



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

עיקרי חקיקה בהתחדשות עירונית



ינואר 2021

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים

עורכי הדו"ח

עינת גנון | סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עו"ד ד"ר איריס פרנקל כהן | היועצת המשפטית לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עידית מנשה | מנהלת תחום קידום מדיניות

עיצוב גרפי

סטודיו 7 עיצוב ומיתוג | 7design.co.il

ינואר 2021

עיקרי חקיקה בהתחדשות עירונית



תוכן העניינים

5..... הקדמה

חלק א: חקיקה המסדירה הליכי התחדשות עירונית

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

10..... חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי-בינוי), התשס"ו-2006

12..... חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

14..... מועדים לפקיעת הסכם ארגון

16..... השוואה בין חובות מארגן לחובות יזם בפרויקטים של התחדשות עירונית

18..... חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

20..... חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (פרק חמישי 4 וחמישי 5)

20..... תקנות מיסוי מקרקעין: הכרזת מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, התשס"ד-2004

21..... חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 - מתחמי פינוי ובינוי - הוראות מיוחדות

21..... תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה) התשע"ט-2018

22..... השוואת הטבות מס בין פינוי-בינוי לבין תמ"א 38

23..... מוסדות תכנון שבסמכותם לאשר תכניות התחדשות עירונית

חלק ב: כלים משלימים בהתחדשות עירונית

26..... סמכויות הממונה על פניות דיירים

27..... ההבדלים העיקריים בין פינוי-בינוי לתמ"א 38

28..... שלבים במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי

30..... קרקע משלימה

הקדמה

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

התחדשות עירונית היא תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת באזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעסוקה ולמסחר, ומתייחסת גם למרחב הציבורי שבין שימושים אלה.

מטרתו של מדריך זה להנגיש באופן תמציתי את עיקרי החקיקה והתקנות הקיימים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, השוואה בין חובות יזמים ומארגנים, הסבר על תפקידה של הממונה על פניות דיירים, מועדי פקיעת הסכמים לארגון, הסבר קצר על הטבות המס בפינוי-בינוי ובתמ"א 38 ועוד.

המדריך נכתב בשבילכם ולעזרתכם, מתוך מטרה להקל על העוסקים בתחום ובכללם בעלי מקצוע ודיירים המעוניינים לקדם התחדשות עירונית באזור מגוריהם והמעוניינים להעמיק את הידע שלהם בתחום.

לצד קריאת המדריך, מומלץ לקרוא את החוקים והתקנות המלאים, וכן מדריכים נוספים בתחומים שונים, באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית בכתובת: www.renew-il.gov.il

יודגש, מדריך זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין במה שנאמר בו או במה שלא נאמר בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

קריאה מהנה!

חלק א

חקיקה המסדירה הליכי התחדשות עירונית



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסדיר את הקמתו של גוף ייעודי במשרד הבינוי והשיכון אשר ישמש כגוף המרכזי הממונה על קידום ההתחדשות העירונית בישראל. כן, מעגן החוק שורת כלים המיועדים לסייע בקידום הליכים אלו. זאת, תוך התייחסות למכלול בעלי העניין המעורבים בהליך מורכב זה, ובכלל זה בעלי הדירות, הרשויות המקומיות והיזמים.

עיקרי החוק:

קביעת סמכויות הרשות הממשלתית ותפקידיה, ובכלל זה:

- הסרת חסמים לקידום תיקוני חקיקה בתחום
- פיתוח כלים ומתן הנחיות ליזמים ולרשויות המקומיות ברחבי הארץ
- מימון והכנת תכניות להתחדשות עירונית
- קידום עקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית
- הקמת מינהלות עירוניות, יידוע והדרכה של דיירים וסיוע להם בתהליכי התארגנות
- קידום המחקר ופיתוח הידע בתחום ועוד

הקמת ערכאה של הממונה על פניות דיירים

ערכאה לבירור טענות בעלי דירה ומחזיקים בדירה בנוגע למיזמי התחדשות עירונית ובהתייחס לפעילותם של יזמים, מארגנים, ודיירים אחרים כלפיהם. בכלל זה, קובע החוק את סמכויות הממונה וכי החלטותיו יהוו ראייה לכאורה בבית משפט (ראו הרחבה בעמוד 26).

הכרזה

ההכרזה יכולה להיות במסלול רשויות מקומיות, המקנה זכות למימון התכנון על ידי הרשות הממשלתית ולהטבות מס, או במסלול מיסוי המקנה הטבות מס. הכרזה בשני המסלולים, מקנה גם אפשרות להגשת תביעה נגד דייר המסרב סירוב בלתי סביר (ראו הרחבה בעמוד 11) ודיון בתכנית בוועדות תכנון יחודיות (ראו הרחבה בעמוד 23).

סמכות להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות קרקע משלימה

הקצאת הקרקע מיועדת ליצור כדאיות כלכלית בפרויקט התחדשות עירונית אשר תאפשר יישומו (ראו הרחבה בעמוד 30).

מתן הנחה בארנונה

לאחר הכניסה לדירה החדשה בעל דירה יהיה זכאי להנחה מדורגת בגין השטח שנוסף בדירת התמורה ביחס לדירתו המקורית, וזאת לתקופה של חמש שנים (ראו הרחבה בעמוד 21).

