



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

עיקרי החוקים והתקנות

בהתחדשות עירונית

08.08.2022

חגי טולדנו - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



הפעלת

26

מינהלות מקומיות  
להתחדשות עירונית

15

תכניות התחדשות בניינית  
(מחליפות תמ"א 38)

9,000 כ-

פרויקטים של  
תמ"א 38

600 כ-

מתחמי פינוי בינוי  
פעילים ברחבי הארץ

400 כ-

מתחמים  
במסלול מיסוי

200 כ-

מתחמים  
במסלול רשויות



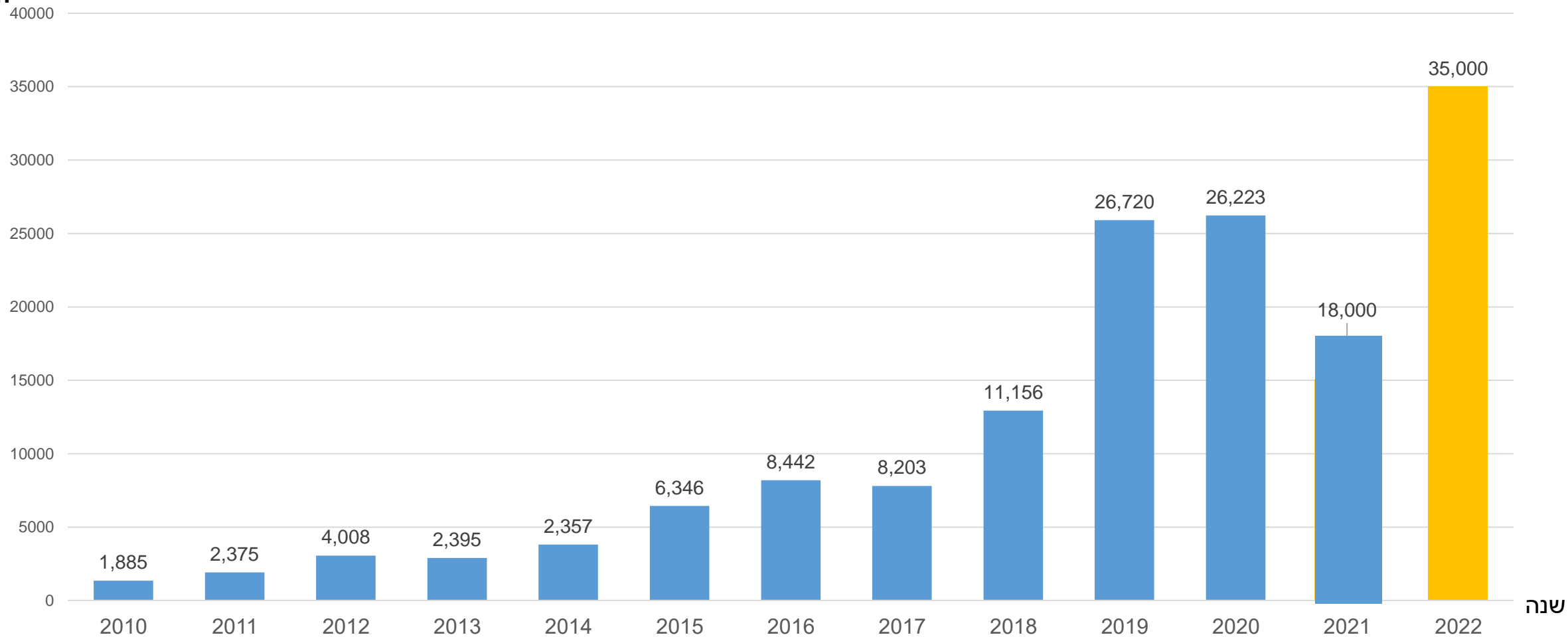
# מינהלות בפריסה ארצית

אור יהודה	אשדוד	אשקלון	באר שבע	בית שמש	בת ים
גבעתיים	הוד השרון	הרצליה	חדרה	חולון	חיפה
יבנה	יהוד	ירושלים	כפר סבא	לוד	נתניה
נס ציונה	פתח תקווה	קרית אונו	קרית גת	קרית ים	ראשון לציון
		רמלה	רמת גן		
		קרית משה	קרית נורדאו	רמת אליהו	

