

בינוי ושיכון

עידוד הליכי התחדשות עירונית מחליטים

בהמשך להחלטה מס' 376 (דר/12) מיום 12 ביוני 2013, שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, ולאור שיעורי המימוש של תכניות להתחדשות עירונית למול היעדים שהוצבו לכך בהחלטה מס' 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017, שעניינה תכנית אסטרטגית לדיוור:

1. לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבנייה**) בהתאם לעקרונות אלה:

- א. היטל ההשבחה שיחול בשל השבחה במקרקעין בתחום מתחם פינוי ובינוי (להלן – **היטל השבחה**) יעמוד על שיעור של 25% החל מיום 1 במרץ 2021 (להלן – **המועד הקובע**).
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א), עד למועד הקובע מועצת רשות מקומית (להלן – **המועצה**) רשאית לחלק את השטח שנמצא בתחום שיפוטה לאזורים שונים, ולקבוע כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אחד מהאזורים יהיה אחד מאלה:

(1) 50% ;

(2) 25% ;

(3) פטור מהיטל השבחה.

ג. רשות מקומית שקבעה באזור היטל השבחה בשיעור של 50%, תהיה רשאית באישור שר הפנים, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, לקבוע לאותו אזור מקדם ציפוף מינימאלי, שבמקרה שבו אושרה תכנית לפינוי ובינוי שהיקף הזכויות בה חורג מהיקף הזכויות שבו מקדם הציפוף משתווה למקדם הציפוף המינימאלי, שיעור היטל ההשבחה שיחול על הזכויות החורגות ממקדם הציפוף המינימאלי יעמוד על שני שלישי.

ד. חלוקה לאזורים ושיעורי היטל ההשבחה שיחולו על מתחמי פינוי ובינוי בתחומם לפי סעיף קטן (ב) ו- (ג), יחולו על כל התכניות לפינוי בינוי אשר ייקלטו בוועדה המקומית החל ממועד הקביעה ולמשך שלוש שנים ממועד זה.

בסעיף זה -

"אזור" – שטח שגודלו לא יפחת מ- 50 דונם.

"מקדם ציפוף" – המנה המתקבלת מחלוקת מספר יחידות הדיוור לדונם המותרות לבניה בתכנית לבין מספר יחידות הדיוור לדונם שהיו בנויות ערב אישור התכנית.

ה. להסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות כללי שמאות אחידים ומחייבים לצורך חישוב היטל ההשבחה שיחול על עסקת פינוי ובינוי.

ו. ועדת תכנון לא תדרוש אישור של תכנית איחוד חלוקה בוועדת תכנון כתנאי למתן תוקף לתכנית של פינוי - בינוי, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) צורפה לבקשה טבלת הקצאה כמשמעותה בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, שמוסכמת על כלל בעלי הדירות במתחם.

(2) ככל שניתנו לבעלי דירות תמורות נוספות לתמורות שקבועות בסעיף קטן (1) ואשר לא ניתן לשקפן בטבלת ההקצאה כאמור בסעיף קטן (1), תצורף הסכמתם של כל בעלי הדירות במתחם לתמורות האמורות.

(3) שמאי פינוי-בינוי אישר כי ההקצאה והאיוון שבוצעו במתחם עומדים במפתח תמורה שוויוני בהתחשב בסוגי בעלי הדירות במתחם.

2. לתקן את חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן – **חוק פינוי ובינוי**) בהתאם לעקרונות אלה:

א. לתקן את ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כך שלשם הגשת תביעה כנגד בעל דירה שמסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי יידרש רוב של שני שלישים לפחות מתוך כלל בעלי הדירות שבמקבץ (להלן – **הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ**) שלפחות מחצית הרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם יותר ממחצית הדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (2) יותר ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.
- ב. בית משפט רשאי לבקשת יזם או לבקשת אחד הדיירים במקבץ, לקבוע כי לעניין הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ, לא יילקחו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה מתנגד שישנו חשש כי התנגדותו נובעת משימוש שלא כדין בנכס, ובלבד שהתקיימו שני אלה:
- (1) הוצגה ראשית ראיה לשימוש שלא כדין ביום הגשת הבקשה לבית המשפט.
- (2) הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות במקבץ, לרבות בעל הדירה המתנגד לא יפחת ממחצית, ובכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בסעיף קטן (א).

