת ערבות לדירת תמורה, ערבות דמי שכירות וערבות ביצוע, לפי העניין. בתקנות נקבע בפעם הראשונה נוסח אחיד לערבות לדירת תמורה.

ההוראות המאפשרות השלמה כוללות הוראות הנוגעות להתחייבויות היזם לעניין דמי השכירות בתקופת הפינוי, השתתפות היזם בעלויות התחזוקה, התחייבות היזם לתיקוני בדק, סמכויות הנציגות ופרטים בדבר נותני שירותים לבעלי הדירות שהיזם נושא בשכרם.

כאמור, חלק מההוראות מחייבות בטלות אוטומטית, והאחרות מאפשרות השלמה בלוח זמנים מוגדר. בהתאם להוראות החוק, בעל דירה רשאי לפנות לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית כדי לקבל אישור בדבר בטלות העסקה.

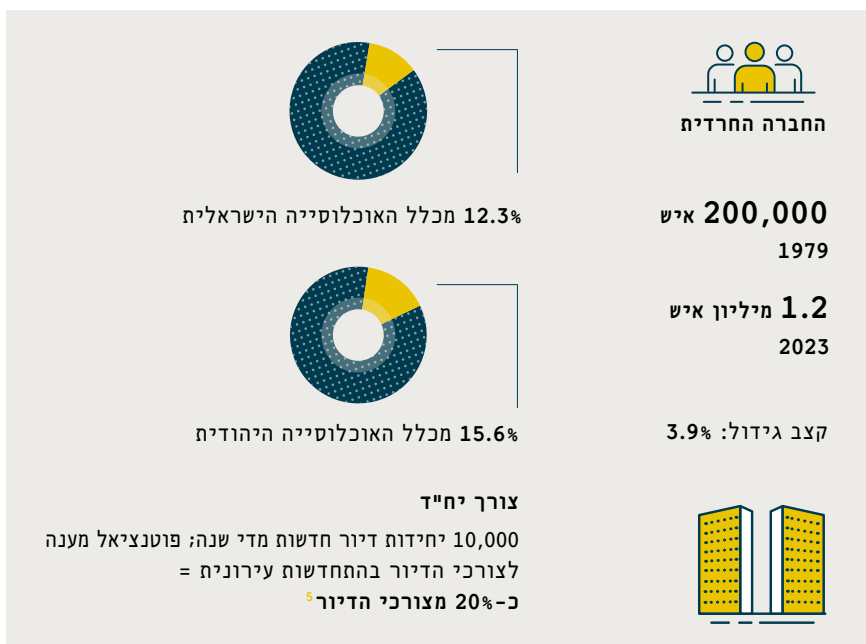
בשלב זה התקנות מצויות בדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, ועם אישור הוועדה הן יועברו לחתימה וייכנסו לתוקף.

התחדשות עירונית בקהילה החרדית

בשנת 2024 השלימה הרשות להתחדשות עירונית בשיתוף המכון לאסטרטגיה מדיניות חרדית מחקר אינטגרטיבי מקיף בעניין התחדשות עירונית בקהילה החרדית.

המחקר¹⁵ משלב נתונים כמותיים שנאספו באמצעות סקרים ובאמצעות ראיונות אינפורמטיביים ואיכותניים כדי להעמיק את ההבנה על החסמים העומדים בפני תהליכי התחדשות עירונית בקרב מגוון הזרמים בחברה החרדית ולאחר כלים להסרתם. המחקר התמקד במרחבים חרדיים ותיקים בערים ירושלים, בני ברק ואשדוד.

המוטיבציה למחקר נולדה בין השאר בשל הפער בין הפוטנציאל הגדול של אוכלוסייה זו לעבור תהליכי התחדשות עירונית ובין המימוש הנמוך של תהליכי פינוי ובינוי. עד היום אפשר לזהות כי במרחבים שגרה בהם אוכלוסייה חרדית נעשים תהליכי התחדשות עירונית ברובם המוחלט בדרך של התחדשות בניינית, ולרוב בדרך של מסלול תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי).



¹⁵ לקריאת הדו"ח המסכם - התחדשות עירונית במרחב החרדי, באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
¹⁶ לקריאה: התחדשות עירונית בחברה החרדית בישראל, מאי 2020, הרשות להתחדשות הממשלתית.

עיקרי ממצאי המחקר

החסמים הייחודיים לחברה החרדית נחלקים לשלוש קטגוריות עיקריות:

חסמים הלכתיים-דתיים

האופן שבו מתמודדים הדיינים עם החלטות הקשורות לזכויות המוקנות בהלכה לדיירים בבית משותף (ומונעות כפייה של החלטות רוב הדיירים על דיירים מסרבים, שלא כבדין הישראלי), וכן מהטמעת מערכות טכנולוגיות בבניינים חדשים וגבוהים, היוצרות אתגר הלכתי לשימוש בשבת.



חסמים כלכליים-תכנוניים

היקף הנרחב של בנייה לא מוסדרת במרחבים החרדיים הוותיקים מעמיס על עלות התמורות לדיירים ולחלופין מקשה היתכנות של השגת הסכמות בקרב הדיירים.



חסמים תרבותיים-קהילתיים

יש חשש מפני הגעת אוכלוסייה חדשה שאורחות חייה אינם תואמים את אלה הנוהגים בחברה החרדית המקומית, אשר תשנה את צביון השכונה לאחר יישום תכנית פינוי ובינוי. החשש בא לידי ביטוי במעורבות רבנים בהחלטה על הצטרפות לתכניות פינוי ובינוי, וכן מהקושי בהתנתקות משכונת המקור בתקופת הביניים.



דיני שכנים - החסם העיקרי בפני פינוי ובינוי

החסם הגדול ביותר העומד בפני נכונותם של דיירים בחברה החרדית להצטרף לתוכנית פינוי ובינוי הוא האופן שבו מיושמים דיני השכנים ההלכתיים בבתי הדין בחברה החרדית. ההלכה קובעת כי דייר בבית משותף אינו יכול לכפות את רצונו על דייר אחר אלא אם מדובר בצורך "מוכרח". המחקר גילה כי עד כה נמנעו בתי הדין בחברה החרדית מלקבוע כי תכניות פינוי ובינוי הן צורך "מוכרח" אשר בגינו ניתן לכפות את רצונם של הדיירים על דייר סרבן.

המלצות המחקר

ההמלצה העיקרית של המחקר היא יצירת סיפורי הצלחה במרחבים חרדיים ותיקים כדי להנכיח תכניות אלו במרחב החרדי וליצור אפקט דומינו שיספיע על תפיסת תכניות אלו כחלק ממנהג המדינה.

אלו המלצות המחקר לסיוע ביצירת סיפורי הצלחה במרחב החרדי:

קידום עשרה מתחמים במרחבים החרדיים על ידי הרשות להתחדשות עירונית

בין שתשמש הרשות הגורם המתכנן והמקדם של התכניות ובין שתשמש גורם המסייע ליזמים פרטיים בכל הקשור להפחתת רגולציה בכל הנוגע לחסמים תכנוניים וכלכליים.



יצירת ערוצי תקשורת בין גופים ציבוריים ובין רבנים ומשפיעים קהילתיים – יצירת ערוצי תקשורת בין גורמי מקצוע לרבנים עשויה לצמצם פערי המידע, להפחית את החששות הנובעים מהיעדר היכרות ולחזק את תחושת השותפות בהוצאתן אל הפועל של תכניות פינני ובינוי.

הנגשת הידע על תכניות התחדשות עירונית – הנגשת הידע יכולה להיעשות באמצעות התאמת המידע לשפה המקובלת, באמצעות הרחבת מעגלי שיתוף ציבור יזומים בקרב קהילות חרדיות, וכן באמצעות פרסום באמצעי תקשורת הפונים לאוכלוסייה החרדית.

חיזוק המעורבות של יזמים פרטיים המכירים את החברה החרדית

יזמים המכירים את המורכבות הייחודית יכולו להציע פתרונות נקודתיים המותאמים לאתגרים הייחודיים העולים במהלך קידום הפרויקט ולרתום הן את התושבים והן את הרבנים טוב יותר מגוף ציבורי או מיזמים פרטיים שאינם מכירים את החברה החרדית.



גמישות תכנונית ויישומית

החברה החרדית מורכבת ממגוון קהילות שלכל אחת מהן יש לעיתים אינטרסים משלה. יש להעמיק את ההיכרות עם הקהילות שאליהן משתייכים הדיירים במתחם, וכן להגביר את היכולת לפעול בגמישות יחסית, לדוגמה בכל הקשור לסיוע הרשויות ליזמים פרטיים בתכנון ובקידום של תכניות בהתאם למתרחש בשטח.



קידום חקיקה להקלת השגה של הסכמות

קידום חקיקה שתאפשר ליזמים להגיש תביעת דייר סרבן כדי לפתור את הקושי של שכנים חרדים להגיש תביעות מסוג זה נגד שכניהם.



פעילות המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית

מתוך הבנה כי המוקד של תהליכי התחדשות עירונית הוא בזירה המקומית, במפגש בין הרשות המקומית ליזמים ולתושבים, הרשות להתחדשות עירונית מסייעת מאז שנת 2017 להקמה ולהפעלה של מנהלות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות.

לנוכח הצלחת פעילותן של המנהלות פעלה הרשות הממשלתית להרחיב את פריסתן לרשויות מקומיות נוספות ברחבי הארץ מתוך מטרה להגביר את יכולתן להתמודד עם אתגרי ההתחדשות העירונית ולממש את הפוטנציאל הטמון בתהליכים אלה. בשנת 2024 הושלמה פריסת המנהלות החדשות, וכיום פועלות מנהלות בכחמישים רשויות מקומיות מקריית שמונה ועד אילת.

מפת המינהלות העירוניות להתחדשות עירונית



במסגרת ההרחבה הושם דגש מיוחד על הקמת מנהלות ברשויות בעלות כדאיות כלכלית גבולית כחלק מראייה ארוכת טווח ולאור החשיבות בהכנת השטח לקידום תהליכי ההתחדשות העירונית בעתיד. **הקמת המנהלות בפריפריה הייתה אחת מהמלצות הוועדה הבין-משרדית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה, שמסקנותיה פורסמו בספטמבר 2022**, ואשר ביקשה להעצים את ההתחדשות העירונית באזורים אלו, ובייחוד ברשויות הנמצאות על מערכת השבר הסורי-אפריקאי. כמו כן ניתן שירות ייעודי ליישובים שנפגעו במלחמת חרבות ברזל, ובהם קריית שמונה ושדרות.

המנהלות העירוניות, הפועלות בשגרה לארגון הדיירים בשכונות הוותיקות לכדי קהילה המקדמת תהליכי התחדשות עירונית, רתמו בראשית מלחמת חרבות ברזל את הקשרים שיצרו עם התושבים בימי שגרה וסייעו לחבר בין התושבים לצורך השמשת מרחבים מוגנים, איתור משפחות הזקוקות לסיוע ובניית קהילה תומכת לתושבי השכונות, בדגש על אוכלוסיות פגיעות (עולים, קשישים, מטופלי רווחה וכו').

הרשות הממשלתית מלווה את הקמתן של המנהלות החדשות, ובכלל זה בהליכי איתור וגיוס של כוח אדם מקצועי, הכשרות מקצועיות לעובדי מנהלת ההתחדשות העירונית וחיבור מקצועי בין עובדי המנהלות הוותיקות לעובדי המנהלות החדשות. כמו כן הרשות הממשלתית מספקת ליווי מקצועי שוטף למנהלות ומסייעת בהתאמת פעילותן לצרכים הייחודיים של היישוב שהן פועלות בו.

מוקד עבודתן של המנהלות החדשות הוא יצירת **מדיניות תכנון עירונית** לאזורים המיועדים להתחדשות עירונית ופרסום **נוהל שמסדיר את תהליך קידום מיזמי ההתחדשות העירונית** בכל רשות מקומית. **בעבודתן השוטפת** משמשות המנהלות גשר מקצועי בין התושבים ליזמים ולרשויות המקומיות ומספקות ייעוץ ותמיכה לאורך כל שלבי הפרויקט, מהתכנון הראשוני ועד לביצוע. הן מסייעות ביצירת שקיפות מול התושבים, כגון הצגת חלופות לתכנון, הסברת זכויות הדיירים וסיוע במענה על שאלות משפטיות, מעמידות מענה מקצועי ליזמים ולבעלי מקצוע אחרים בתחום ופועלות להאצת התהליכים המורכבים הנדרשים לקידום פרויקטים אלה.



פרק ד

מתחמי
התחדשות עירונית



מבוא ודברי הסבר על מסלולי קידום מתחמי ההתחדשות העירונית¹⁷

מיזם התחדשות עירונית הוא פרויקט משותף למגזר הציבורי (משרדי ממשלה ורשויות מקומיות) ולמגזר הפרטי (בעלי הזכויות בנכסים ויזמים פרטיים). בהכירן את התועלות הגלומות בתהליכי התחדשות עירונית יצרו ממשלות ישראל בעשורים האחרונים כמה מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים אלה, המעוגנים בחקיקה, בהחלטות ממשלה ובתכניות מתאר ארציות.

מתחמי פינוי ובינוי

פרויקטים של פינוי ובינוי נוגעים בדרך כלל למתחם שלם, הכולל כמה מבנים, וכן לשטחים ציבוריים המיועדים לחידוש. מימוש הפרויקט מצריך הכנה ואישור של תכנית מפורטת, המוסיפה זכויות בנייה, ולאחר מכן הוצאת היתר בנייה על פי התכנית, ומותנה בהסכמת בעלי הדירות, אשר מתקשרים עם יזם פרטי לצורך ביצוע הפרויקט. היזם בונה לדיירים דירות חדשות, הכוללות מרחב מוגן (מ"ד), מעלית ובדרך כלל גם חנייה ומחסן, ומממן את הבנייה באמצעות מכירת הדירות המתוספות.

עד לפרסום דו"ח זה היה מקובל לסווג מיזמי פינוי ובינוי לפי המנגנון החוקי שבמסגרתו הוכרו המתחמים מתחמי פינוי ובינוי: מסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי (יזמים).

דו"ח זה יציג לראשונה את נתוני מתחמי ההתחדשות העירונית בחלוקה שונה מבשנים הקודמות בשל תמורות שחלו בתחום ההתחדשות העירונית בשנים האחרונות. בעבר כל מתחם שתכנן גורם ציבורי לבקשת רשות מקומית הוכרז שהוא מתחם פינוי ובינוי במסלול הרשויות, אך בשנים האחרונות קודמה שורה ארוכה של תכניות התחדשות עירונית על ידי גופים ציבוריים לבקשת הרשויות המקומיות, אולם הן לא קודמו להכרזה במסלול הרשויות אלא הוכרזו (או יוכרזו בעתיד) על ידי היזמים שיוציאו את המיזמים אל הפועל.

לפיכך החלק הראשון של פרק זה יעסוק כמדי שנה במסלולי ההכרזה, בחלוקה למסלול הרשויות ולמסלול המיסוי. השינוי המרכזי יבוא לידי ביטוי בחלקו השני של הפרק, שיעסוק בניתוח המתחמים למיניהם בהתאם ליוזמי התכנון – הגורמים הציבוריים (הרשות להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, מנהל התכנון או הרשות המקומית) לעומת הגורמים הפרטיים (יזמים).

לנוכח השינויים המתודולוגיים האמורים, וכדי לאפשר הצגה אחידה של הנתונים לאורך השנים, דו"ח זה כולל עדכון של נתוני העבר בהתאם למתודולוגיה החדשה¹⁸.

¹⁷ להשוואה בין המסלולים – פרטי וציבורי והתחדשות בניינית – ראו נספח א.

¹⁸ עוד שינוי, הנגזר מהשינוי שהוזכר לעיל, נוגע לספירת יחידות הדיור הנכללות במתחמים המוכרזים. עד לשנה שעברה עודכן מספר יחידות הדיור במתחמים במסלולים למיניהם לאורך חיי המתחם, בהתאם לשינויים שחלו בו לאחר מועד ההכרזה או האישור המקדמי, אך לנוכח החלוקה העדכנית נמנה בהכרזה מספר יחידות הדיור המקורי שהוצע במועד ההכרזה או האישור המקדמי.

תכנון ביוזמה ציבורית

בשנים האחרונות לצד הרשות להתחדשות עירונית והרשויות המקומיות החלו ליזום ולתקצב תכנון של מתחמי התחדשות עירונית גופים ציבוריים נוספים, כגון רשות מקרקעי ישראל, מנהל התכנון ומשרד הבינוי והשיכון. במתחמים המקודמים על ידי גופים ציבוריים, הגוף הציבורי מממן ומקדם את הכנת התכנית המפורטת למתחם להתחדשות עירונית ופועל לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בהליך. לשם כך כולל צוות התכנון מנהל פרויקט, יועץ חברתי וצוות מתכננים המקדמים תכנית מפורטת למתחם. בה בעת על הגוף הציבורי לפעול ליידוע התושבים ובעלי הזכויות במתחם, לשתפם בקידום התכנית ולסייע להם בהקמת נציגויות תושבים, אשר ימלאו תפקיד פעיל בקידום ההליך.

תכנון ביוזמה פרטית

מסלול זה נועד לתמרץ קידום תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם בהסכם, והיזמים מממנים ומקדמים את התכניות לפינוי ולבינוי או לעיבוי בנייה ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים.

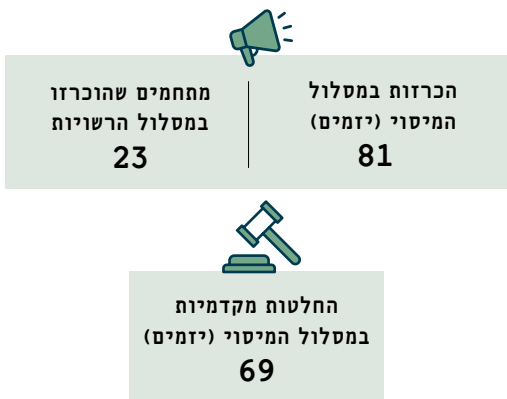
מסלולי ההכרזה

מנהל הרשות להתחדשות עירונית מוסמך להכריז על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי, ובלבד שבמצב הקיים יש במתחם 24 יחידות לכל הפחות וקיימת הצעה תכנונית להקמה מחדש של לפחות 70 יחידות חדשות או הכפלה של היחידות הקיימות, המספר הגבוה שבהם.