הסדרת זכויות דיירי דיור ציבורי

החוק מאפשר לדיירי הדיור הציבורי לבחור אם להמשיך ולהתגורר בשכונה לאחר השלמת הפרויקט, ללא תוספת בשכר הדירה וללא תוספת עלויות ועד בית בתנאים מסוימים, לעבור לדירת דיור ציבורי אחרת שיעמיד עבורם משרד הבינוי והשיכון באותו ישוב או בישוב אחר, וכן לעבור לבית גיל זהב אם הדייר מבוגר. יצוין, כי בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ח-1998, זכאי הדייר לרכוש את דירת התמורה בהתאם לכללים שיקבע שר הבינוי והשיכון. למדריך המלא: https://www.gov.il/he/Departments/guides/zchuyot_hadayar_renew

הסדרת הוצאות ניהול ואחזקה לקשישים

אדם שהגיע לגיל פרישה, המקבל הבטחת הכנסה, ושדירת התמורה היא דירתו היחידה, זכאי לכך שהיזם יממן כחובה למשך חמש שנים את תוספת הוצאות ניהול ותחזוקה החלה עליו ביחס לסכום ששילם בעד דירתו המקורית.

קביעת הסדרים לקידום תכניות למתחמי התחדשות עירונית בחוק התכנון והבנייה

הקמת ועדת משנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, חיוב ועדה מקומית להכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחומה והסמכת שר הפנים ושר הבינוי והשיכון לקבוע היטל השבחה בשיעור מופחת במתחם פינוי-בינוי בהסכמת הרשות המקומית.

חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי-בינוי), התשס"ו-2006

מטרת החוק היא עידוד הוצאתן לפועל של עסקאות פינוי-בינוי, בדגש על הסדרת היחסים שבין בעלי הדירות לבין היזם. זאת, באמצעות כלים שונים, שיש בהם לבסס את האמון ההדדי, את זרימת המידע ואת שיתוף הפעולה בין הצדדים, כמו גם להבטיח קיומן של עסקאות הוגנות המותאמות לצרכי הדיירים. בד בבד, החוק מעמיד גם כלי משפטי להתנהלות במקרה של בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר.

עיקרי החוק:

חובת עריכת כינוס לבעלי הדירות ומסירת עיקרי ההצעה

טרם חתימה על עסקה ראשונה, חייב יזם לערוך כינוס דיירים בו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עימו ויצג בפניהם את העסקה. כן חייב הוא למסור לבעלי הדירות מראש מסמך הכולל את עיקרי העסקה.

ביטול עסקה על ידי דיירים בשל הפרת חובת כינוס ומתן מסמך עיקרי עסקה

במקרים בהם נחתמה עסקה לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, וטרם חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על ביטול העסקה.

חובת הודעה על חתימת עסקה ראשונה

היזם מחויב להודיע לדיירים על חתימת עסקה ראשונה עם דייר. מידע זה יאפשר להם לבחון אם היזם עמד בחובות המוטלות עליו לפני מועד זה, כאמור לעיל, ולאחריו.

חובת מסירת מסמכי העסקה לבעל דירה עימו נחתמה

היזם חייב למסור לבעל דירה עימו התקשר בעסקת פינוי-בינוי את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

חובת גילוי ושקיפות

החוק מחייב מי שפועל מטעם יזם, מי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מיזם או מקבלן ומי ששכרו תלוי בקיומה של עסקת פינוי-בינוי לגלות לבעלי הדירות כי הוא אחד מאלו. בנוסף, ועל מנת להבטיח את השוויון בתמורות לבעלי הדירות, מחויב כל אחד מאלו לדווח לבעלי הדירות אם ניתנת לבעל דירה תמורה שונה מזו הניתנת לבעלי הדירות האחרים (לעניין כל חובות היזם בתחום ראו עמוד 16).

סמכות לממונה לעניין פניות דיירים לקבוע כי עסקת פינוי-בינוי בטלה

לממונה סמכות לקבוע כי עסקה בטלה אם בעל הדירה חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו (ראו הרחבה בעמוד 26).

מינוי שמאי פינוי-בינוי

לבקשת שני שלישי מבעלי הדירות בבית משותף, רשאי מנהל הרשות הממשלתית למנות שמאי פינוי-בינוי על מנת שיקבע אם עסקת פינוי-בינוי המוצעת להם כדאית כלכלית.

סוגיית הסירוב

הגבלת כוחם של בעלי דירות שמסרבים סירוב לא סביר

בעלי דירות שבבעלותם 80% מכלל הדירות והם מעוניינים בעסקת פינוי-בינוי, יכולים לתבוע דייר המסרב סירוב בלתי סביר בתביעת נזיקין או לבקש מבית משפט למנות רו"ח או עו"ד אשר יחתום על ההסכם בשם בעלי הדירות המסרבים לחתום עליו.

הגדרת נסיבות בהן סירוב לעסקת פינוי-בינוי ייחשב כסירוב סביר

- העסקה אינה כלכלית
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע העסקה
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות - המגורים החלופיים ו/או דירת התמורה שהוצעו לו אינם כוללים ההתאמות הנדרשות לו
- קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקה, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר

התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים בפינוי-בינוי

תוך ההבנה כי לתהליכי התחדשות עירונית השפעה דרמטית במיוחד על אוכלוסיית הקשישים, התיקון לחוק מחייב את היזם להציע לקשישים חלופות תמורה נוספות ייעודיות להם. אם היזם לא יציע חלופות אלה, סירוב הקשיש ייחשב סירוב סביר.

הגדרת דייר קשיש: בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם.

1. על היזם להציע לקשיש אחת מהאפשרויות האלה, על פי בחירת היזם:

א. מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת משלוש חלופות:

• מעבר לדיור מוגן ותשלום תשלומי האיזון עד לשווי דירת התמורה שהיה זכאי לה במסגרת הפרויקט.

• רכישת דירה חלופית על ידי היזם בעבור הקשיש ובשמו, בשווי דירת התמורה.

• קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש.

לקשישים בני 80 ומעלה, כמוגדר בחוק, היזם מחויב להציע פתרון דיור באחת משלוש החלופות שבסעיף זה, כדי לחסוך את הצורך במעבר לשכירות.

ב. מתן שתי דירות קטנות במסגרת הפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה, אם יש אפשרות תכנונית לכך.

ג. מתן דירה חדשה בפרויקט בשטח קטן יותר מדירת התמורה, בתוספת תשלומי איזון עד לשווי של דירת התמורה.