לעניין זה –

“בעל דירה מתנגד” – בעל דירה במתחם שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי.

- ג. לאפשר ליזם בעסקת פינוי- בינוי להגיש תביעה לפי סעיף 2(א)(2) לחוק פינוי ובינוי כנגד בעל דירה מסרב, ובלבד שהוא הודיע על כך לכל בעלי הדירות במקבץ וניתנה להם הזדמנות להצטרף כתובעים בתביעה תוך 30 יום מיום הגשתה.
- ד. להסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם שר האוצר, נסיבות נוספות על אלו שקבועות בסעיף 5 לחוק פינוי ובינוי, שבהתקיימותן רשאית הממונה כמשמעותה באותו סעיף, לקבוע כי עסקת פינוי - בינוי בטלה.
3. לבצע את תיקוני החקיקה שלהלן על מנת לייעל את הליך ההכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי:
- א. לתקן את סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016, כך שהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכריז על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי, ללא הגבלת זמן, אם במתחם 24 יחידות דיור לפחות, וקיים תכנון ראשוני לבנייתן של מספר יחידות דיור שמספרן לפחות כמספר היחידות שפוננו. שר הבינוי והשיכון ושר האוצר רשאים לקבוע בצו תנאים נוספים להכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי.
- ב. ניתנה הכרזה לפי סעיף קטן (א), יראו בה הכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי לפי חוק פינוי ובינוי, ולפי חוק מיסוי מקרקעין.
- ג. לתקן את חוק התכנון והבניה, כך שבמקום המונח “מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי” יבוא “מתחם פינוי ובינוי”, ובמקום האמור בהגדרת “מתחם פינוי ובינוי” יבוא “מתחם שבו 24 יחידות דיור לפחות, וקיים תכנון ראשוני לבנייתן של מספר יחידות דיור שמספרן לפחות כמספר היחידות שפוננו”.
- ד. הכרזה שניתנה לפי הוראות הדין, כנוסחן ערב תיקון החוק לפי החלטה זו, תוארך ולא תוחל לגביה מגבלת זמן.
4. לתקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ”ג-1963 (להלן – חוק מיסוי מקרקעין), כך שבעסקאות פינוי – בינוי שנחתמו עד ליום עד ליום 31 לדצמבר 2023, הפטור ממסים הקבוע בסעיף 49כב לחוק, אשר חל על יחידת המגורים הנמכרת ליזם בעסקת פינוי ובינוי, יחול על שתי יחידות דיור של מוכר דירה במתחם, בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בסעיף 49כב לחוק ביחס לכל אחת מיחידות הדיור, ולעניין יחידות המגורים הנמכרות ליזם על ידי המדינה בעסקת פינוי ובינוי, יחול הפטור על כל אחת מיחידות הדיור האמורות בכפוף להתקיימות שאר התנאים שקבועים בסעיף 49כב לגביהן.
5. במטרה לייעל את הליכי התכנון להתחדשות עירונית לבניינים בודדים, לתקן את סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, תשכ”ה-1965, בהתאם לעקרונות אלה:
- א. ועדה מקומית וועדה מחוזית יוסמכו לאשר תכנית להריסה ובנייה מחדש של בניין בודד במגרש המיועד למגורים, הכוללת הגדלה של השטח המותר לבניה, כך שהשטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 350% משטח הבניה המאושר במצב הנכנס (בסעיף זה – תכנית).
- ב. ועדה מקומית תהא רשאית להוסיף לתכנית שימושים למסחר ותעסוקה. כמו כן, יהיה ניתן ולקבוע בתכנית ייעוד לצרכי ציבור בהיקף של עד 15% מסך שטחי הבניה שנוספו בתכנית.
- ג. שר הפנים יקבע עד ליום ----- תקנות לקביעת התנאים שיכללו במסגרת אישור תכנית.