להכרזה על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי שורה של השלכות חוקיות, ובכלל זה הטבות מיסוי והסדרים לאכיפת הפרויקט אל מול דיירים המתנגדים לפרויקט. כמו כן ההכרזה מאפשרת את קידום התכנית בוועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות ומתן פטור מהיטל השבחה, בהתאם להחלטת הרשות המקומית לעניין האזור שבו שוכן המתחם.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכול להכריז על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בהתאם לבקשת הרשות המקומית או במסלול המיסוי לבקשת יזם פינוי ובינוי (ובהסכמת הרשות המקומית), כמפורט להלן.

הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי בשנת 2024



הכרזות במסלול הרשויות המקומיות

מסלול הרשויות המקומיות - הכרזה



בשנת 2024 הוכרזו 23 מתחמים חדשים כמתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות. במתחמים אלו ייהרסו 7,634 יחידות דיור קיימות, ובמקומן צפויות להיבנות 25,595 יחידות דיור חדשות. נוסף על יחידות הדיור התכניות כוללות תוספת שטחי מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

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

היישובים שהוכרזו בהם מתחמים במסלול רשויות בשנת 2024:

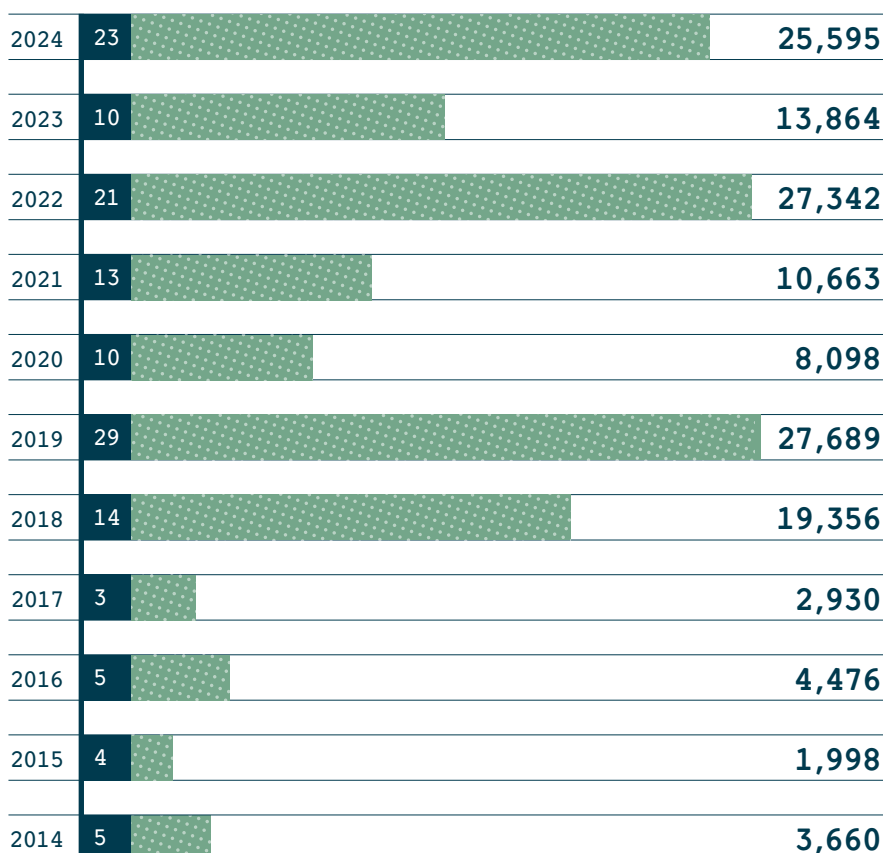
היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו ביישוב	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
בית שאן	3	367	1,063
בת ים	1	343	857
גדרה	1	354	911
הרצלייה	1	1,524	4,420
חולון	2	1,432	4,262
חיפה	1	344	1,300
חצור הגלילית	2	265	1,171
טבריה	2	393	2,304
יוקנעם עילית	1	94	444
כפר סבא	2	614	1,909
מבשרת ציון	1	84	286
מגדל העמק	3	332	1,140
קריית גת	2	905	3,675
רמלה	1	583	1,853
סך הכול	23	7,634	25,595

כיום יש 210 מתחמים מוכרזים במסלול הרשויות המקומיות. תכניות מפורטות אושרו ל-107 מתחמים, ועוד 103 תכניות נמצאות בשלבי תכנון ואישור¹⁹.

19 נגרעו מתחמים במסלול הרשויות המקומיות שחוקף ההכרזה בהן פג.

מגמות בעשור האחרון: מספר המתחמים שהוכרזו בעשור האחרון (מסלול הרשויות המקומיות)

בשנת 2024 נרשמה עליה הן במספר המתחמים שהוכרזו והן במספר יחידות הדיור המוצעות במתחמים שהוכרזו לעומת השנה הקודמת. עלייה זאת היא נגזרת של קידום שורה ארוכה של מתחמי התחדשות עירונית בפריפריה, בדגש על יישובים המצויים בסיכון סייסמי גבוה, שקידמה הרשות להתחדשות עירונית. מגמה זו צפויה להימשך גם בשנה הבאה בשל שאיפתה של הרשות להתחדשות עירונית להרחיב את פעילותה מחוץ לאזורי הביקוש, בדגש על יישובים המושפעים מאוד ממערכת השבר הסורי אפריקאי, בהתאם להמלצות הוועדה הבין-משרדית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה, שפורסמו בספטמבר 2022²⁰, וכן ביישובים שנפגעו במלחמת חרבות ברזל.



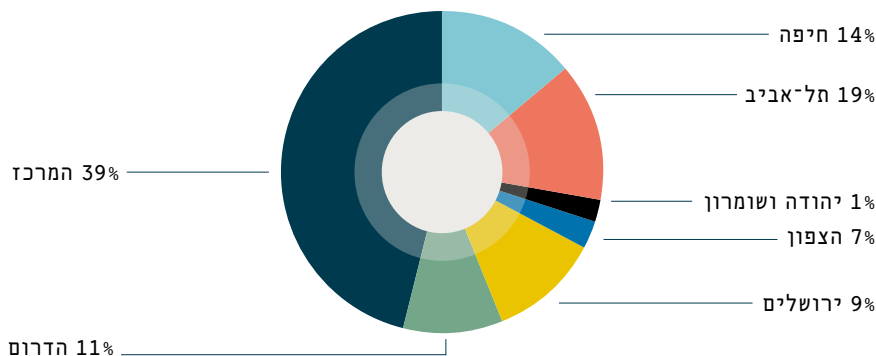
²⁰ ד"ר"ח המלצות הוועדה הבין-משרדית לעידוד התחדשות עירונית בפריפריה https://www.gov.il/he/pages/idud_hitchadshut_baperiferia **באתר הרשות:**

הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בפריסה ארצית

עד לשנים האחרונות התמקדה ההכרזה על מתחמי התחדשות עירונית באזורי הביקוש, ואילו בשנת 2024 נרשם גידול של יותר מפי שניים במספר המתחמים שהוכרזו במחוז הצפון (וגידול של פי שלושה במספר יחידות הדיור המוצעות), לעומת שינוי מינורי ביתר המחוזות. זאת בין השאר לנוכח קידום מתחמי ההתחדשות העירונית ביישובי השבר הסורי-אפריקאי על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

המחוז	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור במצב הקיים	מספר יחידות הדיור במצב המוצע
המרכז	75	17,265	69,802
תל-אביב	44	10,893	34,668
חיפה	32	5,925	25,027
ירושלים	23	4,605	16,017
הדרום	15	2,845	19,293
הצפון	20	2,752	11,969
יהודה ושומרון	1	180	1,100
סך הכול	210	44,465	177,876

הכרזה על מתחמי פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בחלוקה למחוזות – לפי מספר יחידות דיור



מספר יחידות הדיור המוצעות במצטבר עד 2024 במתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות

ביישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם עולה על 1,000 - על פי יישוב

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות המקומיות	מספר יחידות הדיור המוצעות
לוד	7	14,242
ירושלים	19	11,074
בת ים	11	9,469
רחובות	10	8,927
רמלה	6	8,048
באר שבע	7	7,588
באר יעקב	1	7,000
חולון	6	6,986
פתח תקווה	8	6,491
הרצלייה	4	6,101
חיפה	10	5,963
קריית ים	4	5,614
חדרה	7	5,587
קריית גת	3	5,125
בית שמש	3	4,657
נתיבות	1	4,350
נחניה	8	4,338
חל-אביב-יפו	9	4,132
כפר סבא	6	3,631
יהוד-מונוסון	4	3,616
מגדל העמק	6	3,586
אזור	3	3,280
יבנה	3	3,001
טירת כרמל	3	2,529
ראשון לציון	8	2,486
קריית ביאליק	2	2,352
טבריה	2	2,304
נהרייה	5	1,993
רמת השרון	5	1,972
יוקנעם עילית	2	1,852
גבעתיים	3	1,544
קריית טבעון	1	1,544
גבעת שמואל	1	1,500
נס ציונה	4	1,403
אשקלון	2	1,374
מזכרת בתיה	1	1,191
חצור הגלילית	2	1,171
אריאל	1	1,100
בית שאן	3	1,063

היישובים שמספר יחידות הדיור המוצעות בהם אינו עולה על 1,000 יחידות דיור-
על פי יישוב

היישוב	מספר המתחמים שהוכרזו במסלול הרשויות	מספר יחידות הדיור המוצעות
גדרה	1	911
קריית עקרון	3	899
אילת	2	856
כפר יונה	1	854
ראש העין	1	800
אור יהודה	1	712
קריית מוצקין	1	480
בנימינה-גבעת עדה	1	360
עתלית	1	334
בני ברק	1	292
מבשרת ציון	1	286
הוד השרון	1	240
צורן-קדימה	1	224
קריית אונו	1	180
קריית אתא	1	168
זיכרון יעקב	1	96

הכרזות במסלול מיסוי

הכרזה במסלול מיסוי

תנאי להכרזה על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי במסלול היזמים הוא תכנון סטטוטורי מתקדם למתחם (תכנית מופקדת לכל הפחות) והצגת שיעור גבוה של הסכמת בעלי הזכויות לקידום המתחם. עם זאת החוק מאפשר ליזם המקדם מיזם פינוי ובינוי לקבל החלטה מקדמית ממנהל הרשות להתחדשות עירונית, המקנה ליזם ולבעלי הדירות אפשרות לחתום על הסכמי פינוי ובינוי אגב דחיית מועד חבות המס עד לשלב הביצוע בפועל. כמו כן החלטה מקדמית נדרשת לצורך הגשת תכנית לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, המוסמכת לדון בתכניות פינוי ובינוי ולאשרן ללא צורך בדיון בוועדה במחוזית.

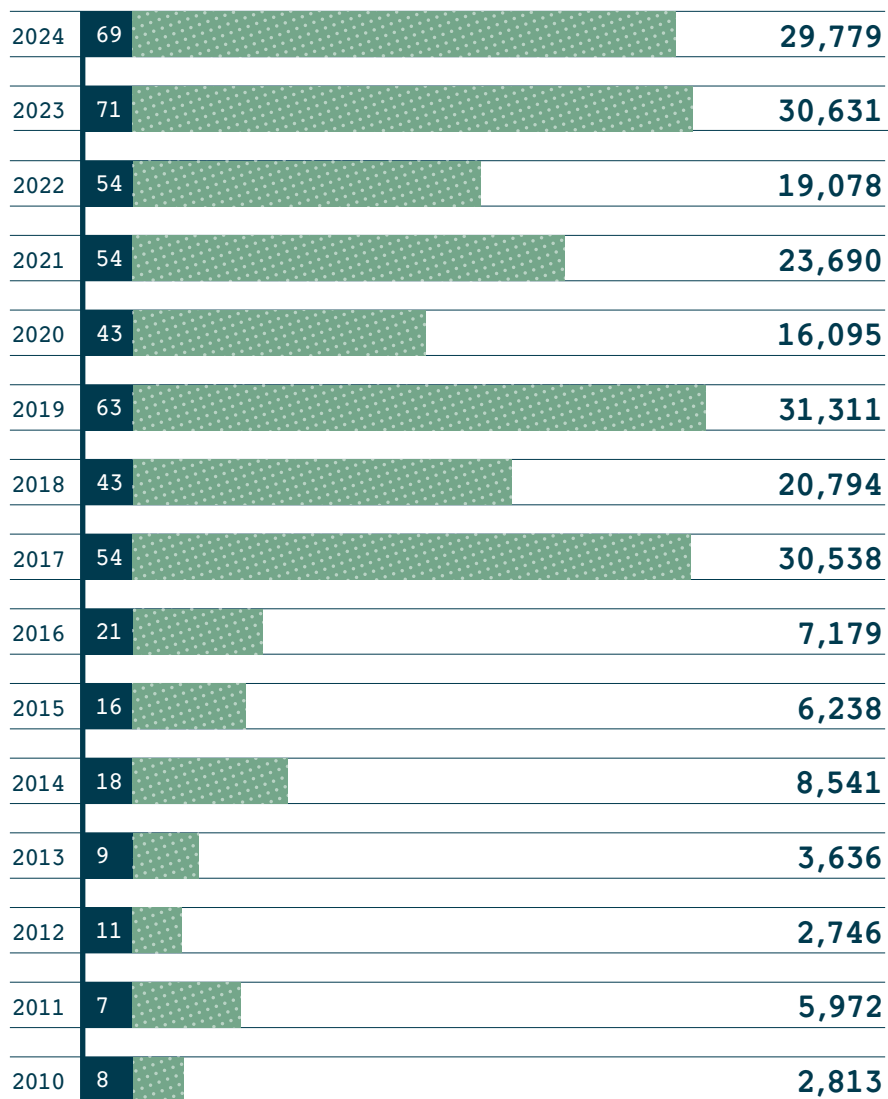
בשנת 2024 התקבלו החלטות מקדמיות בנוגע ל-69 מתחמים חדשים במסלול המיסוי, ובהם 29,779 יחידות דיור.

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

מספר המתחמים שניתנה בהם החלטה מקדמית ומספר יחידות הדיור בשנת 2024 - לפי יישובים

המחוז	היישוב	מספר המתחמים – החלטה מקדמית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
חיפה	חדרה	1	37	228
	חיפה	6	1,047	4,752
	טירת כרמל	2	266	1,594
ירושלים	ירושלים	14	1,042	3,967
	אבן יהודה	1	102	320
המרכז	גדרה	1	45	246
	הוד השרון	1	68	196
	יבנה	1	48	202
	נתניה	3	292	1,265
	פתח תקווה	1	3	100
	ראשון לציון	4	833	2,800
	רעננה	1	32	133
	מגדל העמק	2	164	1,241
	מעלות תרשיחא	1	168	1,145
	נוף הגליל	2	233	1,502
הצפון	נצרת	1	3	1,400
	בת ים	2	185	619
תל-אביב	גבעתיים	2	282	811
	הרצלייה	3	218	754
	חולון	3	402	1,532
	רמת גן	15	1,297	4,188
	תל-אביב-יפו	2	319	784
	סך הכול	69	7,086	29,779

החלטות מקדמיות – על פי שנים



בשנת 2024 בדומה לשנה שקדמה לה נשמרו הנחונים הגבוהים במספר ההחלטות המקדמיות ובמספר יחידות הדיור שבהן.

החלטות מקדמיות במסלול המיסוי בפריסה ארצית (במצטבר)



מתחמים במסלול המיסוי מקודמים ומבוצעים באמצעות מנגנוני השוק, ולכן ניכרת הדומיננטיות של מחוז תל-אביב ושל מחוז המרכז. מתחילת הפעילות במסלול זה משנת 2004 ועד סוף 2024 ניתנו החלטות מקדמיות ב-576 מתחמים.

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדירור הקיימות	מספר יחידות הדירור המוצעות
תל-אביב	228	23,319	77,314
המרכז	120	14,371	57,803
חיפה	67	8,246	44,451
ירושלים	117	9,374	39,364
הדרום	35	5,181	28,111
הצפון	8	751	6,694
יהודה ושומרון	1	147	750
סך הכול	576	61,389	254,487

מסלול המיסוי - הכרזה



השלב השני במסלול המיסוי הוא הכרזה על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי. ההכרזה נעשית כאשר הפרויקט בשל לביצוע ומתקיימים שני תנאים אלו:

- תוכנית בניין העיר (תב"ע) בשלב ההפקדה להתנגדויות או מאושרת.
- נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי בין היזם ובין לפחות 66% מבעלי הדירות בכל מקבץ (מקבץ: בית משותף או בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת), ובלבד שנחתמו הסכמים עם לפחות 60% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים במקבץ.

בשנת 2024 הוכרזו 81 מתחמים חדשים²¹ במסלול המיסוי, ומוצעת בהם בנייה של 31,882 יחידות דירור חדשות. נהונים אלה משקפים עלייה של יותר מפי שניים במספר המתחמים החדשים במסלול מיסוי לצד עלייה דרמטית של כ-238% במספר יחידות הדירור לעומת השנה הקודמת.