2. קשישים בני 70 ומעלה אשר יקבלו אחד מפתרונות הדיור שפורטו לעיל יזכו בפטור ממס שבח וממס רכישה ובמע"מ בשיעור אפס כדי לאפשר התקדמות פרויקטים של פינוי-בינוי (בכפוף לתנאים מסוימים המפורטים בהצעת החוק).

3. דיירים קשישים ובעלי מוגבלויות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ועיבוי: בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק מבנים ועיבוי, יהיה היזם חייב להציע דיור חלופי זמני לקשישים בני 80 ומעלה, וכן לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, לתקופת ביצוע העבודות בבניין.

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פינוי-בינוי ותמ"א 38. מארגן הוא אדם הפועל לארגון בעלי דירות כשלב ראשון לקראת חתימה על עסקת התחדשות עירונית עם יזם, תוך חיוב בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או להתקשר עם מארגן אחר ללא הסכמתו. החוק מגדיר למארגן פעולות ולוחות זמנים קצובים שבמהלכם הוא פועל ובחלוף הזמן הנקוב, אם לא הגיע ליעד הרלוונטי לאותו השלב, הסכמי הארגון פוקעים. פעילות זו, המאחדת את הדיירים לכדי קבוצה ומגבשת את רצונותיה ודרישותיה כקבוצה אחת עשויה לתרום לקידום עסקאות התחדשות עירונית. יחד עם זאת, התנהלות בלתי מקצועית של מארגנים, הכוללת כבילת בעלי דירות לפרק זמן בלתי מוגבל על בסיס מצגים לא מדויקים או הבטחה לתמורות גבוהות ולא סבירות, ללא בדיקה או גיבוי מקצועי, או סחר בחתימות של בעלי דירות תמורת תגמול כספי מופרז, עלולה לסכל עסקאות כאלו. החוק נועד למנוע כשלים אלו.

עיקרי החוק:

מייצר הבחנה בין "הסכם לארגון עסקה" ובין "עסקה מלאה"

עסקה מלאה



חווה בין יזם לבין בעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור ליזם את זכויותו או את חלקן, לצורך הליך של פינוי ובינוי או תמ"א 38 ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

1. העקרונות לקביעת התמורה.
2. הבטוחות שמוצעות על ידי היזם.
3. המועדים לקידום הפרויקט.
4. פרטים על הגורם שיבצע את הבנייה, כולל ניסיונו המקצועי.

הסכם לארגון עסקה



הסכם שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקה:

1. הוא אינו עסקת פינוי ובינוי או תמ"א 38 (לפי העניין).
2. התחייבות של בעל הדירה למארגן לבלעדיות לתקופה מוגבלת.
3. פעולות ולוחות זמנים קצובים להליך הארגון.

קביעת חובות המארגן

חובת עריכת כנס דיירים לפני חתימה, חובת גילוי נאות, חובה לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובזהירות, חובת שמירת סודיות (ראו הרחבה בעמוד 16).

פקיעת תוקף הסכם הארגון

הסכם ארגון מקנה למארגן בלעדיות לתקופה מוגבלת. אם המארגן אינו עומד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובמטלות, יפקע תוקף ההסכם.

תחולה אקטיבית

החוק חל גם על הסכמים שנחתמו טרם חקיקתו.

אפשרות לפנות לממונה על פניות דיירים

ניתן לפנות אל הממונה בטענות כנגד מארגן וכן לבקש אישור בדבר פקיעת הסכם ארגון (ראו הרחבה בעמוד 26).

מועדים המאפשרים ביטול עסקה "מלאה"

רוב בעלי הדירות בבית משותף (51%) רשאים להודיע על ביטול העסקה (גם אם לא חתמו על ההסכם) אם היזם לא הצליח להחתים שיעור נדרש של בעלי הדירות בתוך פרק הזמן שלהלן ממועד חתימת הדייר הראשון על ההסכם ("המועד הקובע").

עסקת תמ"א 38	עסקת פינוי-בינוי	
3 שנים	5 שנים	משך הזמן מהמועד הקובע
הרחבת דירה - 60% מהדירות עיבוי - בעלי 66% מהדירות אשר 66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם	66% מבעלי הדירות	רוב נדרש
הריסה ובנייה - בעלי 80% מהדירות אשר 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם		

במקרה של עסקה מלאה ניתן להיעזר בהסכם לרוגמא שפורסם על ידי הרשות הממשלתית

<https://www.gov.il/he/departments/general/heskem-pinuy-binuy-ledugma>

שימו לב !

כיוון שהחוק נכנס לתוקפו בחודש אפריל שנת 2017, האפשרות לבטל עסקת פינוי-בינוי מלאה תיכנס לתוקף רק החל משנת 04/2022.

מועדים לפקיעת הסכם ארגון

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 מגדיר לוחות זמנים לקיומו של הסכם ארגון, אשר אי-עמידה בהם תביא לפקיעתו של הסכם זה. הפעולות והזמנים נקבעים על פי מועד חתימת הדייר הראשון על הסכם הארגון ("המועד הקובע"). הממונה על פניות דיירים רשאי לאשר כי הסכם ארגון פקע כאמור.