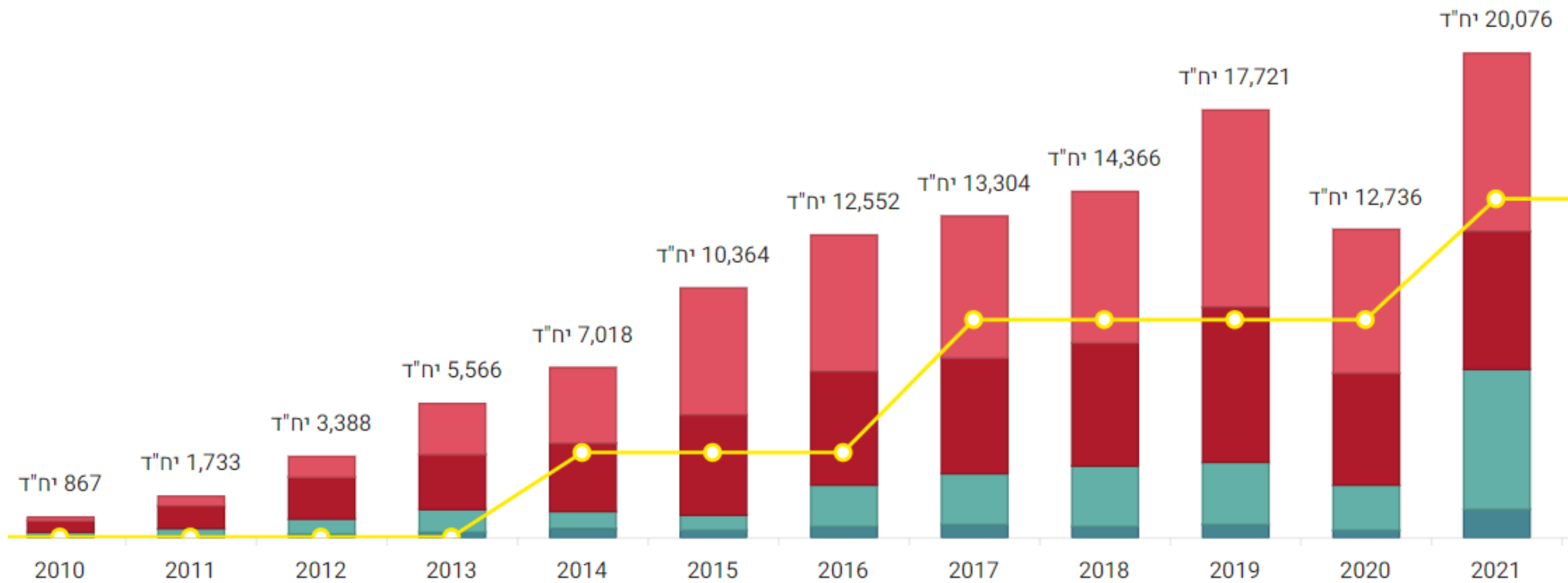


# מספר יח"ד שאושרו בתכניות פינוי-בינוי

יח"ד מוצע



# מספר יח"ד בהיתרי בנייה בהתחדשות עירונית





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית



# חוקים ותקנות מרכזיים

- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016
- חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, פרק חמישי 4 ו-5
- חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, מתחמי פינוי בינוי – הוראות מיוחדות
- תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018
- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו - 2016



# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסדיר את הקמתו של **גוף ייעודי במשרד הבינוי והשיכון** אשר ישמש כגוף המרכזי הממונה על **קידום ההתחדשות העירונית בישראל**.

החוק מעגן שורת כלים המיועדים לסייע בקידום הליכים אלו, תוך התייחסות למכלול בעלי העניין המעורבים בהליך מורכב זה - בעלי הדירות, הרשויות המקומיות והיזמים.

# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

**קביעת סמכויות הרשות הממשלתית ותפקידיה, שעיקריהן:**

- 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, ידוע והדרכה של דיירים וסיוע בתהליכי התארגנות
  - קידום המחקר ופיתוח הידע בתחום
- ....ועוד

# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית- כלים מרכזיים

## הקמת ערכאה של הממונה על פניות דיירים

ערכאה לבירור טענות בנוגע למיזמי התחדשות עירונית ביחס לפעילות יזמים, מארגנים, ודיירים אחרים.

החלטות הממונה יהוו ראייה לכאורה בבית משפט

## סמכות להמליץ לרמ"י על הקצאת קרקע משלימה

הקצאת קרקע  
בבעלות המדינה  
מחוץ לפרויקט ההתחדשות  
העירונית, במטרה ליצור  
**כדאיות כלכלית**

## הכרזה על מתחמים לפינוי - בינוי

- מסלול רשויות מקומיות** – מקודם ע"י הרשות המקומית והרשות הממשלתית
- מסלול מיסוי** – מקודם ע"י יזמים

**הכרזות** בסמכות מנהל הרשות להתחדשות, ללא מגבלת זמן (ניתנות לביטול)

**מזכות ב:**

- **הטבות מס**
- **הגשת תביעה נגד בעל דירה המסרב סירוב** בלתי סביר
- אישור התכנית בסמכות ועדה עצמאית מיוחדת

# חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית- כלים מרכזיים

## הסדרת זכויות דיירי דיור ציבורי

החוק מאפשר לדיירי דיור ציבורי לבחור אם להמשיך לגור במתחם לאחר חידושו ללא תוספת בשכ"ד ובוועד הבית  
**או** לעבור לדיור ציבורי אחר בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון  
**או** לעבוד לדיור מוגן (מבוגרים)

## הסדרת הוצאות ניהול ואחזקה למבוגרים

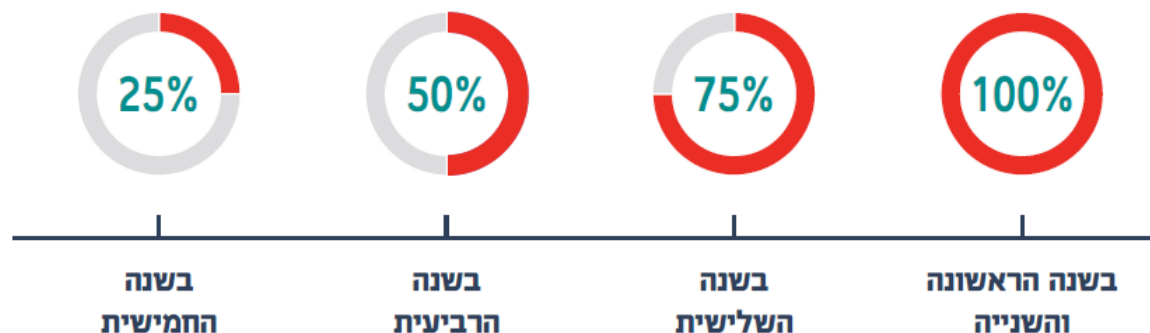
אדם שהגיע לגיל פרישה בעת כניסה לדירה החדשה ומקבל הבטחת הכנסה, ושדירת התמורה היא דירתו היחידה –  
**היזם יממן לו למשך 5 שנים הפרש הוצאות ניהול הבית המשותף, ביחס לסכום ששילם בדירתו המקורית**

# הנחה בארנונה בדירת התמורה

לאחר כניסה לדירה חדשה בעל דירה זכאי להנחה מדורגת בגין השטח שנוסף בדירת התמורה ביחס לדירתו המקורית – לתקופה של 5 שנים.