- ד. החלטה לאישור תכנית תיחשב גם כהחלטה על מתן היתר בניה בהתאם לסעיף 145 לחוק אם התקיימו בתכנית תנאים שקבע שר הפנים בתקנות.
6. להנחות את שר המשפטים, שר הפנים ושר הבינוי והשיכון להפיץ תזכירי חוק שמטרתם לקדם תיקוני חקיקה נוספים בתחום ההתחדשות העירונית בהתאם להמלצות שבסיכום עבודת הצוות להסרת חסמים בהתחדשות עירונית.
7. לתקן את סעיפים 2 ו-22 לחוק רשות מקרקעי ישראל בהתאם לעקרונות אלה:
- המנגנון הקבוע בסעיף 2(ב) לחוק רשות מקרקעי ישראל יבוטל.
 - הקרן להתחדשות עירונית תתקצב בחוק התקציב השנתי בתקציב הרשות להתחדשות עירונית. לשם כך ישמשו, בין היתר, כספי הקרן שנצברו עד לביטול המנגנון.
 - תקנות הקרן ייקבעו על ידי שר הבינוי והשיכון בהסכמת שר האוצר.
 - החלטות הקרן יתקבלו בהסכמת כל חברי הנהלת הקרן.
8. להטיל על שר הבינוי והשיכון, שר הפנים ושר האוצר, לגבש הסכמי מסגרת עם רשויות מקומיות בדבר ייזום ומימוש של תכניות להתחדשות עירונית למגורים בשטח אותן רשויות בהיקפים נרחבים, וזאת בהתאם לעקרונות אלה:
- א. כללי:
- הגיבוש והחתימה על הסכמי המסגרת תתקיים בשנים 2020-2022.
 - חתימה על הסכם מסגרת מותנית בהתחייבות הרשות המקומית להוציא היתרי בנייה עבור לפחות 4,000 יחידות דיור בתכניות של פינוי ובינוי בתחומי הרשות על פני חמש שנים, ובקצב שלא יפחת מ-800 יחידות דיור בשנה.
 - הסכמי מסגרת ייערכו מול רשויות אשר בתחומן קיימות תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהיקף שלא יפחת מ-500 יחידות דיור אשר ניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה בעת חתימת ההסכם.
 - תינתן עדיפות להסכמים הכוללים פרויקטים להתחדשות עירונית בקרבת מערכות תשתית עתירות נושאים (קיים או מתוכנן).
 - בהסכם המסגרת יצוינו הפרויקטים הנכללים בהסכם כמו גם סקירה אודות כל פרויקט שתכלול מצב תכנוני וסטאטוס הסכמות דיירים בפרויקטים אלו.
- ב. מתן היתרי בנייה:
- רשות הרישוי המקומית תתחייב להיות ערוכה מקצועית לאישור בקשות להיתרים בתוך 90 יום ממועד הגשת הבקשה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.
 - ככל שהרשות המקומית לא תעמוד ביעד של הוצאת היתר בנייה במשך יותר משנה אחת, תהיה רשאית המדינה לבטל את הסכם המסגרת, לפי העניין ולאחר בירור מול הרשות המקומית.
- ג. מדיניות הרשות המקומית:
- רשות מקומית שתחתום על הסכם המסגרת תתחייב לפרסם את מדיניות היטלי ההשבחה בעיר בהתאם לתיקון האמור בסעיף 1 להחלטה בתוך 3 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.
 - רשות מקומית שלא קיימת בתחומה תכנית מתאר מאושרת, תתחייב לפרסם מסמך בנושא מדיניות התכנון בתחום ההתחדשות העירונית בתוך שישה חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- ד. תשתיות תומכות פרויקטים:
- רשות מקומית שחתמה על הסכם מסגרת תהיה זכאית לתקציב בגין כל הנפקת היתר בניה של יחידות דיור תוספתית בסך של 25,000 ש"ח ליחידה עבור תשתיות תומכות לפרויקטים.
 - התשתיות התומכות האמורות ייקבעו במועד חתימת ההסכם על ידי הרשות המקומית, הרשות להתחדשות עירונית ואגף התקציבים במשרד האוצר.
 - ועדת ההיגוי האמורה בסעיף ה' להלן תהיה רשאית לשנות את יעוד התקציב לתשתיות אחרות מאלו שנקבעו מראש, בתאום ובהסכמה מראש בין כל הגופים החברים בוועדה.