תמ"א 38	פינוי-בינוי	
<p>מארגן התקשר בהסכם ארגון עם בעלי דירות בבית המשותף, לכל הפחות, בשיעורים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בבניין שבו עד 16 יח"ד - 50% • בבניין שבו 17-35 יח"ד - 40% או 8 בעלי דירות, לפי הגבוה 	<p>מארגן התקשר בהסכם ארגון עם בעלי דירות בבית המשותף, לכל הפחות, בשיעורים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בבניין שבו עד 16 יח"ד - 50% • בבניין שבו 17-35 יח"ד - 40% או 8 בעלי דירות, לפי הגבוה • בבניין שבו מעל 36 יח"ד - 35% 	<p>6 חודשים מהמועד הקובע</p>
<p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - ההסכם יהיה תקף ל-12 חודשים מהמועד הקובע</p>	<p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - ההסכם יהיה תקף ל-18 חודשים מהמועד הקובע</p>	
<p>המארגן התקשר בהסכם עם 80% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף,</p> <p>או -</p> <p>יזם עימו התקשר המארגן התקשר בעסקת חיזוק עם 33% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף</p> <p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - ההסכם יהיה תקף ל-18 חודשים מהמועד הקובע</p>		<p>12 חודשים מהמועד הקובע</p>

תמ"א 38	פינוי-בינוי	
<p>נקלטה בקשה להיתר שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו בוועדה המקומית</p> <p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - יעמוד ההסכם בתקפו 36 חודשים מהמועד הקובע</p>	<p>המארגן התקשר בהסכם ארגון עם 66% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, או -</p> <p>יום עימו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינוי-בינוי עם בעלי דירות בבית המשותף, לכל הפחות, בשיעורים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בבניין שבו עד 16 יח"ד - 50% • בבניין שבו 17-35 יח"ד - 40% • בבניין שבו מעל 36 יח"ד - 35% <p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - ההסכם יעמוד בתוקפו 24 חודשים מהמועד הקובע</p>	<p>18 חודשים מהמועד הקובע</p>
	<p>קליטת תכנית במוסד תכנון שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו</p> <p>⊗ לא התקיימה הדרישה - ההסכם יפקע</p> <p>✔ התקיימה הדרישה - ההסכם יעמוד בתוקפו 48 חודשים ממועד קליטת התכנית</p>	<p>24 חודשים מהמועד הקובע</p>
<p>מועד תום תוקפו של הסכם הארגון</p>		<p>36 חודשים מהמועד הקובע</p>
	<p>הפקדת התכנית להתנגדויות - הסכם יעמוד בתוקפו 60 חודשים ממועד קליטת התכנית</p>	<p>48 חודשים מקליטת התכנית</p>
	<p>מועד תום תוקפו של ההסכם</p>	<p>60 חודשים מקליטת התכנית</p>

השוואה בין חובות מארגן לחובות יזם בפרויקטים של התחדשות עירונית

יזם	מארגן	חובה
כינוס הדיירים לפני החתימה על ההסכם		
<p>✓ כפוף לאישור תקנות</p>	<p>✓</p>	<p>הודעה לבעלי הדירות על הכינוס ומועדו שבעה ימים לפחות לפני המועד שנקבע</p>
<p>✓ כפוף לאישור תקנות - בשתיים לפחות מהדרכים הבאות: הודעה בתיבת הדואר או הודעה מתחת לסף הדלת או באמצעים אלקטרוניים</p>	<p>✓ שליחה לבעלי הדירות לפי מענם הידוע ובמקום בולט בבית המשותף</p>	<p>אופן הודעה בדבר הכינוס</p>
<p>✓ כפוף לאישור תקנות - שליחת הודעה לתיבת הדואר או דוא"ל או מסרון או באמצעים אלקטרוניים אחרים</p>	<p>✓ שליחה לבעלי הדירות לפי מעונם הידוע</p>	<p>עריכת פרוטוקול כינוס ושליחתו לבעלי הדירות</p>
<p>✓ כפוף לאישור תקנות - בעלים של לפחות 40% מהדירות בבית המשותף, ולפחות שניים (בתחשיב לא ייכללו דירות ציבוריות); בהעדר השיעור הנדרש, יקבע מועד כינוס נוסף וחובת כינוס האסיפה תחשב כמולאה אם בשני הכינוסים ביחד השתתפו בעלים של לפחות 30% מהדירות</p>	<p>✓ בעלים של לפחות 40% מהדירות במצטבר, בשני כנסים, ובלבד שבראשון השתתפו בעלים של לפחות 30% מהדירות ובשני השתתפו בעלים של לפחות 20% מהן. (בתחשיב לא ייכללו דירות ציבוריות)</p>	<p>אחוז ההשתתפות הנדרש בכינוס לצורך חתימה על עסקה - בבית משותף עם 17 דירות לפחות</p>
<p>✓</p>	<p>✗</p>	<p>אפשרות ביטול העסקה בשל אי עריכת כינוס ו/או מסירת מסמך עיקרי הצעה</p>
חובת סודיות בהתייחס למידע שהגיע מבעל דירה או מטעמו		
<p>✗</p>	<p>✓</p>	<p>מסירת מידע - מסירת מידע אודות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הממונה על פניות דיירים ברשות והמינהלת העירונית; ופירוט דרכי הפנייה אליהם</p>