תנאי להנחה – בעלות בדירה הישנה +  
מגורים בדירה לפחות 3 שנים ברצף טרם ההריסה

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





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

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



# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)\*

מטרת החוק: עידוד הוצאתן לפועל של עסקאות פינוי-בינוי, בדגש על

**הסדרת היחסים** שבין בעלי הדירות לבין היזם

"הגזר" – העמדת כלים לביסוס **האמון ההדדי**, זרימת המידע ושיתוף

**הפעולה בין הצדדים**, כדי להבטיח קיומן של עסקאות הוגנות המותאמות

לצורכי הדיירים

"המקל" - **כלי משפטי** להתנהלות במקרה של בעל דירה המסרב סירוב בלתי

סביר או במקרה של יזם שאינו פועל כראוי/כמצופה



\*בעבר נקרא – חוק פינוי בינוי (פיצויים) או בשמו העממי "חוק הדייר הסרבן"



# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

## עיקרי החוק:

**חובת הודעה  
על חתימת  
עסקה  
ראשונה**

היזם מחויב להודיע לדיירים על  
חתימת עסקה ראשונה

מידע זה יאפשר להם לבחון אם  
היזם עמד בחובותיו לפני מועד  
זה ואחריו

**ביטול עסקה  
בשל הפרת  
חובת כינוס**

במקרה שנחתמה עסקה טרם  
כינוס דיירים או נמסר מסמך  
עיקרי העסקה, ואם טרם חתמו  
40% מבעלי הדירות, **רשאים**  
**רוב בעלי הדירות להחליט**  
**על ביטול העסקה**

**חובת עריכת  
כינוס לבעלי  
הדירות ומסירת  
עיקר ההצעה**

טרם חתימה על עסקה ראשונה,  
**חייב יזם לערוך כינוס דיירים –  
היכרות והצגת העסקה**

בנוסף, חייב היזם למסור לבעלי  
הדירות מראש  
**מסמך עיקרי העסקה**  
לפחות שבועיים לפני ההחתמה

# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

## עיקרי החוק:

### מינוי שמאי פינוי-בינוי

לבקשת שני שלישים מבעלי הדירות בבית משותף, **רשאי מנהל הרשות הממשלתית למנות שמאי פינוי-בינוי על מנת לקבוע אם העסקה המוצעת הינה כדאית כלכלית**

### סמכות לממונה לעניין פניות דיירים

לממונה סמכות לקבוע כי עסקה בטלה אם בעל דירה חתם בצורת "**החתמה פוגענית**"

החתמה פוגענית = אי ידיעת השפה, לחץ בלתי סביר, מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעלי הדירה

### חובת גילוי ושקיפות

מי שפועל מטעם יזם או מקבל תמורה מיזם ומי ששכרו תלוי בקיומה של עסקת פינוי-בינוי **חייב לגלות זאת לבעלי הדירות**

על מנת להבטיח שיוויון בתמורות לבעלי הדירות, מחויב כל אחד מאלו לדווח לבעלי הדירות אם ניתנה תמורה שונה לאחרים

# קציבת מועדים לביטול הסכמים (גם בתמ"א 38)

רוב בעלי הדירות בבניין (גם אם לא חתמו) רשאים לבטל עסקה באסיפה כללית אם:

**תוך 4.5**  
שנים מחתימת  
הדייר הראשון היזם  
**הגיש תב"ע**  
(סעיף זה לא חל במתחם  
במסלול רשויות מקומיות)

בתמ"א 38 – תוך 3.5 שנים

**תוך 4 שנים**  
מחתימת הדייר הראשון  
היזם לא התקשר  
עם לפחות 60%  
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 3 שנים 66/80%

**תוך שנתיים**  
מחתימת הדייר הראשון  
היזם לא התקשר  
עם לפחות 50%  
מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 18 חודשים

- למתחם גדול (120 יח"ד קיימות) תתווסף שנה ללוחות הזמנים
- יפורסמו תקנות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה

# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

בעל דירה מסרב ו"הרוב המיוחס" – "המקל"



❖ הגבלת כוחם של בעלי דירות שמסרבים סירוב לא סביר

בעלי דירות שבבעלותם 66% מכלל הדירות במקבץ ו-60% בבניין המעוניינים בעסקת פינוי-בינוי, יכולים לתבוע דייר המסרב סירוב בלתי סביר בתביעת נזיקין או לבקש מביהמ"ש למנות רו"ח/עו"ד אשר יחתום על ההסכם בשם בעלי הדירות המסרבים לחתום עליו