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

המחוז	היישוב	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל-אביב	אור יהודה	1	128	744
	בת ים	4	852	3,509
	גבעתיים	1	32	96
	הרצלייה	3	119	366
	חולון	5	280	1,171
	רמת גן	5	223	701
	רמת השרון	1	181	543
	תל-אביב-יפו	13	1,660	4,348
	באר יעקב	1	452	1,880
המרכז	יבנה	1	48	192
	יהוד-מונוסון	2	190	744
	כפר סבא	1	66	233
	נתניה	8	991	3,827
	פתח תקווה	4	251	956
	רמלה	2	170	827
	ירושלים	24	1,634	6,762
חיפה	חדרה	2	446	2,494
	חיפה	1	168	760
	טירת כרמל	1	48	293
	אשדוד	1	308	1,436
הדרום				
סך הכול		81	8,247	31,882

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

2024	81	31,882
2023	38	17,210
2022	15	4,029
2021	19	7,103
2020	29	12,778
2019	16	7,750
2018	8	2,875
2017	20	7,196
2016	8	4,294
2015	4	952
2014	2	569
2013	2	762
2012	5	2,766

סך כל ההכרזות במסלול המיסוי בחלוקה למחוזות במצטבר עד סוף 2024²²

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
תל-אביב	121	13,474	43,677
המרכז	55	5,695	23,570
ירושלים	56	4,082	16,801
הדרום	10	1,522	8,693
חיפה	13	1,813	10,260
הצפון	1	120	778
סך הכול	256	26,706	103,779

22 המספרים בטבלה משקפים את המתחמים במלואם, אולם ההכרזה בפועל במרבית המתחמים הייתה על חלק מהמתחם, בהתאם למקבצים שנחתמו בהם הסכמים בין בעלי הדירות ליזום לכל הפחות ברוב הדרוש על פי החוק.

יחידות דיור במתחמים מוכרזים על פי יישוב - במסלול המיסוי (במצטבר עד סוף שנת 2024)

ירושלים	54	15,084
בת ים	21	9,695
תל-אביב-יפו	29	8,877
נתניה	16	6,494
קריית אונו	15	6,111
אשדוד	6	5,062
רמת גן	22	4,532
חדרה	5	4,340
רמלה	3	3,921
הרצלייה	9	3,919
גבעתיים	6	3,699
קריית גת	2	3,194
ראשון לציון	4	2,613
חולון	10	2,541
אור יהודה	3	2,236
חיפה	3	2,127
יבנה	7	1,988
באר יעקב	1	1,880
אור עקיבא	1	1,750
בית שמש	2	1,717
פתח תקווה	9	1,665
קריית ים	1	1,450
רמת השרון	3	1,422
לוד	3	1,360
רחובות	2	1,162
יהוד-מונוסון	3	912
נוף הגליל	1	778
גבעת שמואל	2	511
רעננה	3	444
אזור	1	390
נס ציונה	1	387
פרדס חנה-כרכור	2	300
טירת כרמל	1	293
בני ברק	2	260
באר שבע	1	242
כפר סבא	1	233
קריית מלאכי	1	195

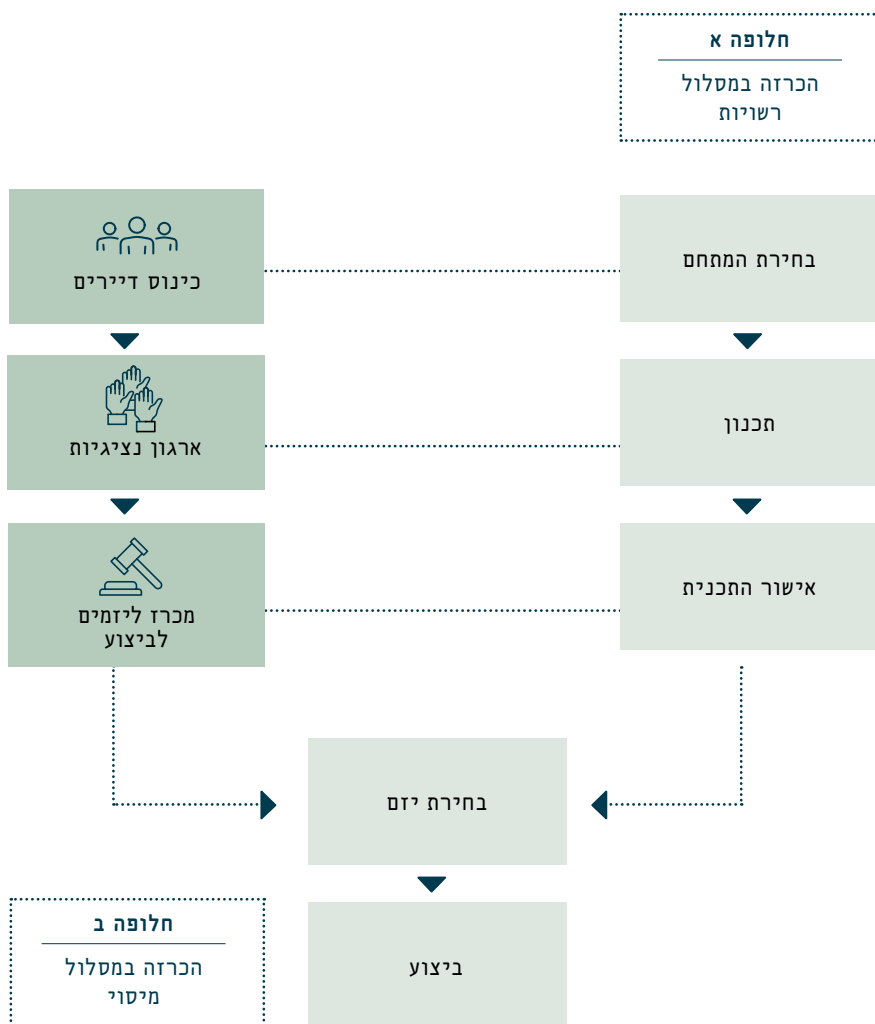
מתחמים להתחדשות עירונית

תכנון מתחמים ביוזמה ציבורית

עד לשנים האחרונות היה הגורם המרכזי שקידם תכניות התחדשות עירונית בישראל אגף התחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, ולאחר מכן הרשות להתחדשות עירונית, שהחליפה את האגף. תכניות אלה קודמו במסלול הרשויות המקומיות, ותקצובן לווה בהכרזה על המתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות. בשנים האחרונות לצד המשך קידום תכניות התחדשות עירונית על ידי הרשות להתחדשות עירונית החלו גופים ציבוריים נוספים, כגון רשות מקרקעי ישראל, מנהל התכנון ומשרד הבינוי והשיכון, ליזום ולתקצב תכניות התחדשות עירונית, אולם קידומן של תכניות אלה לא בהכרח מלווה בהליך הכרזה במסלול הרשויות המקומיות.

עם זאת כל התכניות המקודמות וממומנות על ידי גופים ציבוריים נדרשות לעמוד בסטנדרטים מקצועיים אחידים, שהגדירה הרשות להתחדשות עירונית, לרבות ארגון בעלי הזכויות במתחם ושיתופם בתהליך. לשם כך מגויסים מנהל פרויקט, יועץ חברתי וצוות מתכננים המקדמים תכנית מפורטת למתחם וכן מיידעים את התושבים ואת בעלי הזכויות במתחם, משתפים אותם בנעשה ומסייעים בהקמת נציגויות תושבים, אשר ימלאו תפקיד פעיל בקידום ההליך.

שלבי הפעילות העיקריים בתכנון ביוזמה ציבורית



תכניות מאושרות ביוזמה ציבורית לשנת 2024

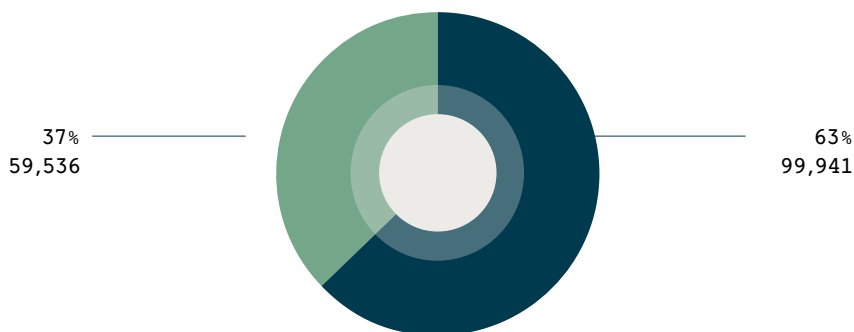


בשנת 2024 אושרו 14 תכניות פיננסי וביננוי במתחמים ביוזמה ציבורית, ובהן 18,661 יחידות דיור.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	שטחי המסחר והמשרדים המוצעים
באר שבע	אורות	112	782	7,600
בת ים	שפרבר	272	1,192	25,448
חולון	קוגל	844	2,986	11,000
ירושלים	טשרניחובסקי	108	268	
לוד	דוד המלך	727	3,828	
מגדל העמק	העצמאות	63	226	
נחניה	הרב קוק-בורוכוב	236	721	
עתלית	גבעת קנדי ועין כרמל	242	867	
קריית ים	צה"ל	388	1,900	11,045
קריית מלאכי	חב"ד	153	488	
קריית שמונה	יעקב מלול	60	216	
ראשון לציון	רמת אליהו-ש"י עגנון	176	324	
רמלה	גיורא	750	3,206	38,000
	מסדה	327	1,657	
סך הכול		4,458	18,661	93,093

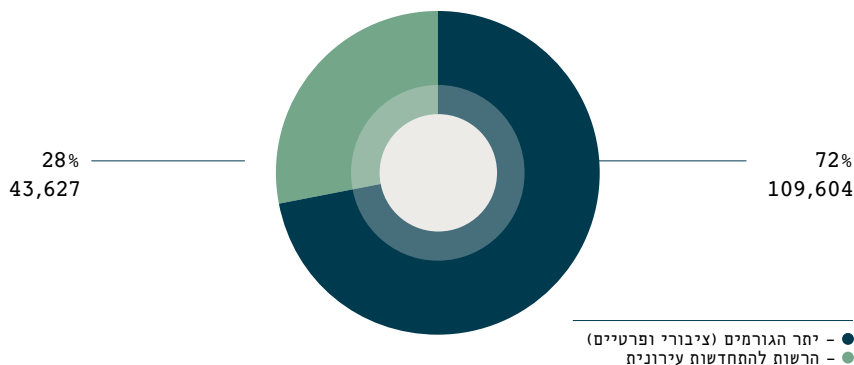
יחידות דיור בתכניות מאושרות

שיעור יחידות הדיור בתכניות מאושרות שקידמה הרשות להתחדשות עירונית:



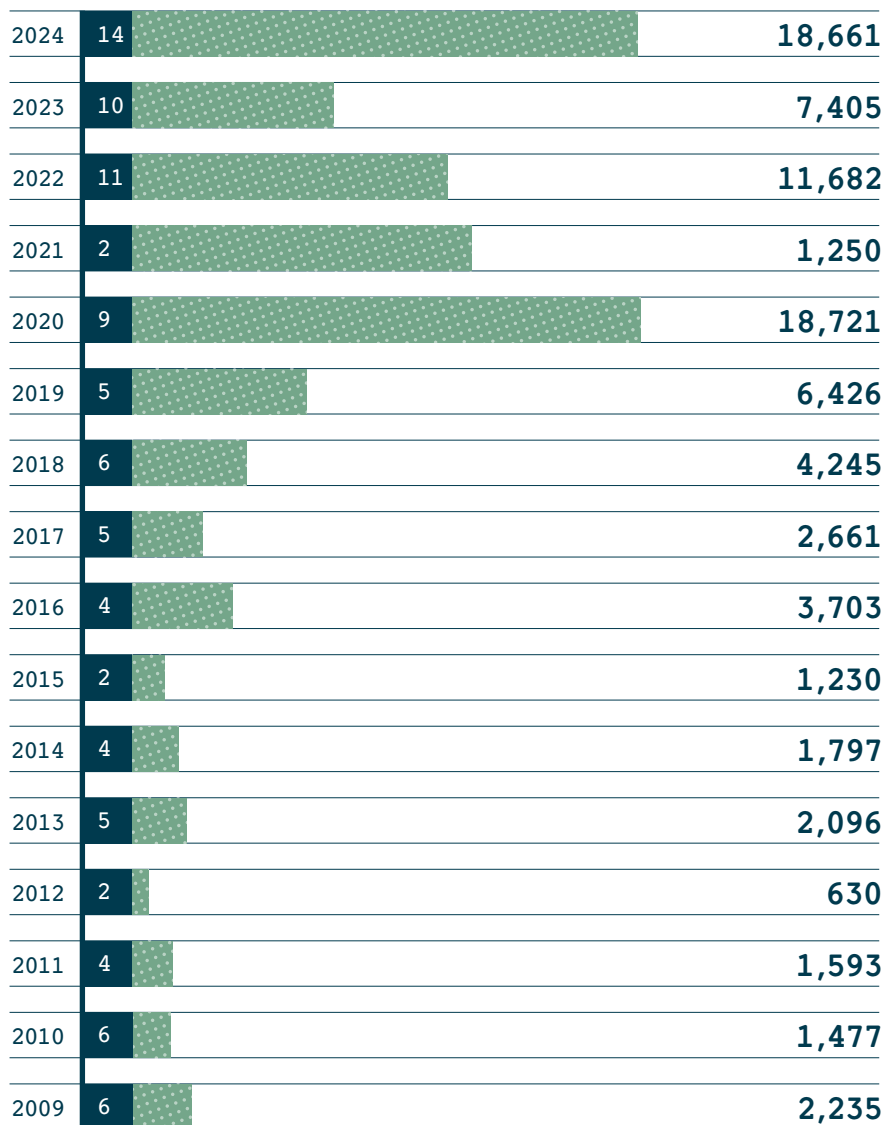
יחידות דיור בשלב הסטטוטורי

שיעור יחידות הדיור בתהליכים הסטטוטוריים שקידמה הרשות להתחדשות עירונית:



מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר המתחמים בתכנון ביוזמה ציבורית - על פי שנים

בשנת 2024 אושרו 14 תכניות במסלול הציבורי, הכוללות 18,661 יחידות דיור ו-93,093 מ"ר מסחר ותעסוקה. נתון זה משקף גידול של כ-300% ביחידות דיור שאושרו בתכניות ביוזמה ציבורית, נתון המשקף את היקפי התכנון הגבוהים שמקדמים גופים ציבוריים בשנים האחרונות.



תכניות שאושרו בשנים 2002–2024 במצטבר



המחוז	מספר התכניות שאושרו ביוזמה ציבורית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	44	11,871	47,944
חיפה	21	3,647	14,782
תל-אביב	25	6,048	18,255
ירושלים	10	1,703	6,980
הדרום	5	627	4,796
הצפון	5	219	927
סך הכול	110	24,115	93,684



היתרי בנייה ביוזמה ציבורית

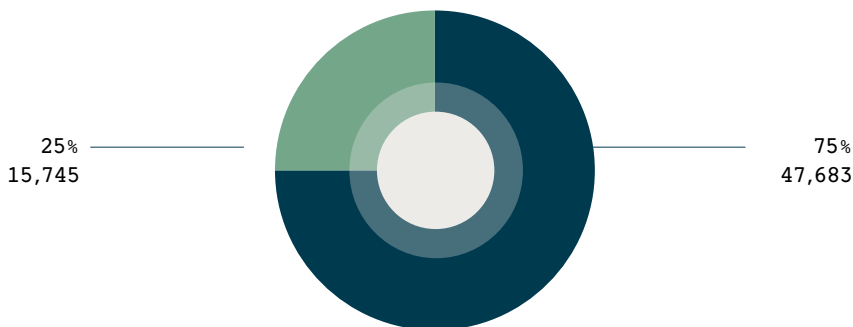
על פי רוב תכניות פינוי ובינוי ביוזמה ציבורית מתמקדות בקידום מתחמים גדולים ואף שכונות שלמות שבהן מאות ואף אלפי יחידות דיור חדשות. לפיכך במתחמים אלה מימוש המתחם בפועל נעשה על ידי כמה יזמים, והיתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים, בהתאם להתקדמות מספר היזמים, לביקוש לדירות שהיזם משווק ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות הקיימות.

להלן פירוט המתחמים ביוזמה ציבורית אשר ניתנו בתחומם היתרי בנייה בשנת 2024 (מסך יחידות הדיור שבפרויקט). בשנת 2024 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה בשישה מתחמים שקודמו ביוזמה ציבורית, וכן התקבלו היתרי בנייה בעוד חמישה מתחמים שהבנייה בהם כבר החלה.

היישוב	שם המתחם	מספר היחידות שקיבלו היתר לפני 2024	מספר היחידות שקיבלו היתר בשנת 2024	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט (באחוזים)
בית שמש	ביאליק	0	96	1,932	5%
בת ים	הגיבורים	250	256	596	85%
גבעתיים	ההסתדרות דרום	501	1,020	2,679	57%
חדרה	העירייה	573	96	754	89%
חיפה	מח"ל	216	108	492	66%
יהוד-מונוסון	מוהליבר	0	279	1,344	21%
ירושלים	דרך חברון 141-137	0	220	220	100%
	הארזים	0	401	401	100%
פתח תקווה	שלום אש (גן בועז)	150	150	750	40%
רחובות	קריית משה	0	186	4,004	5%
תל-אביב-יפו	דפנה	0	232	988	23%
סך הכול		1,690	3,044	14,160	

יחידות דיור בהיתרים

שיעור יחידות הדיור שהונפק להן היתר מכוח תכניות התחדשות עירונית ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית:



● - יתר הגורמים (ציבורי ופרטיים)
● - הרשות להתחדשות עירונית

סך כל יחידות הדיור במתחמים ביוזמה ציבורית - מתכנן עד היתר



מספר יחידות הדיור המוצעות
(כולל דירות תמורה)



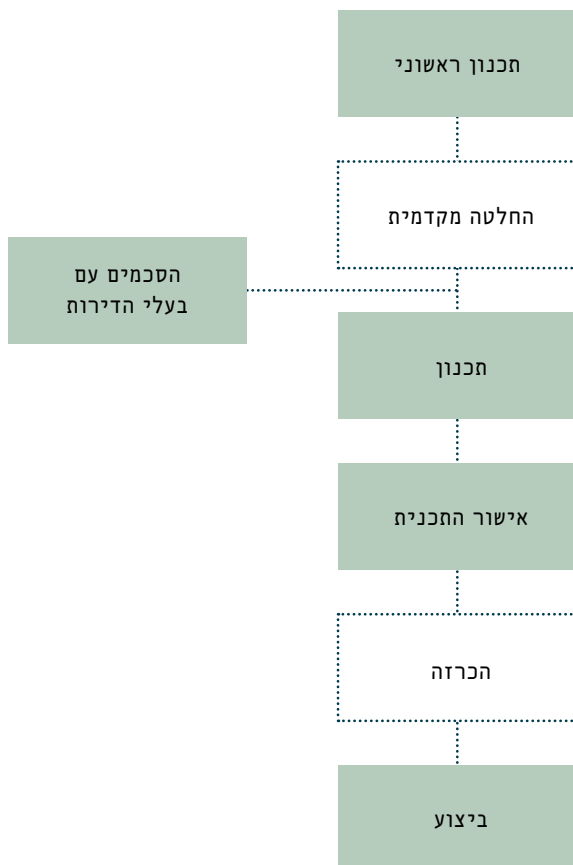
מספר המתחמים

74,675	45	יחידות דיור בשלב התכנון הסטטוטורי
74,663	80	יחידות דיור בתכניות שאושרו
17,254	79	יחידות דיור בהיתרים ושאוכלסו

מתחמים ביוזמה פרטית

במסלול זה חברות יזמיות פרטיות הן הגורם המגיש את התכניות ופועל לקידומן הסטטוטורי. עם זאת הרשות להתחדשות עירונית, הן בעצמה והן באמצעות המנהלות להתחדשות עירונית, עוקבת אחר התקדמות התכנון ומסייעת בעת הצורך בהסרת חסמים לאישור התכניות ולמימושן.