4) תשתיות תומכות פרויקטים שיהיה ניתן לממן מהתקציב המוזכר בסעיף זה יהיו אחת מן התשתיות הבאות:

- א. תשתיות תחבורתיות
- ב. תשתיות מים וביו
- ג. מוסדות חינוך
- ד. מוסדות ציבור ותרבות
- ה. תשתיות צמודות
- ו. שטחי ציבור פתוחים

5) התשתיות שיתוקצבו בגין סעיף זה יהיו בעלי זיקה ישירה לתכניות להתחדשות עירונית שיכללו בהסכם המסגרת.

ה. ועדת היגוי בראשות מנהל הרשות להתחדשות עירונית בהשתתפות ראש הרשות המקומית, מהנדס הרשות המקומית, ראש המנהלת להתחדשות עירונית, נציג שר הפנים ונציג של וועדת התכנון הרלוונטית תתכנס בכל רבעון ויוצג בה סטאטוס הפרויקטים והתקדמות ההסכמים.

ו. מימון ההסכמים ייעשה מתקציב הקרן להתחדשות עירונית.

9. להורות על קיום פורום מעקב חודשי לתכניות גדולות להתחדשות עירונית אשר בו יהיו חברים נציגי הרשות להתחדשות עירונית, נציגי מנהל התכנון, כלל יושבי הראש והמתכננים של הועדות המחוזיות והותמ"ל, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ואגף התקציבים במשרד האוצר. הפורום יעקוב באופן צמוד אחר אופן הקידום של תכניות אלו ויפעל להסרת חסמים העומדים בפני אישור תכניות אלו וישומן. הפורום ימסור עדכון שנתי לממשלה על מספר התכניות שאושרו ועל קצב מימוש התכניות.

דברי הסבר

רקע כללי נתונים כלכליים ותקציבי

להתחדשות העירונית תועלות רבות בהיבטים כלכליים, אורבניים וחברתיים; ההתחדשות העירונית מאפשרת תוספת משמעותית של יחידות דיור גם במרקם הבנוי במרכזי הערים, כחלק מהמענה הנדרש נוכח קצב הריבוי הטבעי הגבוה בארץ ומגמת העיור המואצת. יתרה מכך, התחדשות עירונית במרכזי הערים מאפשרת הגדלת ההיצע הזמין למגורים בנגישות לתעסוקה איכותית בפריז גבוה תוך חיסכון בזמן נסיעה עקב ירידה ביוממות ועל כן צפויה להוביל להשפעה חיובית משמעותית על הפעילות הכלכלית ולהגדלת התוצר. בנוסף, התחדשות עירונית מובילה לשיפור מרקמים עירוניים ותיקים, תוך שיפור מצבם הכלכלי של אוכלוסיות ותיקות אשר מחזיקות בנכסים במתחמים המתחדשים. בזאת, יחד עם הגדלת הנגישות לתעסוקה איכותית מובילה ההתחדשות העירונית גם לצמצום אי השוויון. כמו כן, בניה במסגרת התחדשות עירונית מצמצמת את הצורך לבנייה בשטחים הפתוחים והפגיעה בהם. תועלת נוספת שצומחת מהתחדשות עירונית היא באפשרות ליצירת תמהיל אוכלוסייה חדש ומגוון, ותכנון מיטבי ומודרני של שכונת מגורים ושל מרכזי ערים.

התחדשות עירונית אינה בגדר "מותרות" בלבד, אלא מבטאת הכרח של ממש; בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 שעניינה תכנית אסטרטגית לדיור אימצה הממשלה את התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 שהוכנה בידי המועצה הלאומית לכלכלה, ובה נקבע כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ. תחת ההנחה שהבינוי בהתחדשות עירונית ימשיך בקצב הקיים כיום, צפוי מחסור של 0.42 מיליון יח"ד עד שנת 2040. על אף החשיבות הרבה שרואה הממשלה יחד עם המאמצים הרבים שהושקעו בקידום ההתחדשות העירונית, כפי שמשקפים, בין היתר, בהחלטת ממשלה מספר 376 (דר/12) מיום 12 במרץ 2013 שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני, ובחקיקת חוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הנתונים אודות מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית בפועל אינם מספקים ביחס לצורך קיים. כך לדוגמא, היקפי יחידות הדיור בתהליכים של פינוי ובינוי שעבורם הוצא היתר בניה בשנת 2019 עומד על כשישה אחוזים מסך היתרי הבנייה. לאור האמור, התכנס צוות בראשות משרד המשפטים בשיתוף של הרשות להתחדשות עירונית ומשרד האוצר לצורך ניתוח החסמים העומדים בפני מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית.