❖ סירוב לעסקה ייחשב כסירוב סביר

1. העסקה אינה כלכלית
2. לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע העסקה
3. לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש (לגבי אדם עם מוגבלות – מגורים מותאמים)
4. קיימות נסיבות אישיות מיוחדות
5. קשיש שהיזם לא הציע לו חלופת דיור אחרת

# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

בעל דירה מסרב ו"הרוב המיוחס" – "המקל"



❖ עברייני בניה וספירתם ב"רוב המיוחס"

בחישוב הרוב המיוחס לא ייספרו בעלי דירות המסרבים לעסקה בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף (חצר, גג, חדר מדרגות) או בשטח גובל (שצ"פ) או בשל פיצול דירה, **אם בית המשפט קבע** (כחלק מתביעת דייר סרבן או בנפרד), בהתחשב בהיקף העבירה ובזמן שעבר מביצועה, **כי הסירוב נובע מעבירת בנייה**, ובכפוף לשני תנאים:

2 ישנה ראייה לעבירת הבניה

1 לפחות 50% מבעלי הדירות מסכימים לעסקה

# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

## התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים בפינוי-בינוי

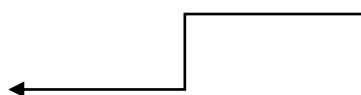


החוק מחייב את היזם להציע לקשישים חלופות תמורה נוספות ייעודיות – אם לא יציע היזם חלופות אלו, סירוב הקשיש ייחשב סביר.

### הגדרת דייר קשיש:

בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו **70 שנים** במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם

חלופות לדיירים קשישים



# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים בפינוי – בינוי: תמורות



## מעל גיל 75

וכן לבעל הדירה המוגדר כ"חולה הנוטה למות"

- ❖ **היזם מחויב להציע** החלופות בסעיף 1 (דיור מוגן/דירת קבע/סכום כספי) כדי לחסוך את המעבר לשכירות
- ❖ שתי דירות קטנות בפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה
- ❖ דירת תמורה בשטח קטן, בתוספת תשלומי איזון

## מעל גיל 70

במועד חתימת בעל הדירה הראשון

- היזם מחויב להציע אחת משלוש החלופות**
- מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת מ:
    - ☐ מעבר לדיור מוגן ותשלומי איזון
    - ☐ רכישת דירה חלופית, בשווי דירת התמורה
    - ☐ קבלת שווי דירת התמורה במזומן
  - שתי דירות קטנות במסגרת הפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה
  - דירת תמורה בשטח קטן + תשלומי איזון

# חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

## התייחסות מיוחדת לדיירים קשישים



□ קשישים בני 70 ומעלה אשר יקבלו אחד מפתרונות הדיור יזכו בהטבות מס מותאמות

□ דיירים קשישים ובעלי מוגבלויות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ועיבוי:

היזם חייב להציע דיור חלופי זמני לקשישים בני 80 ומעלה, וכן לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, לתקופת ביצוע העבודות בבניין





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

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



לכבוד:

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
א.ג.ג.

**הנדון: פרויקט בינוי פינוי קהילתי והוצאת הפרויקט  
אישור עקרוני לביצוע והוצאת הפרויקט**

אנו התחננים מטה מבקשים כי תקדם את הפרויקט עם עריית [Redacted] ואנו העדנות למיניהם ואנו  
כל רשות אחרת ולאורך כך אנו החיים:  
שם: \_\_\_\_\_ נושא ת.ז: \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ נושא ת.ז: \_\_\_\_\_  
בעלי הזכויות בדירה ה[Redacted] דירה מס': \_\_\_\_\_  
מס' טלפון: \_\_\_\_\_ מס' נייד: \_\_\_\_\_ מו"ל: \_\_\_\_\_ @  
מאשרים ומסכימים כי תחיי רשאים למעיל בשמנו לצורך קידום הפרויקט בכל הפעולות הבאות:

1. לפעול, להגיש ולבדוק את המסמכים הקשורים לפרויקט או שידרשו, לשם קידום הפרויקט ואנו  
להגיש כל מסמך ואנו לזו מפע בפני הרשויות בעניין הפרויקט לרבות להגיש כל בקשה לרשויות והערות  
התוכנון למיניהם וכן לשתף את אנשי המקצוע הנדרשים לפרויקט וקבלנים לביצוע הפרויקט אשר  
יתחייבו לכל האמור להלן.