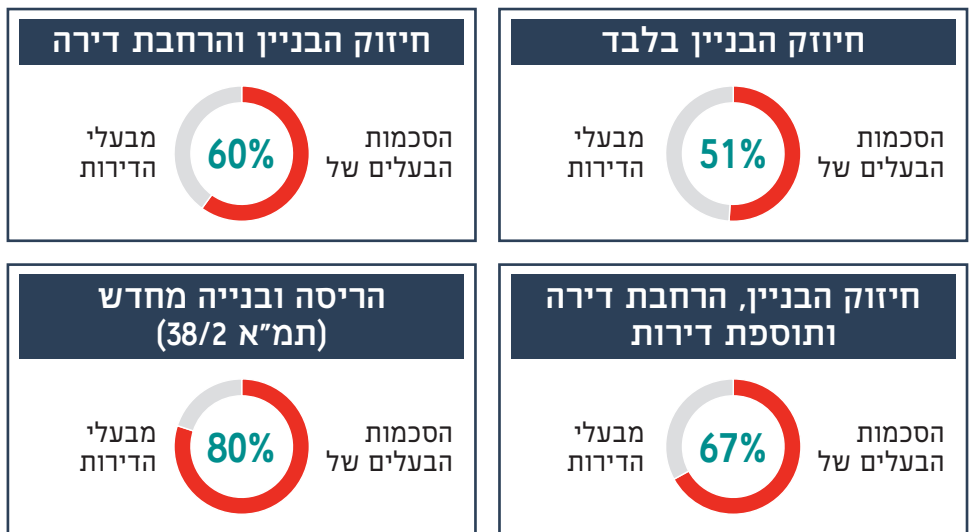
יזם	מארגן	חובה
יידוע בעלי הדירות בבית המשותף		
✓	✓	מועד חתימה על עסקת פינוי-בינוי ראשונה
✗	✓	יידוע בדבר עמידתו של היזם/המארגן במועדים להשגת הסכמות בשיעור הנדרש, ולקידום תכנית (ראו טבלה עמ' 14)
✗	✓	פירוט שכר הטרחה של המארגן (ככל שידוע)
✓	✗	דיווח בדבר בעל דירה בבניין המקבל תמורה שונה מהאחרים (ככל שישנו)
✗	✓	חובת פעולה בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת לטובת בעלי הדירות
ניגוד עניינים		
✓	✓	גילוי עניין אישי בעסקה
לא רלוונטי	✓	גילוי שפועל מטעמו של יזם
לא רלוונטי	✓	גילוי שמקבל / עתיד לקבל תמורה מיזם / קבלן
ההסכם		
<p>✓ חובה למסור מסמך עיקרי ההצעה - המפרט את התמורות והבטוחות שמוצעות על ידי יזם במסגרת העסקה, ואת ניסיונו המקצועי של היזם, לא יאוחר משבועיים לפני חתימת ההסכם</p>	<p>✓ חובה להסביר את מהות ההסכם ועיקריו והתוצאות המשפטיות הנובעות ממנו טרם החתימה עליו</p>	<p>הבהרת ההסכם טרם ההתקשרות</p>
✓	✓	מסירת העתק הסכם חתום
<p>✓ כפוף לאישור תקנות - תרגום מסמך עיקרי ההצעה</p>	✓	חובת תרגום ההסכם לערבית, רוסית או אמהרית לדרישת 20% מבעלי הדירות
✓	✓	ניתן לביטול בשל אי עמידה בזמנים להשגת הסכמות בשיעור הנדרש

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

חוק זה קובע את הכללים לפעולה לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38). החוק קובע את שיעור בעלי הנכסים הנדרש לקבלת החלטה לגבי שינויים בבית משותף לצורך חיזוקו.

עיקרי החוק:

שיעור הסכמות הדיירים הנדרש לצורך ביצוע עבודות בבית המשותף



אישור לביצוע העבודות ברכוש המשותף על ידי המפקח על המקרקעין לבקשת רוב בעלי הדירות

לאחר שהתקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה בתנאים, רשאי רוב בעלי הדירות בבית משותף (כמפורט לעיל) לפנות למפקח בתביעה לאשר ביצוע עבודות חיזוק חרף התנגדות חלק מבעלי הדירות, בכפוף לזכות טיעון. המפקח רשאי למנות עו"ד או רו"ח שיתקשר בעסקה במקום בעלי הדירות המסרבים לעשות כן. ככל שהמפקח נדרש לחוות דעת שמאית לצורך קבלת החלטה רשאי הוא לפנות למנהל הרשות הממשלתית על מנת שימנה שמאי פינני-בינוי לקבלת החלטה בדבר כדאיותה הכלכלית של העסקה.

חובת קיום כינוס ומסירת מסמך עיקרי עסקה

על היזם לקיים כינוס או להשתתף בכינוס עם בעלי הדירות ולמסור לכל אחד מהם מסמך עיקרי הצעה לפני חתימה על עסקה ראשונה. כמו כן, נדרש היזם למסור הודעה לכל בעלי הדירות על מועד חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף.

ביטול עסקה על ידי דיירים בשל הפרת חובת כינוס ומתן מסמך עיקרי עסקה

במקרים בהם נחתמה עסקת לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, וכל עוד לא חתמו על העסקאות 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על ביטול העסקה.

חובת אימות של הסכמת בעל דירה לעבודות ברכוש המשותף על ידי עורך דין

החוק מחייב כי הסכמת בעל דירה לביצוע עבודות ברכוש המשותף לפי תכנית החיזוק תיעשה בכתב ותאומת על ידי עורך דין. זאת, על מנת להבטיח כי הוא מודע למשמעות הסכמתו.

חובת מסירת העתק עסקה

על היזם למסור לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

מגורים חלופיים לקשיש או לאדם המרותק לביתו כתנאי לאישור עבודות

המפקח לא יאשר ביצוע עבודות לפי תכנית חיזוק אם היזם לא הציע מגורים חלופיים לתקופת הבנייה לבעל דירה שהוא בן 80 ומעלה בעת חתימת העסקה הראשונה או שהוא אדם המרותק לביתו באופן קבוע.

מבנה או אגף בבית מורכב ייחשב כבית משותף

בית מורכב הוא מבנים אחדים או אגפים אחדים, שלכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים, והם רשומים כבית משותף אחד. ככלל וככל שהחיזוק אפשרי, הוראות החוק יחולו על כל חלק בבית מורכב בנפרד, אלא אם יש ביצוע העבודה באחד החלקים כדי לפגוע בזכויות בעל דירה בחלק אחר של הבית המורכב.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (פרק חמישי 4 וחמישי 5)

פרקים אלו קובעים תנאים למתן פטור ממיסי מקרקעין בעסקת פינוי-בינוי ובמיזמי תמ"א 38 בהתאמה. בעסקת פינוי-בינוי נקבעו גם כללים לעניין פטור הניתן לקשישים בגין החלופות השונות, הניתנות להם בהתאם לחוק עידוד מיזמים, לרבות בגין מכירת דירה ליזם לשם קבלת שתי דירות קטנות, מעבר לדיור מוגן או רכישת דירה עבור הקשיש מחוץ לפרויקט. לעניין זה, ראו פירוט בטבלת הטבות מס והיטלים בעמוד 22.