המלצות הצוות נועדו להסרת החסמים ולקיצור הליכים להתחדשות עירונית וחלקן מופיעות בהצעת החלטה זו.

סעיף 1 סעיפים קטנים א' עד ה' - מדיניות היטלי ההשבחה

מדינוי הצוות עלה כי לרמות הוודאות של משתנים שונים בהליך ההתחדשות העירונית ישנה השפעה מכריעה על יכולת הקידום של פרויקטים אלו ועל המימוש שלהם בפועל. לאור זאת, ועל מנת להגדיל את הוודאות לכלל הגורמים המושפעים מהיטלי ההשבחה, מוצע לקבוע ברירת מחדל לשיעור היטל השבחה כך שיעמוד על - 25% מגובה ההשבחה. עם זאת, כל רשות מקומית תהיה רשאית לקבוע שיעור היטל ההשבחה בתחום שיפוטתה לפי חלוקה לאזורים שתבצע, בשלוש מדרגות שונות – 50% מגובה ההשבחה, 25% מגובה ההשבחה או פטור מלא מתשלום היטל השבחה. בכדי להבטיח את הוודאות לקידום הפרויקטים, מוצע שקביעה כאמור תחול על כלל התכניות שייקלטו בוועדה המקומית במשך תקופה של שלוש שנים.

בנוסף, על מנת לעודד את הרשות המקומית לצופף את המרקם הבנוי ולאפשר לה להתאים את התשתיות המקיפות את הפרויקטים לציפוף הנדרש, מוצע לאפשר לרשות לגבות שיעור השבחה גבוה יותר של 66% על יחידות הדיור שמעבר למקדם ציפוף מינימאלי.

יתר על כן, עלה מדינוי הצוות שמרכיב מרכזי בחוסר ודאות נובע משיטות שמאיות שונות לחישוב היטל ההשבחה. בכדי לצמצם את השונות בין הפרויקטים מוצע בסעיף 2(ה) להחלטה להסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות כללי שמאות אחידים ומחייבים לצורך חישוב היטל ההשבחה שיחול על עסקת פינוי ובינוי לשם הגדלת הוודאות בתהליך קידום התכניות ליזמים, דיירים ורשויות מקומיות.

סעיף 1 סעיף קטן ו'- מתן היתר בנייה מכוח הסכמות הדיירים חלף אישור תכנית של איחוד וחלוקה
במטרה לפשט את הליכי התכנון ולאור התהליך הייחודי של תכנון ורישוי מתחמים להתחדשות עירונית הדורשים הסכמה מלאה של בעלי הדירות במתחם לצורך מימוש של תכניות, מוצע ליצור מסלול חליפי בו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה אינו תנאי הכרחי למתן תוקף בתכניות פינוי ובינוי ובלבד שכתנאי להיתר בנייה יוגשו לרשות הרישוי טבלת הקצאה של כלל הזכויות אשר משקפת את תמונת ההסכמות שעליה חתומים כלל הדיירים, ובמקום שבו לא ניתן לשקף את התמורות בטבלת ההקצאות את ההסכמות של כלל הדיירים לכלל התמורות שניתנו ליתר הדיירים, יחד עם אישור של שמאי פינוי-בינוי שההקצאה והאיוון שבוצעו במתחם עומדים בכללי הסבירות ובמפתח תמורה שוויוני בהתאם לסוגי הדירות השונים.

סעיף 2- הפחתת הרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן, החלשת סרבנים מועדים