שלבי הפעילות העיקריים במסלול המיסוי



תכניות מאושרות ביוזמה פרטית (מסלול המיסוי)



בשנת 2024 אושרו 76 תכניות פינוי ובינוי במתחמים ביוזמה פרטית, ובהן 24,756 יחידות דיור.

היישוב	מספר התכניות	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	שטחי המסחר והמשרדים המוצעים (מ"ר)
אשדוד	1	200	900	7,240
בת ים	2	298	1,080	
גבעתיים	2	101	395	
הוד השרון	2	132	388	
חולון	3	238	1,042	
חיפה	3	188	793	250
טירת כרמל	1	48	293	
יבנה	1	80	244	
יהוד-מונוסון	3	510	1,827	
ירושלים	29	2,467	9,790	4,370
נס ציונה	1	120	387	
נשר	1	142	1,005	
נתניה	7	370	1,325	
פתח תקווה	4	328	1,217	2,430
רחובות	1	54	202	
רמלה	1	116	530	
רמת גן	10	415	1,337	
תל-אביב-יפו	4	760	2,001	
סך הכול	76	6,567	24,756	14,290

מספר יחידות הדיור המוצעות ומספר מתחמים בתכניות שאושרו ביוזמה פרטית - לפי שנים



2024	76	24,756
2023	48	19,547
2022	29	16,400
2021	26	11,666
2020	29	15,017
2019	27	10,273
2018	22	9,125
2017	20	5,618
2016	13	4,290
2015	8	3,832
2014	3	807
2013	1	846
2012	6	1,661

החל משנת 2015 נרשמה עלייה יציבה במספר המתחמים ובמספר יחידות הדיור המוצעות. בשנת 2024 גדל מאוד מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות ומספר המתחמים בהשוואה לשנים קודמות לנוכח כניסת מרבית חברות הנדל"ן במשק לתחום בשנים האחרונות והגדלת נתח ההתחדשות העירונית בפעילותן על חשבון תחום הבנייה החדשה, שמתממן בשל מחסור בקרקעות למגורים באזורי הביקוש.



היתרי בנייה ביוזמה פרטית

במתחמי פינוי ובינוי מוקמות על פי רוב מאות יחידות דיור חדשות. בפרויקטים אלו היתרי הבנייה ניתנים לרוב בשלבים ועל פני כמה שנים בהתאם להתקדמות הבנייה, לביקוש לדירות שהיזם משווק ולקצב השגת ההסכמות עם בעלי הדירות הקיימות.

להלן פירוט המתחמים במסלול המיסוי אשר ניתנו בחומם היתרי בנייה בשנת 2024 (מסך יחידות הדיור שבפרויקט). בשנת 2024 ניתנו היתרי בנייה בפעם הראשונה ל-37 מתחמים שקידמו יזמים ביוזמה פרטית, וכן התקבלו היתרי בנייה בעוד תשעה מתחמים שהבנייה בהם כבר החלה.

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר לפני 2024	מספר יחידות הדיור שקיבלו היתר בשנת 2024	סך כל יחידות הדיור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
אור יהודה	הסביון	0	338	836	40%
	העצמאות	0	62	744	8%
אשדוד	שפירא - פעמוני העיר	190	199	389	100%
בני ברק	ברוט 2-6	101	5	107	99%
	בלפור 81	0	105	105	100%
	החשמונאים - יוספטל	0	267	267	100%
בת ים	הרצל 59-61	0	246	246	100%
	חנה סנש	0	186	186	100%
	מבצע סיני 25-27	0	134	134	100%
גבעת שמואל	שער העיר (בן-גוריון)	157	210	367	100%
הרצלייה	שיכון ויצמן	0	186	1,843	10%
חדרה	סלע-ביתר	0	627	1,452	43%
	ההסתדרות 80	0	130	130	100%
חולון	סרלין	0	89	89	100%
	ראש פינה	0	838	838	100%
	שנקר 55	0	78	78	100%
חיפה	רוטשילד	0	760	760	100%
יהוד-מונוסון	אשכנזי	0	444	444	100%
	השלושה	106	53	499	32%
ירושלים	ארץ חפץ	0	198	198	100%
	הבית בשומר	0	114	114	100%

היישוב	שם המתחם	מספר יחידות הדיוור שקיבלו היתר לפני 2024	מספר יחידות הדיוור שקיבלו היתר בשנת 2024	סך כל יחידות הדיוור המוצעות במתחם	שיעור ביצוע הפרויקט
ירושלים	הנורית - קוסטה ריקה	0	157	428	37%
	מתחם 12 קטמונים	0	392	392	100%
	נווה יעקב 32-28	0	539	539	100%
	קוסטה ריקה	0	423	692	61%
	שטרן 29, 33, 31	0	216	216	100%
	שטרן 37, 41, 39	0	240	240	100%
	שלום יהודה 26	0	144	144	100%
נתניה	ש"י עגנון	480	392	872	100%
	שדרות בן-צבי	0	1,558	1,558	100%
	שדרות ירושלים	0	152	152	100%
פתח תקווה	יוספסברג	0	227	227	100%
	יעקב קרול	0	359	376	95%
קריית אונו	לוי אשכול 157-127	0	100	100	100%
	לוי אשכול דרום	575	180	575	100%
	רחבת השקד	0	195	195	100%
	שטרן	80	42	122	100%
קריית מלאכי	בלוק 101	0	195	195	100%
רמלה	בן-גוריון	0	848	3,094	27%
רמת גן	הדקלים - אבא הלל המקור	0	100	100	100%
	המקור	0	72	72	100%
	עוזיאל	0	152	152	100%
	עמק החולה	250	82	332	100%
	דרך השלום 89, 87	0	172	172	100%
תל-אביב-יפו	הטייסים 92	0	85	85	100%
	קהילת ורשה (2)	78	112	240	79%
סך הכול		2,017	12,403	21,276	

סך כל יחידות הדיור במתחמים ביוזמה פרטית - מתכנון ועד היתר



**מספר יחידות הדיור המוצעות
(כולל דירות תמורה)**



**מספר
המתחמים**

81,893

198

יחידות דיור בשלב התכנון הסטטוטורי

84,387

206

יחידות דיור בתכניות שאושרו

46,162

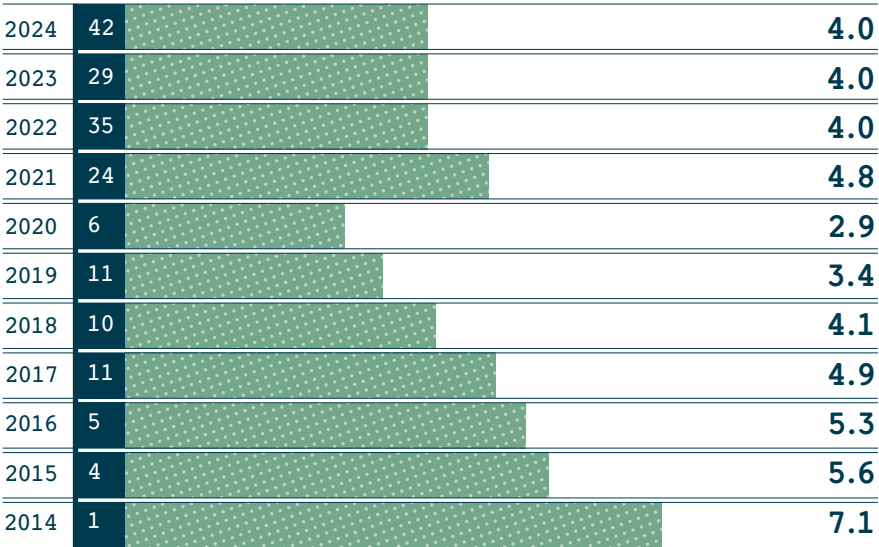
195

יחידות דיור בהיתרים ושאוכלסו

משכי זמן מתכנון ועד היתר

בגרף שלהלן מוצגים משכי הזמן (בשנים) שחלפו מיום אישור התכנית ועד הנפקת היתר הבנייה. משכי הזמן מוצגים על פי השנה שבה הונפק היתר הבנייה.

פרק הזמן (בשנים) שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון



פרק ה

התחדשות בניינית



מבוא ודברי הסבר על מסלולי התחדשות בניינית

לנוכח השינויים שחלו באחרונה בתחום ההתחדשות העירונית, ובפרט בתחום ההתחדשות הבניינית – ובהם פקיעת התוקף של תמ"א 38, קידומן של תכניות כלל-עירוניות להתחדשות בניינית (חלף תמ"א 38) בערים רבות וכניסתן לתוקף של התקנות להכנת תכנית לרישוי מהיר ("חלופת שקד") – פרק זה יידרש בהכללה לכלל מיזמי ההתחדשות הבניינית, בין שהם מקודמים מכוח תמ"א 38 ובין שהם מקודמים במסגרות החלופיות לה.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית מספר 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) תמרה את חיזוקם של מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980 ואינם עומדים בתקן רעידות אדמה, על ידי מתן תוספת זכויות בנייה בהליך של הוצאת היתר בנייה בלבד. ניצול הזכויות יכול להיעשות באחד משני מסלולים:

5. **חיזוק ועיבוי (מכונה תמ"א 38/1)** – במסלול זה היזם רוכש מבעלי הדירות את זכויות הבנייה הניתנות מכוח התכנית ומוסיף על הבניין הקיים או לצידי עד שתי קומות וחצי, וכן סוגר את הקומה המפולשת, אם יש קומה כזאת. בתמורה היזם מחזק את הבניין מפני רעידות אדמה, וכן מוסיף פתרונות מיגון לדירות (על פי רוב באמצעות תוספת ממ"דים).
6. **הריסה ובנייה מחדש (מכונה תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3 א)** – במסלול זה היזם הורס את הבניין ומקים במקומו בניין חדש. היקף תוספת זכויות הבנייה נקבע בהתאם למספר הקומות הקיימות אגב מתן אפשרות לניצול זכויות לא מבונות מתוקף תכניות מפורטות מאושרות.

תוקפה של תמ"א 38 פקע באוקטובר 2023, והחל ממועד הפקיעה לא ניתן עוד להגיש בקשה חדשה להיתר בנייה בהליך זה, למעט ביישובים אשר מקודמת בהם תכנית עירונית להתחדשות בניינית ואשר ביקשו להאריך את תוקף תמ"א 38 בשטחן. תוקף ההארכה בערים אלה הוא עד לשנת 2026 או עד לאישור התכנית הבניינית (המועד המוקדם שבהם). בפועל הוארך תוקף תמ"א 38 במרבית הרשויות המקומיות העירוניות הגדולות בישראל מכוח אפשרות זו, כפי שיוצג להלן.

תכניות עירוניות מחליפות תמ"א 38

כאמור, תוקפה של תמ"א 38 פקע, והחל מאוקטובר 2023 לא ניתן עוד להגיש בקשות להיתרי בנייה מכוחה. עם זאת המועצה הארצית לתכנון ובנייה נתנה ארכה להגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 ברשויות מקומיות אשר מקדמות כיום תכנית עירונית מחליפת תמ"א 38 מתוך ראייה כוללת ומתוך התאמה למקום בהיבטי כלכלה, חברה, תכנון ותשתיות ולצרכים הייחודיים של כל יישוב. הארכה ניתנה עד מאי 2026 או עד לאישור התכנית העירונית, לפי המועד המוקדם שבהם.

תכנית כלל-עירונית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה תבחינים (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון המתאים לו – חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש – ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעיתים אגב איחוד חלקות. נוסף על כך התכנית קובעת נפח בינוי ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות, בדומה לתמ"א 38. התכנית קובעת גם אזורים שמיועדים לפינוי ובינוי ולהעצמה ניכרת של זכויות בנייה, למשל סביב תחנות המטרו העתידיות, ולעיתים מציינת גם אזורים שאינם מיועדים להתחדשות, למשל בבתים צמודי קרקע.

להלן פירוט הרשויות המקומיות שהרשות להתחדשות עירונית מקדמת בהן תכנית עירונית להתחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38). בערים אלה, למעט בני ברק ובת ים, גם הוארך תוקף תמ"א 38 עד לאישור תכנית מחליפה.

היישוב	מספר המבנים בתכנית	מספר יחידות הדיור הקיימות	מספר יחידות הדיור המוצעות	הסטטוס
רמלה	348	2,473	6,273	אושרה לתוקף
יבנה	20	438	1,088	אושרה לתוקף
רעננה	295	3,650	12,163	אושרה לתוקף
כפר סבא	418	6,634	13,534	פרסום הפקדה
פתח תקווה	1,304	16,028	27,028	פרסום הפקדה
חדרה	1,038	7,897	19,649	פרסום הפקדה
באר שבע	800	17,408	34,849	פרסום הפקדה
לוד	255	1,287	4,392	פרסום הפקדה
נהרייה (64)	6,000	19,939	49,439	מילוי תנאים להפקדה
ראשון לציון	683	8,536	23,901	מילוי תנאים להפקדה
אשדוד	2,242	22,565	29,980	דיון נוסף להפקדה
קריית ביאליק	415	3,732	11,110	בדיקה תכנונית מוקדמת במחוז
חיפה	13,000	69,752	174,600	בדיקה תכנונית מוקדמת במחוז
בית שמש	202	2,611	7,547	בדיקה תכנונית מוקדמת במחוז
אשקלון (64 ב')	916	14,500	58,000	בדיקה תכנונית מוקדמת במחוז
רמת גן	1,430	6,700	24,865	בדיקה תכנונית מוקדמת במחוז
בת ים (64 ב')	2,691	53,000	130,000	הכנת מסמכי תכנית
בני ברק	2,927	24,803	35,943	הכנת מסמכי תכנית
סך הכול	34,984	281,953	664,361	

להלן פירוט הרשויות המקומיות שמקדמות בעצמן (שלא באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית) תכנית עירונית להתחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38). בערים טירת כרמל וירושלים גם הוארך תוקף תמ"א 38 עד לאישור תכנית מחליפה, ואילו בתל-אביב לא ניתנה הארכה כאמור:

היישוב	הסטטוס
טירת כרמל	בבדיקה תכנונית מוקדמת
ירושלים	בבדיקה תכנונית מוקדמת
תל-אביב-יפו	הגשת מסמכי תכנית לוועדה מקומית

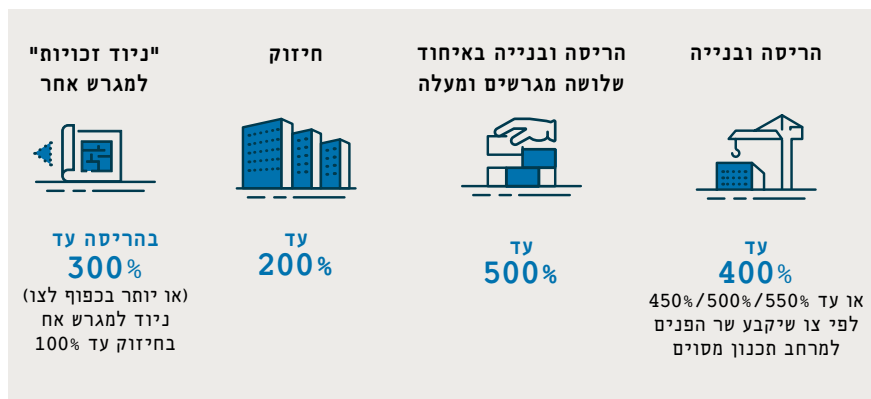
כמו כן בערים גבעתיים, הרצליה, הוד השרון, חולון, יוקנעם, קריית גת, קריית מוצקין ורמת השרון הייתה תכנית עירונית להתחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38) בתוקף ערב פקיעת תמ"א 38.

תכנית לרישוי מהיר (המכונה תכנית לפי תיקון 139 או "חלופת שקד")

מטרת תיקון החקיקה שקבע תכנית לרישוי מהיר מתוקף סעיף 1א145 לחוק התכנון והבנייה, המכונה תכנית לפי תיקון 139 או "חלופת שקד", הייתה להחליף את תמ"א 38 ולשפרה על ידי חוספת שטחים ציבוריים מבונים בבניין המתחדש. הליך זה מתבצע ככלל בבניין יחיד, ותכליתו לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. החוק קובע זכויות בנייה מוגדרות מרביות ונותן יתרון מובהק למסלול הריסה ובנייה מחדש (מול מסלול החיזוק והעיבוי).

הליך זה מחייב אישורה של תכנית (במקום הוצאה של היתר בנייה ללא תכנית, כפי שתמ"א 38 מאפשרת) בסמכות ועדה מקומית, הליך קצר לעומת תכנית בסמכות ועדה מחוזית. כמו כן לפי התיקון אפשר להגיש בקשה להיתר בנייה כבר בשלב הפקדת התכנית (במקום לאחר אישורה, כמקובל).