תקנות מיסוי מקרקעין, התשס"ד-2004: הכרזת מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי¹

תקנות אלו קובעות את התנאים שבהתקיימם, הוועדה להתחדשות עירונית רשאית להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על מתחם לפינוי-בינוי במסלול מיסוי. כשלב מקדים להכרזה, המקנה דחיית חבות המס, רשאית הוועדה לתת ליזם **החלטה מקדמית** בדבר כוונתה להכריז על המתחם לאחר שיושלמו **התנאים הבאים**:

1. היזם הגיש תכנון ראשוני למתחם, בצירוף מפת מדידה המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה, לרבות סימון החלקות והיחידות בהם.
2. אישור מהנדס הרשות המקומית לתכנון הראשוני.

התנאים לקבלת המלצה על מתחם כמוכרז הם:

1. תכנית מפורטת אשר לכל הפחות הופקדה על יד מוסד התכנון המוסמך לכך.
2. ליזם הסכמים לפינוי-בינוי או עיבוי עם בעלי רוב מיוחס מבין בעלי המקרקעין במקבץ, כהגדרתם בחוק עידוד מיזמים.

1 תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזת מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי), התשנ"ד-2004

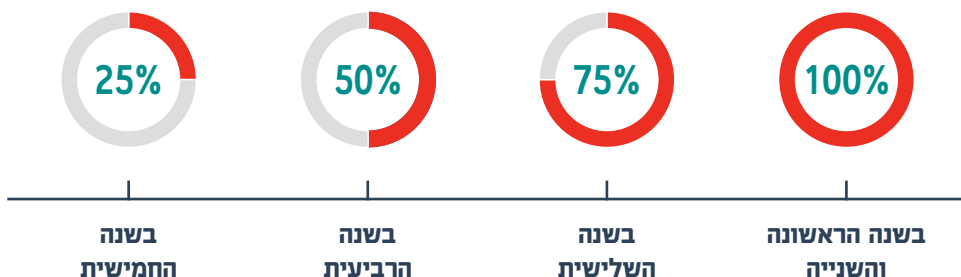
חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 - מתחמי פינוי ובינוי - הוראות מיוחדות

על שירותי הבנייה של היזם עבור בעלי הדירות יחול מע"מ בשיעור אפס בעסקאות של התחדשות עירונית בפינוי-בינוי ובתמ"א 38, בהתאם לעקרונות הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין ביחס לעסקאות אלה.

תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה) התשע"ט-2018

בהתאם לתקנות שקבע שר הפנים לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מי שקיבל דירת תמורה בפרויקט בפינוי-בינוי זכאי להנחה, בתנאי שהיה הבעלים בדירה הישנה והתגורר בה לפחות שלוש שנים ברציפות בטרם ההריסה, והכנסתו היא בהתאם לשיעורים הקבועים בתקנות (לפי מספר הנפשות המתגוררות בדירה). ההנחה ניתנת על שטח הדירה הנוסף בדירת התמורה לעומת שטח דירת המגורים המקורית.

ההנחה ניתנת מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה, באופן מדורג:



דוגמה: על דירה בשטח 75 מ"ר קיבל דייר במסגרת פרויקט פינוי-בינוי דירה חדשה בשטח 100 מ"ר, כלומר ההפרש בין שטחי הדירות הוא 25 מ"ר. על 25 מ"ר האלה הוא זכאי להנחה בשיעור של 100% בשנה הראשונה והשנייה, 75% בשנה השלישית, 50% בשנה הרביעית ו-25% בשנה החמישית.

השוואת הטבות מס בין פינוי-בינוי לבין תמ"א 38

הטבות המס המפורטות מטה מבוססות על חוק מיסוי מקרקעין ועל חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975

מסלול		ההטבה
תמ"א 38	מסלול רשויות ומסלול מיסוי	
עמידה בהוראות התמ"א	הכרזה על מתחם הכולל לפחות 24 יחידות דיור קיימות	תנאי סף
פטור מלא לזכויות הבנייה הקבועות בתמ"א; בהריסה ובנייה מחדש יתאפשר פטור מלא או תשלום חלקי (25% או 12.5%) מהשבחה, בגין זכויות בנייה מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, באישור הרשות המקומית	ישנה אפשרות לפטור מלא או לתשלום חלקי (25%) מהשבחה, מותנה באישור מועצת הרשות המקומית ובאישור שר הבינוי והשיכון ושר הפנים	פטור מהיטל השבחה למגורים
פטור עד סוף שנת 2021	פטור	פטור ממס שבח
אין חיוב לבעלי הדירות הקיימות	פטור לבעלי הדירות הקיימות	פטור ממס רכישה
תמ"א 38/2 - דירה או יחידה אחת בבניין תמ"א 38/1 - ללא הגבלה	דירה או יחידה אחת במתחם	מספר הדירות או היחידות עליהן ניתן פטור ממס שבח ורכישה לאותו בעל דירה
בתמ"א 38/1 תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת בתמ"א 38/2 הגבוהה מאפשרויות אלה: תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת שווי דירת התמורה אינו עולה על 1,770,000 ₪ בתוספת תשלום עבור דמי השכירות	הגבוהה מבין אפשרויות אלה: דירה חדשה בשטח של עד 120 מ"ר שווי של 150% משווי הדירה הקיימת, בניכוי שווי זכויות הבנייה שמועברות ליזם דירה הגדולה ב-50% משטח הדירה הקיימת, ועד 200 מ"ר	תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס
מע"מ בשיעור אפס		מע"מ על שירותי הבנייה
פטור בגין בנייה רוויה		פטור מדמי היתר לרמ"י

מוסדות תכנון שבסמכותם לאשר תכניות התחדשות עירונית

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965: ועדת משנה להתחדשות עירונית

בוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה הוקמו, מכוח סעיף 4א11 לחוק התכנון והבנייה, ועדות משנה להתחדשות עירונית. לוועדות המשנה הוקנו הסמכויות של ועדה מחוזית לאישור תכנית להתחדשות עירונית.