במטרה לייעל ולהקל על תהליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית, מוצע לתקן את חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן - חוק פינוי ובינוי) כך שהרוב הדרוש לתביעת דייר סרבן יקבע על שני שלישים מבעלי הדירות במקבץ (במקום ארבע חמשות לפי המצב היום) ובלבד שלכל הפחות מחצית מהשטחים המשותפים במקבץ מוצמדים לדירותיהם של אלו (במקום שלושה רבעים לפי המצב היום). תנאי נוסף להגדרת הרוב הינו שלכל הפחות מחצית מהדיירים בכל בניין (במקום שני שלישים היום) אשר לכל הפחות מחצית (במקום שני שלישים היום) מהשטחים המשותפים בכל בניין מוצמדים לדירותיהם, הביעו את הסכמתם לקידום התכנית כאמור. כמו כן, מוצע להשאיר את ההחרגה הקיימת היום בחוק שלפיה במקרים שבהם מספר יחידות הדיור בבניין עומד על 4 או 5 דירות, שיעור ההסכמה הנדרש בבניין יעמוד על שני שלישים מבעלי הדירות בבניין. בנוסף, עלה בפני הוועדה שיש קושי אמיתי בקידום פרויקטים הנובע מסרבנות של דיירים שעשו במקרקעין שבבעלותם שימוש שלא כדין, ועל כן לא רואים תועלת רבה בקידום תכניות להתחדשות עירונית. במטרה להחליש את כוח הסירוב של סרבנים מועדים אלו מוצע לקבוע כי בית המשפט יהיה רשאי לקבוע שבעלי דירות שנראה שיש חשש לקשר סיבתי בין סירובם לביצוע הפרויקט לבין שימוש שלא כדין שנעשה בשטח הדירות שבבעלותם, אינם נכללים במניין הדיירים לעניין הרוב המיוחס הנדרש לצורך תביעת דייר סרבן, ובלבד שלכל הפחות מחצית מהדיירים במקבץ הסכימו לקידום ההעסקה, וכן התמלאו יתר התנאים הקבועים בחוק לעניין הסכמת הדיירים.

כמו כן, מוצע לקבוע שגם יזם יוכל להגיש תביעה כאמור בסעיף 2א(2) לחוק ובהתקיים התנאים הקבועים, ובלבד שהודיע לכלל הדיירים המתגוררים במתחם על כוונתו להגיש את התביעה. בנוסף, מוצע להסמיך את שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לקבוע עילות נוספות שבגינן הממונה על פניות דיירים תהיה מוסמכת להורות על ביטול עסקה, בנוסף לתנאים הקבועים בחוק כיום לעניין החתמה של דייר שמגבלות השפה שלו לא מאפשרות לו להבין את העסקה עליה הוא חתם.

סעיף 3 – ביטול הכרזת מתחם פינוי ובינוי בצו

בכדי לתמרץ פרויקטים של התחדשות עירונית, החוק מציע הקלות בתחומי המיסוי והתכנון ובהתמודדות עם דייר סרבן. על מנת לקבל הקלות אלו יש צורך בהכרזה על מתחם כמתחם המיועד לפינוי ובינוי. כיום, הליך הכרזה זה הינו מסורבל שכן נדרשת המלצת וועדה מייעצת הנסמכת על קריטריונים בלבד. על מנת לצמצם את הנטל הבירוקרטי, מוצע לתקן את סעיפים 14 ו-15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כך שההכרזה על מתחם כמתחם לפינוי ובינוי תיעשה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים מראש. בנוסף, מוצע להקל על קבלת ההטבה בהליך התכנוני. כיום נדרשת הכרזה לפי התנאים האמורים, על אף שהקריטריון הרלוונטי הוא מספר יחידות הדיור. על כן, מוצע לשנות את הגדרת "מתחם פינוי ובינוי", ו"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" בחוק התכנון והבנייה, כך שמתחם פינוי ובינוי יוגדר לפי תנאי קבוע מראש של מספר יחידות דיור ללא צורך בהכרזה.

סעיף 4 - תיקון חסמי מיסוי

במטרה להקל על תהליכי התחדשות עירונית ובהתאמה לרציונל הקיים בהקלות המיסוי הקבועות כיום מוצע להחיל הוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין שבח ורכישה, התשכ"ג- 1963 (להלן - חוק מיסוי מקרקעין) כך שהפטורים מתשלום מכח סעיף 49 כב לחוק מיסוי מקרקעין יחול על עד שתי יחידות הדיור של מוכר דירה במתחם ולא רק על דירה אחת כפי שקבוע בחוק היום, בגין עסקאות פינוי ובינוי שנחתמו עד ליום עד ליום 31 לדצמבר 2023. כמו כן, מוצע להחיל את הפטורים מכח הסעיף כאמור על כל יחידות הדיור שבגינן נחתמו עסקאות פינוי ובינוי, כאשר הן בבעלות המדינה.