זכויות בנייה מרביות במסלול תכנית לרישוי מהיר:



התחדשות בניינית

פרק זה מציג לצד עיקרי הנתונים, כפי שהוצגו בפרק ב', מידע וחתיכים נוספים בנוגע לכל היישובים שהוגשו בהם בקשות להיתרי בנייה וניתנו בהם היתרים במסגרת התחדשות בניינית על מסלוליה, וכן מידע על מגמות בנוגע לפרויקטים אלה בשנים האחרונות.

הרשות להתחדשות עירונית אוספת את נתוני הרישוי היישר ממערכות המידע של הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה, המנפיקות את היתרי הבנייה בפועל. כל אחת מן הוועדות מזינה ומנהלת אחרת את המידע, ולכן נגרמים עיכובים של ממש באיסוף הנתונים, בטיובם ובניתוחם. כמו כן מדי שנה מעודכנים גם נתוני השנים הקודמות לנוכח דיווחים חדשים שהתקבלו בשנה העוקבת הנוגעים גם להיתרים שניתנו בשנים עברו.

עוד יצוין כי הרשות להתחדשות עירונית פועלת בשיתוף פעולה עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: הלמ"ס) כדי לטייב את הנתונים ולוודא כי הנתונים המפורסמים על ידי שני הגופים תואמים. עם זאת עדיין יש פערים מסוימים בין נתוני הרשות להתחדשות עירונית ובין נתוני הלמ"ס, המתפרסמים אחת לרבעון בלוח 5 בפרסום 'התחלות בנייה וגמר בנייה', מכמה טעמים:

1. הלמ"ס בוחנת התחלות בנייה, ואילו הרשות להתחדשות עירונית בוחנת מתן היתרי בנייה. אלו שני שלבים שונים, ולרוב מפרידים ביניהם כמה חודשים.
2. נתוני הרשות להתחדשות עירונית מתקבלים כאמור מהמערכות הממוחשבות של הרשויות המקומיות, והם מועברים בקובצי נתונים. נתוני הלמ"ס החלו להתקבל באופן ממוחשב מוועדות התכנון והבנייה בשנת 2021, ולאחר מכן נעשה איסוף מידע טלפוני מהקבלנים בשטח על אופי הבנייה ועל מועדי התחלת הבנייה וגמר הבנייה.
3. הנתונים בפרק זה – ובדו"ח כולו – הם נתוני יחידות הדיור החדשות (הכוללות את מספרי יחידות הדיור קיימות ויחידות הדיור החדשות), אלא אם צוין אחרת. לעומת זאת הנתונים שהלמ"ס מציגה בעניין התחלות בנייה נוגעים ליחידות הדיור כפי שהן מצוינות בהיתר הבנייה עצמו. לפיכך בהיתרי בנייה של תמ"א הריסה ובנייה מחדש מובא סך יחידות הדיור הנבנות במבנה החדש, ואילו בתמ"א חיזוק ועיבוי מובא מספר יחידות הדיור הנוספות בלבד.

נתוני התחדשות בניינית לשנת 2024

חלק ניכר מהיתרי הבנייה בהתחדשות הבניינית שהונפקו בשנים האחרונות היו מכוח תכניות מחליפות תמ"א 38 (תכניות בנייניות) ונספרו במשותף עם נתוני התמ"א. דו"ח זה הטמיע את המינוח וייתיחס לכל ההיתרים שניתנו במסגרת זו בכל שלוש החלופות דלעיל כאל התחדשות בניינית.

בסך הכול הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף התחדשות בניינית בנוגע ל-954 מבנים, המציעות את בנייתן וחזוקן של 25,617 יחידות דיור, עלייה של 20% לעומת שנת 2023, שבה הוגשו בקשות להיתר בנייה ל-21,447 יחידות דיור. כמו כן ניתנו היתרי בנייה ל-583 מבנים, לבנייה ולחזוק של 15,753 יחידות דיור, ש-7,859 מהן יחידות דיור תוספתיות, עלייה של כ-23% לעומת שנת 2023, שבה הונפקו היתרים ל-12,716 יחידות דיור. נוסף על כך אוכלסו בשנה זו 419 מבנים שחזקו או נבנו מחדש במסגרת זו, ובהם 9,903 יחידות דיור.

נתונים עיקריים לשנת 2024

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חזוק ועיבוי		2024
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
25,617	954	21,575	722	4,042	232	בקשות
15,753	583	9,192	350	6,561	233	היתרים שהונפקו
7,859		5,034		2,825		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
9,903	419	5,030	229	4,873	190	מבנים שאוכלסו
5,173		3,006		2,167		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

היתרי בנייה בהתחדשות בניינית לפי מחוזות ויישובים לשנת 2024

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מספר יחידות דיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות דיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות דיור המוצעות	מספר המבנים	היישוב	המחוז
42	6	42	2		4	טבריה	הצפון
158	10	139	9	19	1	נהרייה	
82	5	27	3	55	2	עכו	
10	1			10	1	עפולה	
25	1			25	1	זיכרון יעקב	חיפה
480	23	302	18	178	5	חיפה	
391	3	357	2	34	1	טירת כרמל	
61	8	55	5	6	3	קריית אתא	
89	4	59	2	30	2	קריית ביאליק	
40	2			40	2	קריית ים	
152	7	14	1	138	6	קריית מוצקין	
1,407	61	355	22	1,052	39	ירושלים	ירושלים
26	1			26	1	הוד השרון	המרכז
58	2			58	2	יבנה	
52	2			52	2	יהוד	
261	7	66	2	195	5	כפר סבא	
60	2	36	1	24	1	נחניה	
1,476	33	1,286	28	190	5	פתח תקווה	
568	21			568	21	ראשון לציון	

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	היישוב	המחוז
134	5	134	5			רחובות	המרכז
717	23	586	17	131	6	רעננה	
26	2	26	2			רמלה	
696	52	696	52			בני ברק	תל-אביב
1,767	42	705	12	1,062	30	בת ים	
288	12	245	10	43	2	גבעתיים	
261	10	130	5	131	5	הרצלייה	
185	5	147	4	38	1	חולון	
849	37	770	33	79	1	רמת גן	
163	7	163	7			רמת השרון	
4,272	169	2,842	107	1,430	62	תל-אביב-יפו	
117	3	10	1	107	2	אזור	
961	20			961	20	אשדוד	הדרום
15,753	583	9,192	350	6,561	233		סך הכול

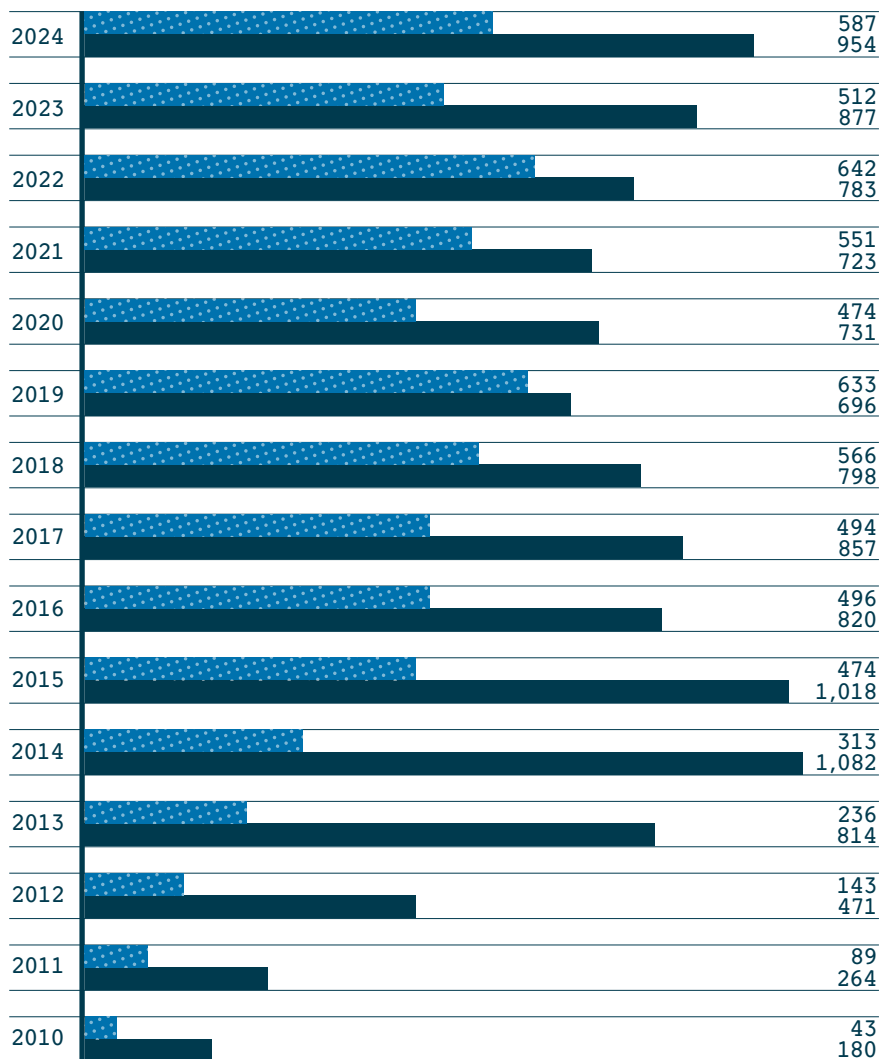
נתוני התחדשות בניינית מצטברים לשנים 2005–2024

מספר מבנים - בקשות והיתרים בהתחדשות בניינית בשנים 2005–2024

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2024-2005
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	
273,226	11,274	147,404	5,958	125,822	5,316	בקשות
143,097	6,301	64,781	3,008	78,316	3,293	היתרים שהונפקו
72,409		39,689		32,720		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
82,043	3,906	33,277	1,713	48,766	2,193	מבנים שאוכלסו
42,043		21,864		20,185		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

מגמות בהתחדשות בניינית לפי שנים

בקשות והיתרים בהתחדשות בניינית על פי שנים (מספר מבנים)

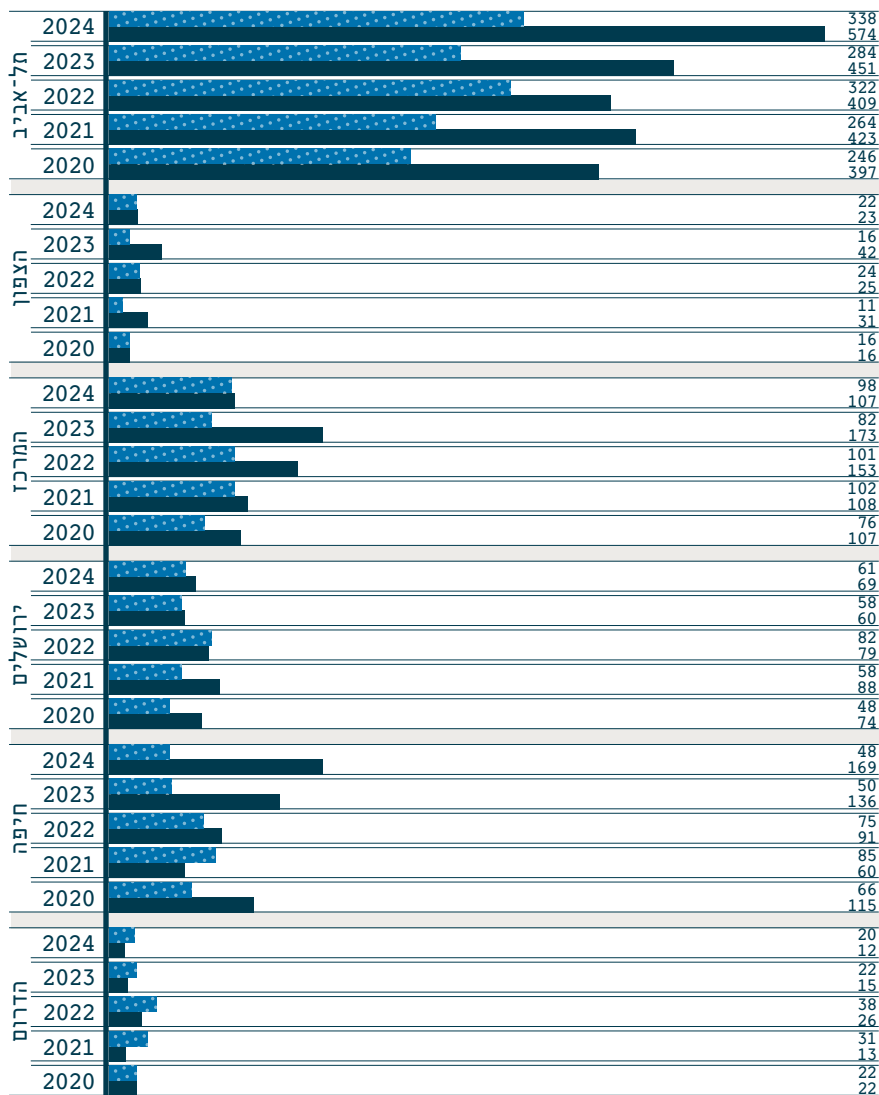


● - בקשות | ● - היתרים

בשנת 2024 נמשכה מגמת העלייה במספר הגשת הבקשות להיתרי בנייה מתוקף התחדשות בניינית, וכן נמשכה מגמת העלייה במספר ההיתרים שניתנו בשנה זו.

מגמות בהתחדשות בניינית לפי שנים בחלוקה למחוזות

בהשוואה לשנת 2023, בשנת 2024 חלה עלייה בהגשת בקשות להיתרי בנייה במחוזות תל-אביב, ירושלים וחיפה. לעומתם במחוזות המרכז, הדרום ובצפון נרשמה ירידה. לעניין מתן היתרים, בכל המחוזות נשמרה עלייה במתן ההיתרים, למעט מחוז חיפה.

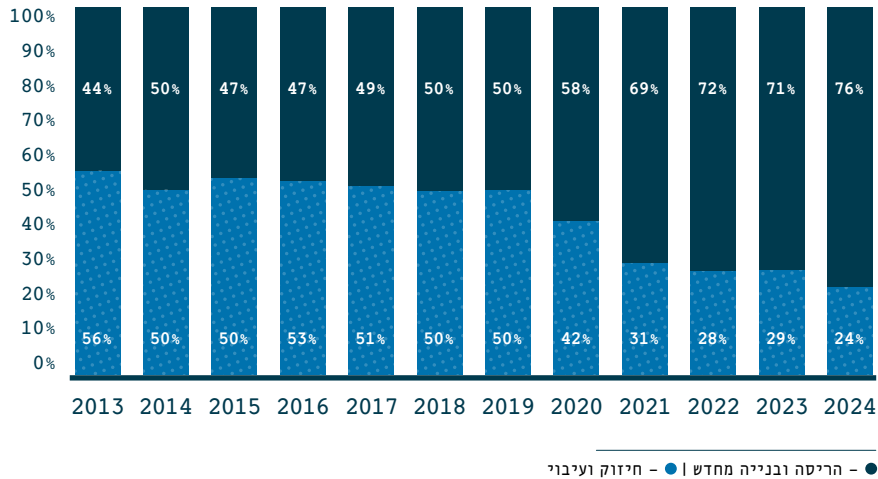


● - בקשות | ● - היתרים

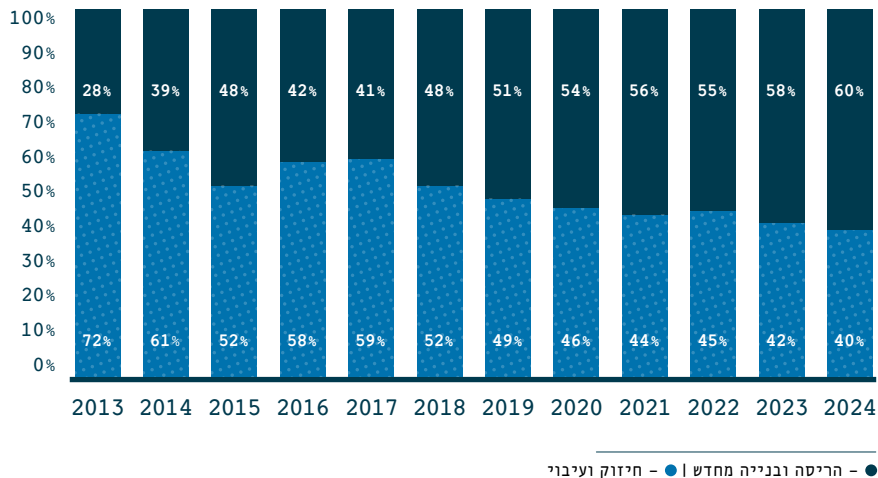
היחס בין מסלולי ההתחדשות הבניינית לפי שנים

בשנת 2024 המשיך שיעור הבקשות וההיתרים שניתנו במסגרת התחדשות בניינית במסלול הריסה ובנייה מחדש להיות גבוה לעומת שיעורם במסלול חיזוק ועיבוי, ועיקר הפער היה בבקשות להיתרים. אם כך, המגמה של עליית ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש על חשבון מסלול חיזוק ועיבוי צפויה להימשך ואף להתגבר בשנים הקרובות.