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965: ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

ועדה מקומית שהוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת תדון ותאשר, מכוח סעיף 62א(2) לחוק התכנון והבנייה, תכניות התחדשות עירונית ככל שהתכנית חלה ביחס למתחם פינני ובינוי שהוכרז במסלול רשויות מקומיות או ביחס למתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי שהתקבלה לגביו החלטה מקדמית; או ככל שמדובר בשטח שהוועדה המחוזית קבעה כי הוא מיועד להתחדשות עירונית.

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור התשע"ד-2014 (ותמ"ל)

ניתן לקדם ולאשר תכנית להתחדשות עירונית בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)? כדי לקדם תכנית בוועדה זו יש לעמוד בכמה תנאים מצטברים:

1. הכרזת הממשלה על השטח כמתחם מועדף לדיור, בהמלצת מינהל התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
2. מתחם במסלול רשויות מקומיות - הכרזת שר הבינוי והשיכון על המתחם כמתחם פינני-בינוי; מתחם במסלול מיסוי - ניתנה לגביו החלטה מקדמית על ידי הוועדה להתחדשות עירונית.
3. יישוב שבו מתגוררים מעל 10,000 איש.

תקנות התכנון והבנייה: בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, תשע"ו-2016

סעיף 61א(ב) ו-1(ב) לחוק התכנון והבנייה קובע מי רשאי להגיש תכנית - משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית, ועדה מקומית או רשות מקומית, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע.

לגבי בעל קרקע (או יזם מטעמו שהוסמך ביפוי כוח), כאשר מדובר בתכנית פינני בינוי, קובעות התקנות כי בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית כל עוד בבעלותם למעלה מ-60% מהדירות במתחם ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% לפחות מבעלי הדירות להגשת התכנית, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה במקרקעין של בעל זכות אחר.

2 נכון למועד פרסום המסמך, תוקפו של החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור פג ויש כוונה לחדשו. קידום תכניות חדשות בוותמ"ל מותנה באישור החוק בכנסת

כלים משלימים
בהתחדשות
עירונית

חלק ב



מכויות הממונה על פניות דיירים

חוק הרשות הממשלתית קובע כי הממונה לעניין פניות דיירים תברר פניות של דיירים בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובכלל זה בעניין התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים כלפיהם. כך למשל, הממונה תברר פניות בנושא הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף לפרויקט.

סמכויות נוספות של הממונה:

- קביעה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה כאשר בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ומבלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו
- מתן אישור לבעל דירה כי הסכם ארגון פקע, כלומר, כי ההסכם אינו בתוקף, בשל אי עמידה בפעולות ובלוחות הזמנים על פי הוראות סעיף 5 או 6 לחוק המארגנים (ראו הרחבה בעמוד 14)
- קביעה כי מארגן לא מילא אחר הוראות חוק המארגנים. למשל קביעה כי מארגן הפר את חובתו לכינוס בעלי הדירות למטרת הסברה טרם החתמתם על הסכם הארגון; קביעה כי מארגן הפר את חובתו לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת

חשוב לדעת!

קביעה של הממונה כי פניית דייר היא מוצדקת בשל אי עמידה בהוראת חוק, תקבל מעמד של ראייה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי. המשמעות המעשית היא שעל הדייר לפנות לבית המשפט כדי לקבל סעד בגין הפרת הוראות החוק, אך נטל הראיה מתהפך, כך שהנילון, כנגדו טען הדייר, הוא שצריך להוכיח כי על אף קביעת הממונה, אין ממש בטענה נגדו ואין מקום לתת סעד לדייר.

הממונה תיתן את החלטתה בפנייה בתוך 90 יום ממועד הגשתה והיא רשאית להאריך את התקופה למתן החלטה עד 90 ימים נוספים, מטעמים שיפורטו.

ההבדלים העיקריים בין פינוי-בינוי לתמ"א 38

מסלול		המאפיין
תמ"א 38	פינוי-בינוי במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי	
1. עיבוי מבנה קיים או תוספת (תמ"א 38/1)	1. פינוי-בינוי 2. עיבוי בנייה	אופן הביצוע
2. הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2)	ללא מגבלה	מאפייני מבנה המגורים
היתר הבנייה ניתן לפני 1 בינואר 1980	מתחם הכולל לפחות 24 יחידות קיימות, בדרך כלל מדובר במספר מבנים סמוכים	היקף הפרויקט
בניין יחיד	יש (על ידי ועדה מחוזית/מקומית עצמאית מיוחדת/תמ"ל)	חובת הכנה של תכנית מפורטת (תב"ע) ואישורה
אין	מכוח התב"ע על ידי ועדה מקומית	היתר בנייה
מכוח התמ"א על ידי ועדה מקומית	זכויות מוקנות לפי תכנית מפורטת	זכויות הבנייה
זכויות מותנות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, ולא יותר מההיקף המרבי הקבוע בתמ"א	יש	הכרזה על מתחם
אין	יש	מידת העמידה בתקן רעידות אדמה
הריסה ובנייה מחדש - עמידה מלאה בתקן; עיבוי - התאמה מרבית	הממשלה, הרשות המקומית, היזם ובעלי הזכויות	הגורמים המעורבים בפרויקט
הממשלה, הרשות המקומית, היזם ובעלי הזכויות		

שלבים במסלול רשויות מקומיות ובמסלול מיסוי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הוסמכה בחוק הרשות הממשלתית לקדם ולעודד פרויקטים של פינוי-בינוי. ככזו, פועלת היא לקידום הכרזות על מתחמי פינוי-בינוי, המקנות למתחמים אלו הטבות שונות.