סעיף 5 - קביעת מסלול תכנוני ייעודי להריסה ובנייה מחדש של בניין בודד

לאור ההחלטה על ביטול תמ"א 38, מוצע לקבוע מסלול תכנוני ייעודי להריסה ובנייה מחדש של בניינים בהם אין אפשרות לבצע פרויקטים של פינוי בינוי, כך שישפך מענה תכנוני מיטבי מחד, ויעיל ומהיר מאידך. במסלול זה יתאפשר לוועדה מקומית להגדיל זכויות הבנייה בהיקף של 350%, יחד עם בניית מ"דים והוספת שימושים מסחריים או תעסוקתיים למבנה, וכן שימושים ציבוריים בהיקף של עד 15% משטח הבנייה שנוסף בתכנית. כמו כן, מוצע כי אישור של תכנית כאמור, ייחשב גם כהחלטה על מתן היתר בנייה. בנוסף, מוצע כי ועדה מחוזית תהיה רשאית גם היא לדון בתכניות מסוג זה, כסמכות מקבילה לזו של הוועדה המקומית. עוד מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע כללים ותקנות לצורך מימוש של מסלול זה.

סעיף 6 - קידום חקיקה נוספת להאצת ההתחדשות העירונית

ישנם נושאים נוספים שנבחנו במסגרת עבודת המטה שנעשתה והמלצות נוספות המופיעות בסיכום עבודת הצוות להסרת חסמים בהתחדשות עירונית. מוצע להנחות את שר המשפטים, שר הפנים ושר הבינוי והשיכון להפיץ תזכירי חוק המתמודדים עם אותם חסמים על מנת להקל ולקדם פרויקטים באופן מיטבי.

סעיף 7 - הקרן להתחדשות עירונית

במטרה לאפשר מימוש מאסיבי של פרויקטים להתחדשות עירונית על ידי תמיכה בתשתיות תומכות מוצע לפשט את מנגנון הקצאת התקציבים לקרן להתחדשות עירונית ותקצובה בחוק התקציב השנתי ולקבוע תקנות למימושי שימושי הקרן בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

סעיף 8 – הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית

מוצע כי המדינה תחתום על הסכמי מסגרת ממוקדים עם רשויות מקומיות ליזום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית. מטרת הסכמים אלו למקד מאמץ בתכניות דגל בעלות פוטנציאל משמעותי לתוספת יחידות דיור. קידום מאסיבי של פרויקטים להתחדשות עירונית במרקם הבנוי מצריך התמודדות עם תכניות מורכבות, הדורשות מאמץ ומחויבות של הרשות המקומית לקידום תכנון מיטבי והוליסטי לרווחת התושבים הקיימים והעתידיים. לצד התחייבות הרשות המקומית לעמידה ביעדי הנפקת היתרי בנייה של פרויקטים להתחדשות עירונית, המדינה תקצה משאבים לקידום התכנון ולמימון תשתיות תומכות לאותם פרויקטים וביניהם; תשתיות תחבורה, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור ותרבות, שטחים פתוחים, תשתיות מים וביוב. בכדי לוודא את מימוש ההסכמים, מוצע לקיים ועדת היגוי משותפת בה יעודכנו כלל השותפים בהתקדמות הביצוע.

סעיף 9 - מעקב אחר תכניות גדולות

במטרה להבטיח את המשך קידום תכניות להתחדשות עירונית, וזאת בכדי להבטיח את קיומו של היצע
תכנוני מספק לצורך מימוש התכנית האסטרטגית לדיור וכן את מימוש התכניות, מוצע להורות על קיום
פורום קבוע לצורך מעקב אחר קידום תכניות להתחדשות עירונית, בהשתתפות הרשות להתחדשות
עירונית, מנהל התכנון, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, אגף התקציבים במשרד האוצר
ונציגי הועדות המחוזיות. הפורום יפעל במשותף לצורך הסרת חסמים בקידום תכניות להתחדשות
עירונית.

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה מספר 376(דר/12) מיום 12 במרץ 2013 שעניינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח
המרחב העירוני

החלטה מספר 2038(דר/53) מיום 1 באוקטובר 2014 שעניינה הקמת רשות להתחדשות עירונית

החלטה מספר 2457 (דר/131) מיום 2 במרץ 2017 שעניינה תכנית אסטרטגית לדיור