היחס בין מסלולי ההתחדשות הבניינית לפי שנים – בקשות להיתרי בנייה



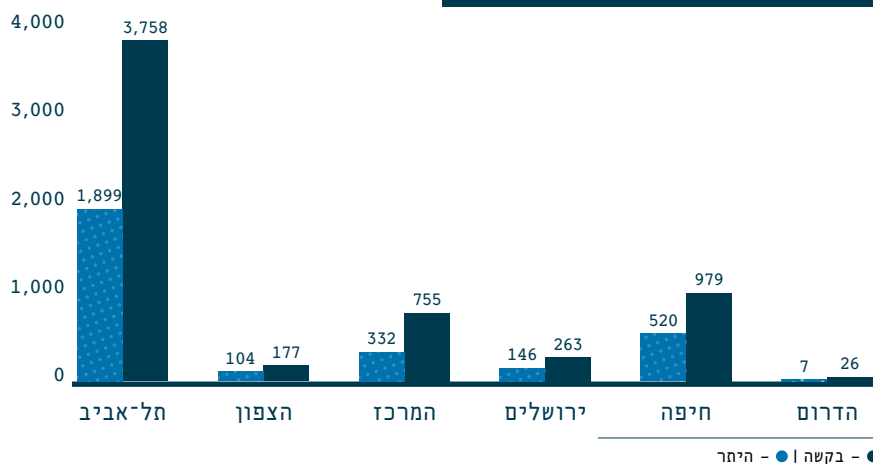
היחס בין מסלולי התחדשות בניינית לפי שנים – היתרים שניתנו



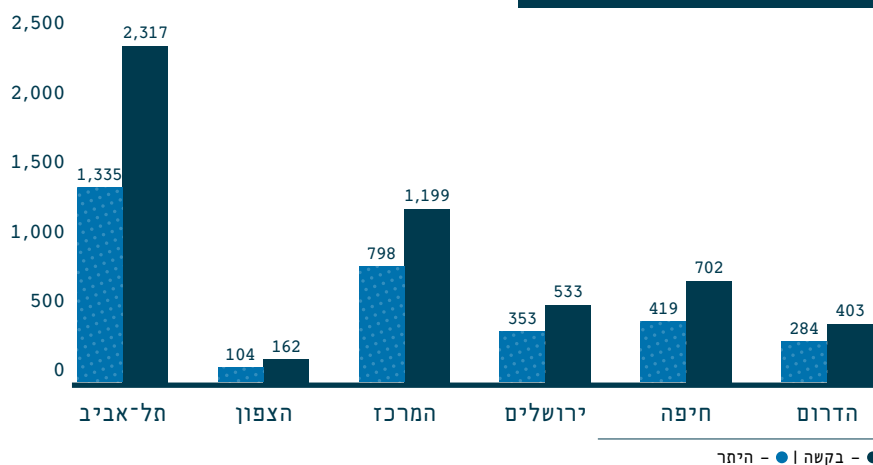
בקשות והיתרים בחלוקה למחוזות

סיכום מצטבר של בקשות והיתרים לפי מחוזות בשנים 2024-2005

התחדשות בניינית - הריסה ובנייה מחדש



התחדשות בניינית - חיזוק ועיבוי



היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005–2024

מספר המבנים שקיבלו היתר בהתחדשות בניינית ומספר יחידות הדיור המוצעות (במצטבר)

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	היישוב	המחוז
212	11			212	11	בית שאן	הצפון
680	48	303	14	377	34	טבריה	
10	1			10	1	כרמיאל	
0	1	0	1			מעלות-תרשיחא	
1,532	105	1,022	73	510	32	נהרייה	
325	21	75	10	250	11	עכו	
72	8	44	5	28	3	עפולה	
43	13	0	1	43	12	קריית שמונה	
233	12	32	5	201	7	זיכרון יעקב	חיפה
756	41	659	36	97	5	חדרה	
7,466	545	4,052	273	3,414	272	חיפה	
744	13	587	7	157	6	טירת כרמל	
8	1	8	1			נשר	
37	5	36	4	1	1	פרדס חנה-כרכור	
2,041	150	1,862	129	179	21	קריית אתא	

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי			
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	היישוב	המחוז
1,151	88	540	44	611	44	קריית ביאליק	חיפה
94	4			94	4	קריית טבעון	
579	23	77	8	502	15	קריית ים	
1,003	57	145	13	858	44	קריית מוצקין	
173	5			173	5	בית שמש	ירושלים
9,205	494	1,996	146	7,209	348	ירושלים	
46	2			46	2	גבעת שמואל	המרכז
0	2	0	1	0	1	גדרה	
90	1			90	1	גן יבנה	
130	4			130	4	גני תקווה	
1,436	45	240	6	1,196	39	הוד השרון	
887	26			887	26	יבנה	
311	11			311	11	יהוד-מונוסון	
2,526	91	588	21	1,938	70	כפר סבא	
85	3 3			85	3	לוד	
76	3			76	3	מזכרת בתיה	
635	22	61	5	574	17	נס ציונה	
2,306	99	1,198	59	1,108	40	נתניה	
7,980	281	4,288	139	3,692	142	פתח תקווה	
5,974	245	90	7	5,884	238	ראשון לציון	
1,473	66	626	39	847	27	רחובות	

המחוז	היישוב	חיזוק ועיבוי		הריסה ובנייה מחדש		סך הכול	
		מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	רמלה	3	39	4	40	7	79
	רעננה	171	3,957	51	2,019	222	5,976
	אור יהודה	1	0			1	0
תל-אביב	אזור	3	132	1	10	4	142
	בני ברק	6	62	266	4,033	272	4,095
	בת ים	167	5,515	45	2,276	212	7,791
	גבעתיים	37	635	122	2,855	159	3,490
	הרצלייה	174	3,335	65	1,622	239	4,957
	חולון	133	3,883	115	2,145	248	6,028
	קריית אונו	37	1,719	12	334	49	2,053
	רמת גן	189	3,415	485	13,049	674	16,464
	רמת השרון	29	628	65	1,843	94	2,471
	תל-אביב-יפו	559	11,978	723	15,833	1,282	27,811
	אילת	11	178			11	178
	אשדוד	266	10,759	4	126	270	10,885
הדרום	באר שבע			3	67	3	67
	דימונה	5	210			5	210
	קריית גת	2	120			2	120
	קריית מלאכי	1	12			1	12
סך הכול		3,293	78,316	3,008	64,781	6,301	143,097

* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם במצטבר היתר אחד או פחות בהתחדשות בניינית.

** חלק מההיתרים או כולם כוללים חיזוק בלבד, ללא חוספת יחידות דיור.

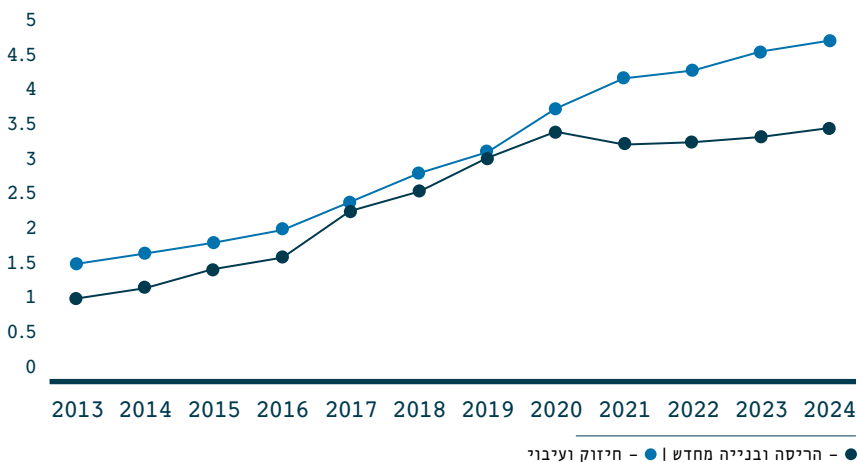
משך הליך מתן היתר בנייה בהתחדשות בניינית

הרשות להתחדשות עירונית אוספת נתונים משלב הבקשה להיתר הבנייה ועד לאכלוס, וכך אפשר לבחון את משך הליך המימוש הכולל של פרויקטים מסוג התחדשות בניינית.

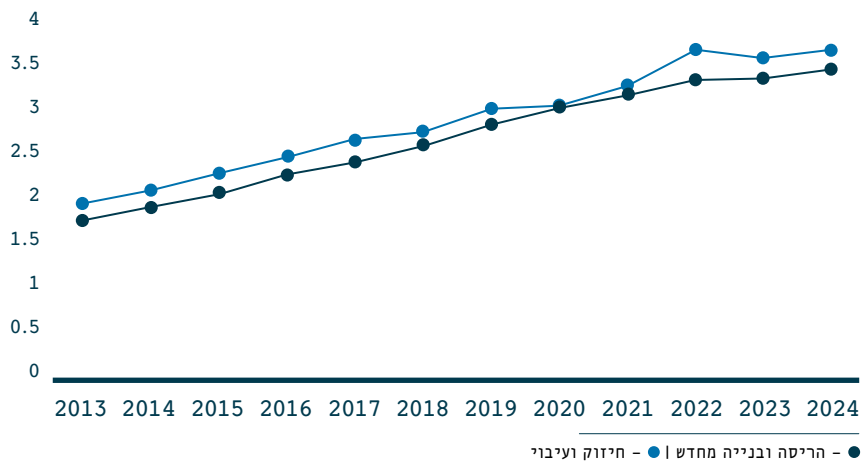
התחדשות בניינית נועדה להיות תהליך מקוצר לקבלת אישור בנייה לצורך חיזוקם של בניינים ישנים מפני רעידות אדמה.

בשנת 2024 לוחות הזמנים בטיפול בהיתרי הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש ולהוצאת היתר הבנייה במסלול חיזוק ועיבוי זהים למשכם בשנים האחרונות. הצפי הוא שלוחות הזמנים לאישור תכניות עירוניות יתקצרו.

משך הזמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בהתחדשות בניינית



משך הזמן מהנפקת ההיתר ועד לאכלוס הבניין בהתחדשות בניינית



משך הזמן ממחן ההיתר ועד האכלוס בשנת 2024 דומה למשכו בשנים האחרונות. גם כאן משך הזמן עד האכלוס במסלול ההריסה והבנייה קצר מבמסלול חיזוק ועיבוי.

משך הליך מתן היתר בנייה בהתחדשות בניינית לפי יישובים

בגרף שלהלן מתואר משך הזמן מהבקשה להיתר בנייה ועד מתן היתר בפועל בפרויקטים שניתן להם היתר בשנת 2024. מהרשויות שהתקבלו בהן יותר מעשרה היתרים בולטות הערים גבעתיים, ראשון לציון, רמת גן, חיפה ורעננה במשך הזמן הארוך ממועד הגשת הבקשה ועד הוצאת ההיתר: יותר מחמש שנים. גם בשנת 2024 הצטיינה קריית מוצקין, ולצידה קריית אתא, בפרק זמן קצר של פחות משנתיים למתן היתרי בנייה.

גבעתיים	12	6.3
ראשון לציון	21	6.2
רמת גן	37	5.4
חיפה	23	5.1
רעננה	23	5.1
בח ים	42	5.0
חולון	5	4.8
אשדוד	20	4.5
הרצלייה	10	4.1
כפר סבא	7	4.0
רמת השרון	7	4.0
עכו	5	3.9
תל-אביב-יפו	169	3.9
ירושלים	58	3.3
פתח תקווה	33	3.1
בני ברק	52	2.9
קריית ביאליק	4	2.8
נהרייה	10	2.8
רחובות	5	2.3
קריית אתא	8	1.8
קריית מוצקין	7	1.6



נספחים



השוואה בין המסלולים

המסלול		המאפיין
התחדשות בניינית	מתחמי פינוי ובינוי מסלול תכנון ביוזמה ציבורית ופרטית	
תמ"א 38		
תכנית לרישוי מהיר		
■ הריסה ובנייה מחדש לבניין	■ פינוי ובינוי למתחם	אופן הביצוע
■ תוספת לבניין ולדירות	■ עיבוי בנייה למתחם	
מבנה, המשמש ברובו למגורים, שהיתר בנייתו ניתן לפני 1 בינואר 1980 או עד 31 בדצמבר 1984 ולאחר אישור מהנדס מבנים כי נבנה לא בהתאם לתקן רעידות אדמה	ללא מגבלה	מאפייני מבנה המגורים
היתר בנייה מכוח התמ"א - ועדה מקומית	תכנית מפורטת (תב"ע) - ועדה מחוזית או ותמ"ל או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, ולאחר מכן היתר בנייה - ועדה מקומית	אופי קידום סטטוטורי של הפרויקט
תכנית מפורטת (תב"ע) וכן היתר בנייה - ועדה מקומית (כחול)		
אין	יש	הכרזה על מתחם
אין	יש	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע)
יש		
הריסה ובנייה - עמידה מלאה בתקן; עיבוי וחיזוק - התאמה מרבית לתקן 413 חלק 3		מידת העמידה בתקן רעידות אדמה 413
הממשלה, הרשויות מקומיות, היזם ובעלי הזכויות		הגורמים המעורבים בפרויקט
בניין שנקבע לגביו בתכנית מפורטת שגובהו 2 קומות לפחות ושטחו הכולל עולה על 400 מ"ר לפחות	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור או יחידות עסקיות קיימות, בדרך כלל כמה מבנים סמוכים ושטחים ציבוריים	היקף הפרויקט במצב הקיים
בניין הבנוי בלפחות 2 קומות ובו 4 יחידת דיור לפחות		
זכויות מותנות - היקפן המרבי נקבע בהוראות תמ"א 38, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית (שחור)	זכויות מוקנות - היקפן נקבע לפי תכנית מפורטת שאישר מוסד התכנון, ולכל הפחות 70 יחידות או הכפלה של מספר היחידות הקיימות, הגבוה מביניהם	זכויות הבנייה במצב החדש
זכויות מותנות - היקפן המרבי נקבע בהוראות תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (כחול)		

השוואה בין המסלולים – הטבות

המאפיין	מתחמי פינוי ובינוי מסלול תכנון ביוזמה ציבורית ופרטית	התחדשות בניינית תמ"א 38 תכנית לרישוי מהיר
היטל השבחה למגורים	ככלל, שיעור היטל ההשבחה עומד על 25% מההשבחה במתחם מוכרז. החל ממאי 2022, רשאית הרשות המקומית לחלק את העיר לאזורים ולקבוע בהם היטל השבחה בשיעור 25% או 50% או פטור מלא. הקביעה חלה על תכניות שייקלטו במהלך חמש שנים עד מאי 2027, גם אם מימוש התכנית יהיה בחלוף מועד זה. יש לבדוק מראש מהו השיעור באזור שבו כלולה התכנית	פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש: פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; היטל השבחה בשיעור 25% על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. רשות מקומית יכולה לקבל החלטה להפחית היטל בגין התוספת. היטל השבחה בשיעור 25% על הזכויות המרביות שנקבעו בחוק. על כל תוספת זכויות יחול היטל בשיעור 50%. רשות מקומית יכולה לקבל החלטה להפחית היטל בגין התוספת
פטור ממס שבח לדיירים	פטור לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי ובינוי	פטור לפי הוראות פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בחוקף עד סוף שנת 2033
פטור ממס רכישה לדיירים	פטור לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין: פינוי-בינוי	אין חבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות לפי הוראות פרק חמישי 5
מע"מ על שירותי הבנייה לדיירים	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין	מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהיתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין
מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה	אין הגבלה על מספר הדירות בבעלות אותו אדם	בהריסה ובנייה: 2 דירות בבניין; בחיזוק ועיבוי: ללא הגבלה

המאפיין	מתחמי פינוי ובינוי מסלול תכנון ביוזמה ציבורית ופרטית	מספר יחידות הדיור הקיימות
מספר הדירות או היחידות שעליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה בעסקת שנמוך (דירה קטנה מדירת התמורה בתוספת תשלום מזומן שסך הכול הם בשווי דירת התמורה)	פטור לדירה אחת במתחם	פטור לקשיש או למי שבבעלותו דירה יחידה
תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס	הגבוהה שבאפשרויות אלה: • דירה בשטח עד 120 מ"ר • דירה בשווי של 150% משווי הדירה הקיימת בניכוי שווי זכויות הבנייה, המועברות ליזם • דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר כל אחת מהאפשרויות בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל	בחיזוק ועיבוי: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת; בהריסה ובנייה: הגבוהה מאפשרויות אלה: • תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת • שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,777,600 ₪ בתוספת תשלום על דמי שכירות לתקופת הביניים ולכיסוי ההוצאות הכרוכות בה, כפי שקבע המנהל
פטור מדמי היתר לרמ"י	קיים בבנייה רוויה	קיים בבנייה רוויה

פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

היישוב	כתובת יחידת ההתחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
אור יהודה	יוני נתניהו 4, בניין A, קומה 1, אור יהודה	073-3388450	minhelet@or-ye.org.il
אזור	יצחק שדה 18, אזור	03-6534566	tomerz@azor.muni.il
אילת	השחם 7, אילת	08-6363930	Renew-eilat@eec.co.il
אשדוד	האורגים 11 קומה 5, אשדוד	08-9238706	renewinfo@ashdod.muni.il
אשקלון	הנשיא 82 - היכל התרבות, אשקלון	08-6796955 08-6796923	minhelet@ashkelon.muni.il
באר יעקב	ז'בוטינסקי 2, באר יעקב	08-9785307	limoram@b-y.org.il
באר שבע	כיכר מנחם בגין 1, בניין העירייה, באר שבע	08-6840135	infominhelet@br7.org.il
בית שאן	שאול המלך 83, בית שאן		minhelet@bet-shean.org.il
בית שמש	חיים אלעזרי 3, בית שמש	02-6250464	mbs@bshemesh.co.il
בח ים	גנרל קניג 10, בח ים	076-5333880	Batel@bat-yam.muni.il
גבעתיים	שינקין 2, גבעתיים	03-5722581/82	RakefetPK@Givatayim.muni.il
גדרה	ירוחם 1 גדרה	03-6555155	tsvi.vinokur@avivamcg.com eitan@pplan.co.il
הוד השרון	בן-גמלא 28, הוד השרון	09-8894176	Tama38@hod-hasharon.muni.il
הרצלייה	בן גוריון 22, בניין שער העיר, קומה 3, הרצלייה	09-9591548	Sigal@herzliya.muni.il
חדרה	האומן 17, חדרה	04-6211864	Gal_l@hakal.co.il
חולון	פילדלפיה 16, מרכז קהילתי קליין, חולון	03-7284291	office@minhelet-holon.co.il
חיפה	ביאליק 3, מינהל ההנדסה, חיפה	04-8356018 04-8357100	sarat@haifa.muni.il
חצור הגלילית	יצחק שמיר 2, חצור הגלילית	04-6916999	minhelet@hatzorg.co.il
טבריה	טבור הארץ 1, טבריה	04-6739526	amira@tiberias.muni.il