הכרזה על מתחמי פינוי-בינוי היא בסמכותו של שר הבינוי והשיכון, כאשר קיימים שני מסלולי הכרזה עיקריים:

1. מסלול מיסוי - המיועד למיזמים שמקדמים יזמים פרטיים
2. מסלול רשויות מקומיות - המיועד למיזמים שיוזמות ומקדמות רשויות מקומיות או משרדי ממשלה

שימו לב!

החלטה מקדמית ומיון ראשון הם שלבים ראשוניים מאד בחיי הפרויקט ואין בהם כדאי להעיד על ודאות תכנונית או אישור תכנוני.

הכרזה 	החלטה מקדמית או מיון ראשון 
צו רשמי חתום על ידי שר הבינוי והשיכון ומפורסם ברשומות.	מכתב רשמי מהוועדה המייעצת להתחדשות עירונית.

הכרזה במסלול מיסוי ובמסלול רשויות

מסלול רשויות מקומיות	מסלול מיסוי	
<p>מיון ראשון: עמידה בתנאי סף ראשוניים ואפשרות פנייה למיון שני</p> <p>מיון שני: עמידה בתנאי סף מתקדמים והשתתפות בדירוג לצורך הכרזה וקבלת מימון לתכנון מפורט</p>	<p>החלטה מקדמית: דחיית מועד חבות המס עד תחילת ביצוע הפרויקט (ואפשר שאז יינתנו הפטורים השונים שבהכרזה)</p> <p>אפשרות להגשת תכנית לאישור מוסדות תכנון ייעודיים להתחדשות עירונית</p> <p>אפשרות להגיש את התכנית למוסד התכנון בהסכמת בעלים של 60% מהדירות ו-51% בכל בניין (לעומת 100% הסכמות הנדרשות בתכנית "רגילה")</p>	<p>הליכים מקדימים להכרזה באישור הוועדה להתחדשות עירונית</p>
<p>1. אחרי אישור מיון שני ודירוג</p> <p>2. אין חובת הצגת חתימות</p>	<p>1. על המתחם חלה תכנית מופקדת/מאושרת</p> <p>2. חתימת 80% מבעלי הדירות במקבץ על הסכם עם יזם</p>	<p>מתי מכריזים</p>
<p>כניסה למסלול תכנון ייעודי - קיום דיון בתכנית בוועדות תכנון ובנייה במסלול ייחודי למתחמי התחדשות עירונית: בוועדת המשנה להתחדשות עירונית במסגרת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה או בוועדה מקומית עצמאית מיוחדת או בוותמ"ל</p>		<p>משמעות תכנונית</p>
<p>אפשרות להיעזר בסעדים לפי חוק עידוד מיזמי פינני-בינוי</p>		<p>הליכים כנגד דייר סרבן</p>
<p>הטבות במס שבח, במס רכישה ובמע"מ על שירותי הבנייה (ראו הרחבה בעמוד 22)</p>		<p>היבטי מיסוי</p>
<p>יש, לצורך הכנת תכנית מפורטת ופעולות חברתיות</p>	<p>אין</p>	<p>מימון מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</p>
<p>מותנה בהחלטת הרשות המקומית ובאישור שר הפנים ושר הבינוי והשיכון</p>	<p>במקרה שאין כדאיות כלכלית, ומותנה בהחלטת הרשות המקומית ובאישור שר הפנים ושר הבינוי והשיכון</p>	<p>אפשרות לפטור מהיטל השבחה או תשלום חלקי (25%)</p>

קרקע משלימה

חלק מן הפרויקטים הפוטנציאליים להתחדשות עירונית אינם בעלי היתכנות כלכלית למימוש. זאת, בין בשל ערכי קרקע נמוכים ובין בשל צפיפות גבוהה במצב הקיים. מועצת מקרקעי ישראל קיבלה החלטה³ אשר מאפשרת הליך של הקצאת קרקע משלימה במחיר מופחת של עד 80% הנחה, כדי להביא את הפרויקט כולו לכדאיות כלכלית, בתנאים ובכללים הקבועים בהחלטה. זאת, בכפוף להמלצה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. ניתן להקצות קרקע משלימה באחד ממסלולי ההקצאה המרכזיים שלהלן:

המסלול	תיאור	אופן ההקצאה
מגרש כלוא או צמוד דופן	קרקע מסוימת ששטחה עד 10 דונם, הצמודה למתחם להתחדשות עירונית או כלואה בתכנית	פטור ממכרז
מכרז	שיווק של מגרש השלמה המופנה אל יזמים שונים הפועלים באותה העיר במתחמים להתחדשות עירונית, כאשר מגרש ההשלמה ידוע מראש וחלה עליו תכנית מאושרת	פרסום מכרז ביחס למגרש מסוים אשר חלה עליו תכנית מאושרת
קול קורא	תחרות בין כמה מתחמים להתחדשות עירונית באותה העיר, לבחירת המתחם המתחדש הנדרש למגרש השלמה (או כמה מגרשים). לאחר הבחירה, יותאם למתחם מגרש משלים בהיקף יחיד הקרוב ככל הניתן לחוסר הנדרש כדי להביא את המתחם המתחדש לכדי כדאיות כלכלית. ייתכן שבשלב זה, התכנית ביחס למגרש המשלים טרם אושרה	קביעת מתחם הזכאי להקצאת הקרקע לאחר עריכת תחרות בין מתחמי ההתחדשות העירונית הזקוקים לקרקע משלימה
מתחם במסלול רשויות המקומיות	מתחם להתחדשות עירונית אשר הוכרז על ידי שר הבינוי והשיכון כמתחם פינוי-בינוי במסלול רשויות מקומיות ונדרש לקרקע משלימה	פטור ממכרז

3 החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין התחדשות עירונית, המפורטת בסעיף 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (בעבר - החלטה מס' 1519 מיום 18.9.17)



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