היישוב	כתובת יחידת התחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
טירת כרמל	מוצקין 15, טירת כרמל	04-7708270	iraf@tirat-carmel.muni.il
יבנה	התנאים 1, יבנה	08-9425662	minhelet@yavne.muni.il
יהוד	זאב וינהויז 13, מתחם לוגנו, יהוד-מונוסון	03-5391293	minheletyahud@ye-mo.org.il
יוקנעם עילית	מנהלת חדשה	04-9596155	
ירושלים	שלומציון 18, קניון האחים ישראל, קומה 1, ירושלים	8223*	pniot@jda.gov.il
כפר סבא	יד חרוצים 10, קומה 1, כפר סבא	09-7901649	minhelet@ksaba.co.il
כרמיאל	שדרות קק"ל 100, כרמיאל	04-9085758	Hitchadshut@karmiel.muni.il
לוד	חשמונאים 25, לוד	076-5300500	atara@calcalitlod.co.il
מגדל העמק	שדרות צבי אלדרוטי 14, מגדל העמק	04-6507763	ronelbe@migdal-haemeq. muni.il
נהרייה	שדרות הגעתון 19, נהרייה	052-3597283	eitan@pplan.co.il
נוף הגליל	בהליכי איוש		
נס ציונה	הבנים 9, נס ציונה	08-9773323	emohait@nzc.org.il
נשר	דרך השלום 20, נשר	04-8299299	Lior.b@nesher.muni.il
נתניה - עירונית	הצורן 6, בניין העירייה, נתניה	09-8608826	Hit.ironit@netanya.muni.il
נתניה - שכונתית	קריניצי 6, נתניה	09-7960347	Yifat.Tav@netanya.muni.il
עכו	וייצמן 35, עכו	04-9956797	ask@akko.muni.il
עפולה	יהושע חנקין 47, עפולה	03-6555155	tsvi.vinokur@avivamcg.com shay@pplan.co.il
עתלית	המייסדים 24, עתלית	03-6555155	tsvi.vinokur@avivamcg.com sebastian@pplan.co.il
פתח תקווה	נורדאו 30, קומה 4, פתח תקווה	03-5118804	David@ptcom.co.il
צפת	ירושלים 50, צפת	03-6555155	shira.granit@avivamcg. comsebastian@pplan.co.il

היישוב	כתובת יחידת ההתחדשות העירונית	טלפון	דוא"ל
קריית גת	הקוממיות 97, קריית גת	08-9562494	arika@iftachgat.co.il
קריית ים	משה שרח 10, קריית ים	04-8789716	danip@k-yam.co.il
קריית מלאכי	ז'בוטינסקי 8, קריית מלאכי	050-776-6672	shneor@k-m.org.il
קריית עקרון	הרצל 44, קריית עקרון	03-6555155	shira.granit@avivamcg.com eitan@pplan.co.il
קריית שמונה	הרצל 37, קריית שמונה	050-867-5105	tsvi.vinokur@avivamcg.com mayaa@k-8.co.il
ראשון לציון - עירונית	רוטשילד 7 (בית קנר), ראשון לציון	03-9547641	rurban@rishonlezion.muni.il
ראשון לציון - רמת אליהו	זלמן שניאור 23, ראשון לציון	03-9547830	DavidMn@rishonlezion.muni.il
רחובות	ביל"ו 2, רחובות	08-9392227	nadav_shapira@rehovot.muni.il
רמלה	אברהם הלל 10, מתחם הידידות, רמלה	073-2409744	haminhelet@ramla.muni.il
רמת גן	חובל 13, רמת גן	03-9474780	minhelet@ramat-gan.muni.il
רמת השרון	שדרות ביאליק 41, רמת השרון	03-5483863	karmit_k@ramat-hasharon.muni.il
שדרות	ברלב 6, שדרות	2022*	newsderot@sderotec.co.il
תל-אביב עיריית תל-אביב יפו מינהל חיצונית	פילון 5, תל-אביב	03-7247191	newtlv@tel-aviv.gov.il
תל-אביב עזרה ובצרון מינהל חיצונית	המסגר 9, תל-אביב	3896*	tlv4less@e-b.co.il

التجديد العمراني في إسرائيل

التجديد العمراني بمختلف جوانبه هو هدف مركزي بالنسبة لحكومة إسرائيل، كما أنه أحد التحديات المركزية في الدولة.

على خلفية النمو الديموغرافي الذي يعتبر من بين الأعلى نسبة في العالم الغربي وتقلص موارد الأرض والمساحات المفتوحة، من الواجب على الحكومة، السلطة الحكومية للتجديد العمراني، جهاز التخطيط، السلطات المحلية والشركاء الإضافيين إيجاد حلول لإضافة وحدات إسكانية، إلى جانب إضافة البنى التحتية الداعمة وتخصيص المساحات لاحتياجات الجمهور والتشغيل، وكل ذلك في إطار النسيج المبني.

في إطار قرار الحكومة رقم 2457 (131/6) الصادر بتاريخ 13 شباط 2017، تم تحديد أهداف خلق الحلول الإسكانية حتى العام 2040. من بين ما تم تحديده في القرار، هدف بناء 1.5 مليون وحدة إسكان حتى العام 2040 لأجل تلبية احتياجات السكان. بموجب قرار الحكومة، خلال السنوات 2017 - 2020، تم تحديد هدف تتم بموجبه إضافة نحو 20% من وحدات الإسكان من خلال إجراءات التجديد العمراني (التجديد المدني/الحضري). وحتى العام 2030 إضافة نحو 35% من وحدات الإسكان ضمن النسيج القائم. أي، ستكون هناك أهمية متزايدة لإجراءات التطوير والتجديد العمراني ضمن النسيج القائم، خلال المدى المنظور.

في إطار هذا القرار، أُلقيت على وزارة البناء والإسكان وعلى السلطة المحلية للتجديد العمراني، مهمة بلورة خطة عمل تحدد الإجراءات، النشاطات والوسائل اللازمة من أجل استيفاء أهداف التجديد العمراني كما تم تحديدها.

بالإضافة إلى الحاجة للتجديد العمراني، والنابعة من الزيادة السكانية والطلب الآخذ بالتزايد على الشقق المترتب على ذلك، يعتبر التجديد العمراني سيرة إحياء مادية (فيزيائية) واجتماعية للنسيج المدني القديم والتطوير المدني ضمن حدود المساحة المبنية. **على المستوى المادي** يتم تنفيذ إجراءات التجديد العمراني ضمن النسيج المبني القديم على عدة مستويات، ابتداء من تحسين المباني والبنى التحتية، مروراً بتطوير الحيز العام ووصولاً إلى هدم البنايات وبناء مبانٍ جديدة مكانها. يتيح التجديد العمراني المادي الحد الأقصى من توفير واستغلال مورد الأرض والبنى التحتية القائمة من أجل سكان الحي القدامى والجدد. **على المستوى الاجتماعي والثقافي** تتمحور إجراءات التجديد العمراني حول تحسين الظروف للسكان الموجودين وإعادة السكان المتنوعين ومتعددي الأعمار إلى مراكز المدن وإلى الأحياء القديمة.

1. التجديد العمراني في القرارات الحكومية: أي خارطة/خطة تزييد وحدات إسكانية ضمن النسيج القائم، وبضمن ذلك الإخلاء- البناء، التكتيف، ملء المساحات الشاغرة بالمباني (Infill)، الخارطة الهيكلية القطرية (تاما) 38 وما شابه.

كما ذكر، هنالك الكثير من المعاني لمصطلح "التجدد العمراني"، والتي تشمل تجدد الحيز العام والخاص بكل جوانبه وكذلك الجوانب الاجتماعية. بالرغم من أن السلطة الحكومية للتجديد الحضري (العمراني) تولي أهمية كبرى للمجال الاجتماعي وتشغل به كثيرا، إلا أننا سنركز في هذا الاستعراض - بالأساس - على التجدد العمراني المدني بمفهومه المادي، مجال التخطيط وتنفيذ خطط الإسكان في النسيج المدني/ الحضري القائم، وخصوصا الخطط والخرائط الواقعة ضمن مسؤولية السلطة الحكومية للتجدد الحضري - في مسار السلطات المحلية، في مسار فرض الضرائب والخارطة الهيكلية للمدينة.

بتاريخ 4 آب 2016 تمت المصادقة على قانون السلطة الحكومية للتجديد الحضري، والذي ينظم إنشاء جهة خاصة تهدف لزيادة حجم تنفيذ مشاريع التجديد الحضري (التجدد العمراني)، إعداد مخططات للنهوض بالمشاريع ومساعدة أصحاب الشقق في المناطق المدنية المبنية. بموجب القانون، تشكل السلطة الحكومية للتجديد الحضري الجهة المركزية المسؤولة عن مجال التجدد العمراني في إسرائيل. من ضمن وظائفها، بالإمكان ذكر النهوض وتمويل المخططات الحكومية للتجديد الحضري، مساعدة السلطات المحلية والمقاولين، وكذلك تقديم خدمات التوجيه والاستشارة لسكان الأحياء المخطط إخضاعها لإجراءات التجديد. في كل ما يتعلق بأصحاب الشقق في المجمعات، يخلق القانون نُظُم مساعدة على شكل المسؤول عن توجهات السكان في مشاريع التجديد الحضري (التجدد العمراني)، وكذلك امتيازات ضريبية، تخفيضات في ضريبة الأرنونا (المسكن) والتعامل التفصيلي والفردى مع المسنين وسكان الإسكان الشعبي. كذلك، يحدد القانون الامتيازات والقواعد الخاصة بالنهوض بمشاريع التجدد العمراني.

نشاطات السلطة، بما يشمل النشاطات الجارية التي تتم في كل سنة وكذلك المشاريع الخاصة، العمل في مجال التنظيم التشريعي، إجراء الأبحاث وغيرها، والتي تتم وفق الحاجة وبموجب سياسات الحكومة.

בנייה السلطة الحكومية للتجديد العمراني:

تتألف السلطة الحكومية للتجديد الحضري من الهيئة العامة (التي تشمل المحاسبة، المكتب القانوني/القضائي، قسم الميزانيات والموارد البشرية)، من مكتب مدير عام السلطة وثلاث شُعب: الشعبة الرفيعة للسياسات، الشعبة الرفيعة للتخطيط والشعبة الرفيعة للعلاقات العامة.

1. الشعبة الرفيعة للسياسات

تعمل الشعبة في كافة المواضيع المتعلقة بالتجديد العمراني (التجديد الحضري) في دولة إسرائيل، تقوم بفحص مجمل الإجراءات وبناء أدوات وحلول أفقية للنهوض الناجع وعالي الجودة بإجراءات التجديد العمراني/المدني.



وظائف الشعبة:

- تقديم الاستشارة للحكومة في مجال التجديد العمراني/المدني
- بلورة خطط عمل للنهوض بالتجديد العمراني/المدني
- تحديد ومسح العوائق الأساسية والنهوض بحلول للتخلص منها
- المبادرة وبلورة توصيات للتغييرات التشريعية
- النهوض بحلول لحماية الجبهة الداخلية والتقوية ضد الزلازل والهزات الأرضية في إطار التجديد العمراني
- النهوض بالأبحاث وتطوير المعرفة، معايير ومبادئ موجّهة لإجراءات التجديد المدني/العمراني
- بلورة نماذج وخطط اقتصادية لفحص الجدوى الاقتصادية للمشاريع
- توفير أطر مساعدة أفقية للسلطات المحلية، للمختصين المهنيين، للمقاولين والسكان
- إدارة منظومة معلومات ومتابعة استيفاء أهداف الحكومة وتحقيقها
- بلورة ووضع خطة عمل للسلطة
- بلورة وإدارة ميزانية السلطة

2. الشعبة الرفيعة للتخطيط

تعمل الشعبة في مجال النهوض بإجراءات التخطيط: تحديد المناطق المحتملة للتجديد العمراني، المبادرة ومرافقة إعداد الخرائط الهيكلية، الخرائط الرئيسية والخرائط التفصيلية للتجديد العمراني.



وظائف الشعبة:

- تحديد المناطق المحتملة للتجدد العمراني ومسحها
- النهوض بإجراءات التخطيط للتجدد العمراني على المستوى القطري واللوائي
- المبادرة والنهوض بالخرائط الهيكلية والخرائط التفصيلية للتجدد العمراني
- المبادرة ونشر توجيهاً للتخطيط بشأن التجدد العمراني
- مرافقة إجراءات المصادقة على خرائط التجدد العمراني في لجان التخطيط
- الرقابة على الخرائط في مختلف المسارات

3. الشعبة الرفيعة للعلاقة المجتمعية

الشعبة مؤتمنة على إتاحة وتعميم المعلومات والمعرفة في المجال وعن أفضل تعاون بين السلطات المحلية، المقاول وأصحاب الشقق

**وظائف الشعبة:**

- توجيه المديريات البلدية للتجدد العمراني في أنحاء البلاد ومرافقة نشاطاتها الجارية
- مراقبة ومتابعة تقدّم مشاريع التجدد العمراني
- نشر، شرح وإتاحة المعلومات للجمهور حول موضوع التجدد العمراني (التجديد المدني) من خلال مرشدين لأصحاب الشقق، للمقاولين وللسلطات المحلية
- عقد الدورات الإرشادية المهنية
- الحفاظ على تواصل دوري مع السلطات المحلية
- الحفاظ على تواصل دوري مع الجهات الاجتماعية والجماعية الناشطة في مجال التجدد العمراني/المدني
- نشر التوجيهات الاجتماعية وعقد دورات التأهيل للعاملين في مجال النهوض بإجراءات التجدد العمراني

المسؤول عن توجهات السكان:

تعمل في السلطة مسؤولية عن توجهات السكان، وظيفتها فحص توجهات السكان بالمواضيع المتعلقة بمشاريع التجدد العمراني، مثل التصرفات المسببة للضرر والمس من قبل المقاولين، المديريات البلدية أو سكان آخرين، فرض ضغط غير معقول على السكان لكي يعطوا موافقتهم على الانضمام للمشروع، وعدم استيفاء المنظم لتعليمات قانون التجدد الحضري/المدني (الاتفاقيات لتنظيم الصفقات).

מקדמה וشرح بشأن مسارات التجدد العمراني:

مشروع التجدد المدني/ العمراني هو مشروع مشترك للقطاع العام (وزارات الحكومة والسلطات المحلية) والقطاع الخاص (أصحاب الحقوق في العقارات والمقاولين الخصوصيين). من منطلق معرفتها للفوائد الكامنة في إجراءات التجدد العمراني، دأبت حكومات إسرائيل خلال العقود القليلة الماضية على إنشاء مسارات لتشجيع وتنفيذ هذه المشاريع، المرسخة بالتشريعات في قرارات الحكومة والخرائط الهيكلية القطرية.

عموما، تنطبق مشاريع ال-إخلاء-بناء إلى مجع كامل، يتضمن عدّة مبان، بالإضافة إلى مساحات عامّة مخصصة للتجديد. يستوجب تنفيذ المشاريع الاستعداد والمصادقة على الخارطة التفصيلية التي تضيف حقوق بناء، وبعد ذلك إصدار ترخيص بناء بموجب الخارطة، وهو مشروط بموافقة أصحاب الشقق الذين يتعاقدون مع مقاول خاص لأجل تنفيذ المشروع. يقوم المقاول ببناء شقق جديدة للسكان، والتي تشمل منطقة محمية (ملجأ)، مصعد وبالعادة أيضا موقف سيارات ومخزن، ويقوم بتمويل البناء من خلال الشقق المُضافة.

التخطيط بمبادرة عمومية

خلال السنوات القليلة الماضية، إلى جانب السلطة الحكومية للتجديد الحضري والسلطات المحلية، بدأت جهات عامّة إضافية مثل سلطة أراضي إسرائيل، مديرية التخطيط ووزارة البناء والإسكان، بالمبادرة إلى تخطيط مجمعات تجدد عمراني. في المجمعات التي تنهض بها الجهات العامة، تقوم الجعة العامة بتمويل والنهوض بتجهيز الخارطة التفصيلية لمجمع التجدد العمراني، وتعمل على تنظيم السكان في المجمع لإشراكهم في الإجراءات. لأجل ذلك، يتضمن طاقم الإدارة مدير مشروع، مستشار اجتماعي وطاقم مخططين ينهضون بالخارطة التفصيلية للمجمع. هذا، بموازاة إبلاغ السكان وأصحاب الحقوق في المجمع، وإشراكهم بعملية النهوض بالخارطة، والمساعدة في إقامة مندوبيات للسكان، تقوم بدور فعال للنهوض بالإجراءات.

التخطيط بمبادرة خصوصية

هذا المسار مخصص لتحفيز النهوض بإجراءات التجدد العمراني بمبادرة من السوق الخصوصية، مقاولون وأصحاب عقارات يتعاقدون فيما بينهم من خلال اتفاقية، حيث يقوم المقاولون بتمويل خطة ال-إخلاء-بناء أو التكتيف والنهوض بها وبالإجراءات اللازمة من أجل تنفيذ المشروع.

الإعلانات

מدير سلطة التجديد الحضري مؤول بالإعلان عن مجمع كمجمع إخلاء بناء، شريطة أن تكون في المجمع بوضعه القائم 24 وحدة إسكان على الأقل، وهناك مقترح لخارطة تهدف لإنشاء 70 وحدة إسكان على الأقل أو ضعف عدد الوحدات القائمة، الأعلى من بينهما.

هناك العديد من التأثيرات القانونية للإعلان عن أي مجمع كمجمع إخلاء وبناء، وبضمن ذلك الامتيازات الضريبية والتسويات مقابل الساكن الرافض. كذلك، يتيح الإعلان إمكانية النهوض بالخارطة في اللجان المحلية المستقلة الخاصة ومنح إعفاء من رسوم التحسين، بحسب المنطقة التي يتواجد المجمع فيها وبحسب قرار السلطة المحلية بهذا الشأن.

يمكن لمدير السلطة الإعلان عن مجمع إخلاء - بناء ضمن مسار السلطات المحلية، بناء على طلب السلطة المحلية أو ضمن مسار "فرض الضريبة"، بناء على طلب مقاول الإخلاء بناء (وبموافقة السلطة المحلية)، على النحو المفصل أدناه.

مقدمة وشرح بشأن مسارات التجدد البنياني

الخارطة الهيكلية القطرية (تاما) 38

الخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 لتقوية المباني القائمة في وجه الزلازل والهزات الأرضية (تاما 38) والتي تشجع وتكافئ إجراءات التقوية من خلال إضافة حقوق بناء ضمن إجراءات إصدار ترخيص البناء فقط. تسري الخارطة على المباني التي تم إصدار تراخيص بنائها حتى عام 1980 ولا تستوفي معايير الهزات الأرضية. بالإمكان تنفيذ الخارطة بطريقتين: الطريقة الأولى هي التقوية والتكثيف (والمسماة تاما 38/1). في هذا المسار، تتم إضافة حتى طابقين ونصف إلى البنية القائمة أو بجانبها وأغلاق طابق الأعمدة إذا كان موجودا، ومقابل ذلك تتم تقوية البنية بالكامل وتوسيع الشقق القائمة، بما يشمل إضافة مناطق محمية (ملاجئ). الطريقة الأخرى لتنفيذ الخارطة هي الهدم والبناء من جديد (والمسماة تاما 38/2 أو تاما 38/3). في هذا المسار يتم هدم البنية وإنشاء بنية جديدة مكانها، ويتم تحديد حجم إضافة البناء بحسب عدد الطوابق القائمة، مع إمكانية الاستفادة من حقوق غير مدمجة بموجب الخارطة التفصيلية المصادق عليها. انتهت صلاحية تاما 38 في شهر تشرين الأول 2023. بناءً على ذلك، ليس بالإمكان تقديم طلب تراخيص بناء جديدة بموجب هذه الإجراءات، عدا في البلدات التي يتم النهوض فيها بخطة بلدية للتجدد العمراني (على النحو المفصل أدناه) وطلبت تمديد سريان الخارطة الهيكلية القطرية ضمن حدود نفوذها حتى العام 2026 أو المصادقة على خارطة البناء، الأولى من بينهما. تجدر الإشارة إلى أنه عمليا، تم تمديد سريان وصلاحية الخارطة الهيكلية القطرية في غالبية السلطات المحلية المدنية الكبيرة في إسرائيل، بموجب هذه الإمكانية.

חראט המדינה הבדלה ל תאמא 38

כמא זכר, אנהת סלחיה תאמא 38 ואבתארא מן תשרין התני/אכטובר 2023 למ יעד באלמאן תקדימ طلبات ترخيص البناء لبناية واحدة. مع ذلك, أعطى المجلس القطري للتخطيط والبناء تمديدًا لتقديم طلبات الترخيص بموجب تאמא 38 في السلطات المحلية, والتي تنهض اليوم بخرائط ومخططات بلدية لتجدد البناية المنفردة, من منطلق الرؤية الشمولية, لكي تلائم المكان في الجانب الاقتصادي, الاجتماعي, التخطيط والبنى التحتية واحتياجات كل بلدة الخاصة. تم إعطاء التمديد حتى شهر أيار 2026 أو حتى المصادقة على الخارطة البلدية, بحسب الأول من بينهما.

تقسم الخارطة البلدية الشمولية (خارطة لكل المدينة) المدينة إلى مناطق بحسب عدة فئات (شوارع رئيسية, شوارع فرعية, مراكز أساسية في المدينة) وتلائم لكل بناية في كل منطقة منظومة التخطيط الملائمة لها - التعزيز والتكثيف أو الهدم والبناء مجددًا - ومن خلال ذلك, تحدد لكل بناية مسار ترخيصها الخاص, ومن خلال توحيد قطع الأرض أحيانًا. بالإضافة إلى ذلك, تحدد الخارطة حجم البناء والاستعمالات لكل قطعة أرض في المسار ذي العلاقة, والذي يتيح إصدار رخصة بدون النشر للاعتراضات أو بموجب النشر للاعتراضات, بصورة مشابهة لتאמא 38. تحدد الخارطة أيضًا المناطق المخصصة للإخلاء والبناء ولتعزيز حقوق البناء بصورة كبيرة, مثلاً حول محطات المترو المستقبلية, وفي بعض الأحيان تشير أيضًا إلى المناطق غير المخصصة للتجديد, مثلاً البيوت الأرضية.

خطة الترخيص السريع

(المسماة الخطة بموجب التعديل 139 أو "بدلة شاكيد")

كان الهدف من هذا التعديل التشريعي الذي أقرّ خطة للتخصيص السريع بموجب المادة 145أ1 من قانون التخطيط والبناء, والمسماة الخطة بموجب التعديل 139 أو "بدلة شاكيد", استبدال تאמא 38 وتحسينها, من خلال إتاحة المجال أيضًا لإضافة مساحات عاقّة مدمجة في المباني المتجددة. تتم هذه الإجراءات, عموماً, في بناية منفردة, وجوهرها هو تحسين قوة صمود البناية في وجه الزلازل. يحدد القانون حقوق بناء معرّقة بالحد الأقصى, إلى جانب إعطاء أفضلية واضحة لمسار الهدم والبناء مجددًا (على حساب مسار التقوية والتكثيف).

يتم دفع عجلة هذه الإجراءات من خلال المصادقة على الخارطة (بدلاً من الإصدار الفوري لترخيص البناء دون خارطة, كما يتيح خارطة تאמא 38), تملك اللجنة المحلية صلاحية تنفيذ إجراء قصير نسبياً بالمقارنة مع الخارطة التي ضمن صلاحية اللجنة اللوائية. كذلك, بموجب التعديل, بالإمكان تقديم طلب ترخيص بناء منذ مراحل إيداع الخارطة (بدلاً من بعد المصادقة عليها, كما هو متبع).

الحد الأقصى من حقوق البناء في مسار خطة الترخيص السريع:

الهدم والبناء عند توحيد
3 قطع أو أكثر



حتى
500%

الهدم والبناء



حتى
400%
أو حتى

550% / 500% / 450%

بحسب الأمر الذي يقره وزير
الداخلية للواء تخطيط معيّن

"نقل الحقوق"
لقطعة أخرى



في حالات الهدم - حتى
300%

(أو أكثر، بموجب الأمر)

يتم نقلها لقطعة أخرى

في حالات التقوية - حتى 100%

التقوية



حتى
200%

Rapid licensing plan

(called an Amendment 139 plan or "the Shaked Alternative")

The objective of the amended legislation that established the rapid licensing plan by the power of Article 145a1 of the Planning and Construction Law, called an Amendment 139 plan or "the Shaked Alternative", was to replace and improve NMP 38, so that it would also enable the addition of built-up public spaces in the renewed building. As a rule, this process is performed for single buildings, and it is intended to reinforce a building's resistance to earthquakes. The law establishes defined maximum building rights, while providing a clear advantage to the demolition and reconstruction track (relative to the reinforcement and thickening track).

This process is advanced via the authorization of the plan (instead of immediately issuing a construction permit without a plan, as NMP 38 allows), under the authority of the local committee - a relatively short process compared to a plan under the authority of the district committee. Additionally, according to the amendment, it is possible to apply for a construction permit as early as the plan deposit stage (instead of after it is authorized, as is customary).

Maximum building rights in the rapid licensing plan track



through this process, except in municipal jurisdictions where a building-level urban renewal plan is being promoted (as detailed below) and an application was made to extend the NMP's validity in their areas until 2026 or authorize the construction plan, whichever is sooner. Note that in practice, the validity of the NMP was extended in most large municipal local authorities in Israel by the power of this option.

Municipal plans replacing NMP 38

As stated, the power of NMP 38 has expired, and as of October 2023 it is no longer possible to apply for building permits for a single building. That said, the National Council for Planning and Construction granted an extension for the submission of applications for permits under the power of NMP 38 at local authorities which are currently advancing municipal plans to renew individual buildings, out of a broader view, in order to have them be suitable economically, socially, in terms of planning or infrastructure, or the unique needs of each municipal jurisdiction. The extension is granted until May 2026 or until the municipal plan is authorized, whichever is earlier.

A plan for an entire municipality divides a city into areas based on several categories (main streets, secondary streets, key focal points in the city) and matches each building in each area with the appropriate planning mechanism - reinforcement-thickening or demolition-reconstruction - and thus determines the construction permit track for each building, sometimes by combining plots. The plan also establishes the volume of construction and the uses for each plot in the relevant track to enable issuance of a permit without publication for objections or subject to publication for objections, similarly to NMP 38. The program also designates areas for evacuation-construction and significant reinforcement of construction rights, such as around future metro stations, and sometimes also designates areas not suitable for renewal, such as single-family homes.

Privately Initiated Plans

This track is intended to expedite the advancement of urban renewal processes initiated by the private market: developers and property owners engage in an agreement in which the developers fund and promote the evacuation-construction or building thickening plans as well as the measures needed to realize the projects.

Declarations

The Urban Renewal Authority administration is empowered to declare that a complex has the status of an evacuation-construction complex, provided that in current conditions the complex contains at least 24 housing units and that in the proposal there will be a minimum of 70 housing units or double the number of existing units, whichever is greater.

Declaring that a complex has the status of an evacuation-construction complex has a series of legal implications, including tax benefits and the arrangements as to uncooperative tenants. Likewise, the declaration allows the promotion of the plan at the special local independent committees and the provision of a betterment tax exemption, depending on the area that the complex is situated in and the decision of the local authority on the matter.

The Authority administration may declare an evacuation-construction complex on the local authorities track, subject to a request by the local authority, or on the taxation track, at the request of the evacuation-construction developer (and with the consent of the local authority), as detailed below.

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON BUILDING RENEWAL TRACKS

N.M.P 38

National Master Plan No. 38 was approved to strengthen existing buildings against earthquakes. The plan stimulates the reinforcement process by providing additional building rights in the process of issuing a building permit only. The plan applies to structures whose construction permits were granted until 1980 and do not meet the standard for earthquakes. The program can be realized in two ways: One way is reinforcement and thickening (N.M.P. 38/1). This track adds to the existing building - or alongside it - up to two and a half stories and closes an open floor if there is one. In return, the entire building is reinforced and the existing apartments are expanded, including the addition of Apartmental Protected Spaces/ Reinforced Security Rooms ("Mamad"). The other way of implementing the plan is demolition and reconstruction (referred to as National Master Plan 38/2 or NMP 38 / 3A). In this track, the building is completely demolished and a new building is erected, and the scope of the additional building rights is determined based on the number of existing floors. The option to realize unbuilt rights is by the power of the approved detailed plans. **The power of NMP 38 expired in October 2023. Accordingly, new construction permits cannot be issued**

INTRODUCTION AND EXPLANATORY NOTES ON URBAN RENEWAL TRACKS²

The urban renewal initiative is a joint project between the public sector (government ministries and local authorities) and the private sector (holders of the rights to the properties and private developers). Recognizing the benefits of urban renewal processes, Israeli governments have created a number of tracks in recent decades to encourage and implement these projects, and the tracks are anchored in legislation through government decisions and National Master Plans.

Evacuation-construction projects generally relate to an entire complex, including multiple structures as well as public spaces intended for renewal. Realization of the project requires preparing and authorizing a detailed plan that adds building rights, and after that the issuance of a construction permit in line with the plan, and is conditional on the consent of the apartment owners who engage with the private developer to execute the project. For the tenants, the initiative builds new apartments, including protected spaces (a Mamad), an elevator, and generally also a parking lot and storeroom, and funds the construction by selling the added apartments.

Publicly Initiated Plans

In recent years, additional public bodies have joined the Urban Renewal Authority and the local authorities in funding and promoting urban renewal plans, such as the Israel Land Authority, the Planning Administration, and the Ministry of Construction and Housing. In complexes promoted by public bodies, the public body funds and promotes the preparation of the detailed plan for the urban renewal complex, and also works to organize the tenants in the complex and involve them in the process. For this purpose, the planning team includes a project manager, a social advisor and a staff of planners who advance a detailed plan for the complex. They also inform the residents and the holders of rights in the complex, involve them in advancing the plan, and assist in appointing representatives for residents who will play an active role in promoting the process.

2. For a comparison of the tracks - private, public, and urban renewal - see Appendix A.

Division Roles:

- Locating and mapping potential areas for urban renewal
- Promoting planning processes for urban renewal at the national and regional levels
- Initiating and publishing planning guidelines regarding urban renewal
- Initiating Master plans and detailed plans for urban renewal and accompanying their implementation procedures
- Assisting authorization processes for urban renewal plans at planning councils
- Control of programs in various tracks

3. The Senior Division for Community Affairs

The Senior Division for Community Affairs is responsible for the accessibility and distribution of information and knowledge in the field and for optimal cooperation between the local authority, the entrepreneur and the apartment owners.

Division Roles:

- The establishment of municipal administrations throughout the country and the accompaniment of their ongoing activities
- Monitoring and monitoring the progress of urban renewal projects
- Publication, public information and accessibility of public information on urban renewal by preparing guides for apartment owners, entrepreneurs and local authorities
- Conducting professional training
- Maintaining regular contact with the local authorities
- Maintaining ongoing contact with social and community actors working in the field of urban renewal
- Publication of social guidelines and training for those involved in promoting urban renewal processes

The Director for Residents' inquiries

The Authority is home to the Director for Tenants' Inquiries, charged with verifying inquiries from tenants on issues related to urban renewal, such as abusive behavior by developers, organizers, municipal administrations, or other tenants, the exertion of unreasonable pressure on a tenant in order to obtain his/her consent to join a project, and the non-compliance of an organizer with the provisions of the Urban Renewal Law (agreements for organizing transactions).

Structure of the Authority:

The Israel Urban Renewal Authority consists of the staff (including accountants, a legal office, a budget officer, and HR), from the bureau of the director of the Authority and of three divisions: The Senior Policy Division, The Senior Planning Division, and The Senior Division for Community Affairs.

1. The Senior Policy Division



The Senior Policy Division deals with all aspects of urban renewal in the State of Israel, examines the variety of processes and builds extensive tools and solutions for efficient and quality promotion of urban renewal processes.

Division Roles:

- Advising the government on urban renewal issues
- Formulating work outlines to promote urban renewal;
- Identifying and mapping key barriers and promoting solutions to remove them
- Initiating and formulating recommendations for legislative changes;
- Promoting solutions for the protection of the home front and reinforcement against earthquakes as part of urban renewal;
- Promoting research and developing knowledge, standards, and guiding principles for urban renewal processes
- Formulating economic models and patterns for examining the economic viability of the projects
- Providing lateral assistance frameworks to local authorities, professionals, developers, and tenants
- Managing information systems and monitoring compliance with government goals
- Formulating and integrating the Authority's work plan
- Formulating and managing the Authority's budget

2. The Senior Planning Division



The Senior Planning Division deals with the promotion and implementation of planning processes: Identifying possible areas for urban renewal, initiating and accompanying planning of Master plans, policy plans and detailed plans for urban renewal and accompanying additional planning processes.

In the social and cultural sphere, urban renewal processes focus on improving the conditions for the existing population and restoring a diverse and multi-generational population to the centers of the old cities and neighborhoods.

Due to the geographic location of the State of Israel and its geopolitical situation, urban renewal processes are intended to increase the resilience of residential buildings and urban infrastructure to natural disasters such as earthquakes and security threats which the home front must be protected from, such as a missile barrage.

As stated, the term 'urban renewal' has many meanings, including the renewal of public and private space in all its aspects, including social aspects. Although the Israel Urban Renewal Authority ascribes great importance to the social sphere and does considerable work in that area, this review requires mainly urban renewal in the physical sense, in the field of planning and execution of residential plans in the existing urban fabric, and particularly the central programs under the responsibility of the Israel Urban Renewal Authority, in the taxation track and in the urban master plans.

About the Israel Urban Renewal Authority

On August 4th, 2016, the Government Renewal Authority Law was passed, which regulates the establishment of a designated body to deal with the matter, in order to increase the scope of realization of urban renewal projects, to prepare plans for the promotion of projects and to assist tenants and apartment owners in built urban areas. According to the law, the Israel Urban Renewal Authority will serve as the central body in charge of urban renewal in Israel. Among its duties: Promotion and budgeting of government programs for urban renewal, assistance to local authorities and entrepreneurs, and provision of guidance and counseling services to residents of neighborhoods planned for renewal. With regard to apartment owners and tenants in the compounds, the law creates assistance mechanisms in the form of the director of tenant applications for urban renewal projects, as well as tax benefits, discounts on municipal taxes and individual attention to the elderly and public housing tenants. The law also defines benefits and rules for promoting urban renewal projects.

The ISRAC's activities are divided among the current activities carried out each year and between special projects, regulatory activities, research and more, which are done according to need and in accordance with a specific decision.

URBAN RENEWAL IN ISRAEL

Urban renewal in all its aspects is a central goal of the Israeli government and one of the main challenges in the country.

Against the backdrop of the highest demographic growth in the western world and the reduction of land resources and open spaces, the government, the planning system, the local authorities and other partners are required to find solutions for adding housing units simultaneously with the addition of supportive infrastructure and allocation of land for public and employment purposes, and all this within the built-up fabrics.

In Government Decision No. 2457 (D / 131) of February 13, 2017, the goals for the creation of housing solutions were defined until 2040. Among other things, the decision set a target of 1.5 million housing units by 2040 to meet the needs of the population. According to the government's decision, 20% of all residential units are to be added to urban renewal in 2017-2020, and by the target year 2030, 35% of all housing units will be built within the existing fabric. In other words, development processes and urban renewal in existing fabric will be of increasing importance in the foreseeable future.

Within the framework of this decision, the Ministry of Construction and Housing and the Israel Urban Renewal Authority were required to formulate a plan of action that would define the tools, actions and means required to meet the urban renewal targets as determined.

In addition to the need for urban renewal, which stems from the demographic growth and the resulting growing demand for the next apartments, urban renewal serves as a process of social and cultural revival of old urban fabric and urban development within the boundaries of the built-up area. In the physical sphere, urban renewal processes in the old built-up fabric are done on several levels, from upgrading buildings and infrastructure, through the development of public space, to the demolition of buildings and the construction of new buildings in their place. Urban physical renewal enables the maximum savings and exploitation of the land resource and existing infrastructure for the residents of the neighborhood, old and new.

1. Urban renewal in government decisions: any plan that adds housing units to the existing fabric, including evacuation-construction, thickening, infill in vacant lots, NMP 38, and the like.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

URBAN RENEWAL REPORT تقرير التجديد الحضري

2024 FOR THE YEAR 2024
لعام 2024



APRIL 2025 نيسان