2. למען הסר ספק בגין כל תמורה  
טרחה מטעמנו אליכם ואנו לכל  
תשלום ואנו מיסיים למיניהם לרבות, כל תשלום לעו"ד.

3. אנו נקבל בנוסף לשטח הדירה שלנו, כפי שיש לנו כיום, שטח נוסף של **22 מ"ר** נוספים  
נטו שטח דירה, ומרמסת שמש כ 8 מ"ר. בדירה החדשה שנקבל יהא **חדר בנטו**  
(ממ"ד). כמו כן, אנו נקבל בנוסף חנייה צמודה לדירה שלנו שתירשם בטאבו. בנוסף  
לנ [Redacted] זדש.

4. **ליווי בנק הפועלים/לאומי**  
או

5. כל הפרויקט מלווה ומובטח על ידי **בנק פועלים או לאומי** ש[Redacted] אחראי לפרויקט עד  
הסוף. מובהר בזאת כי מפרט דירה **הדיירים לא יפחת** מפרט דירות חקבלן שימכרו  
בפרויקט.

6. מוסכם כי במידה ויידרש לצאת מהדירה הרי שאנו נקבל דמי שכירות כפי המקובל במתחם  
לכל תקופת הבנייה, במידת ונדרש לצאלת מהדירה. כמו כן נקבל ערבות בנקאית בנובה  
מחיר הדירה החדשה שנקבל בעתיד, שתבטיח את קבלת הדירה וכן נקבל ערבות בנקאית  
שתבטיח את קבלת דמי השכירות. מובהר בזאת כי הדירות החדשות שהדיירים יקבלו לא  
יפחתו מדמי

7. א. מסמך  
ב. כל דמי  
ממחי  
ג. כל דמי  
ה. כל דיר אשר יחתום על החסכם הסופי  
10,000 ₪ לרכישת מוצרי חשמל למיניהם. דייר אשר לא יצטרף במועד לא יקבל  
ית הטובה הי"ל.

8. כמו כן אנו מתחייבים לא להיקשר עם אף גורם יזמי / יזמולי אחר בכל הקשור בפרויקט  
בכל התקופה הי"ל. אנו נקבל בהמשך החסכם ממורט על פי העקרונות הי"ל ועל פי דוגמת  
מפרט המצ"ב לדוגמא.

ולראיה באנו על החתום:  
[Redacted]  
[Redacted]

חתימה  
חתימה  
[Redacted]  
[Redacted]

# חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

הגבלת תקופת ה"כבילה" למארגן,  
בהתאם לעמידה ב"אבני דרך"

קביעת הוראות לעניין הסכם ארגון

קביעת חובות שיחולו על מארגני  
עסקאות בלוחות זמנים מוגדרים

"מאכר"



מארגן

**מארגן** - 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

# חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

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

## עסקה מלאה



חוזה בין יזם לבין בעל דירה אשר על פיו מתחייב בעל הדירה למכור ליזם את זכויותו או את חלקו, 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.

# חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

אפשרות  
לפנות  
לממונה על  
פניות דיירים

ניתן לפנות לממונה  
בטענות כנגד מארגן  
ולבקש אישור בדבר  
פקיעת הסכם ארגון

פקיעת תוקף  
הסכם  
הארגון

הסכם ארגון מקנה למארגן  
**בלעדיות לתקופה**  
**מוגבלת**

אם המארגן אינו עומד  
בלוחות הזמנים הקבועים  
בחוק ובמטלות, יפקע  
תוקף ההסכם

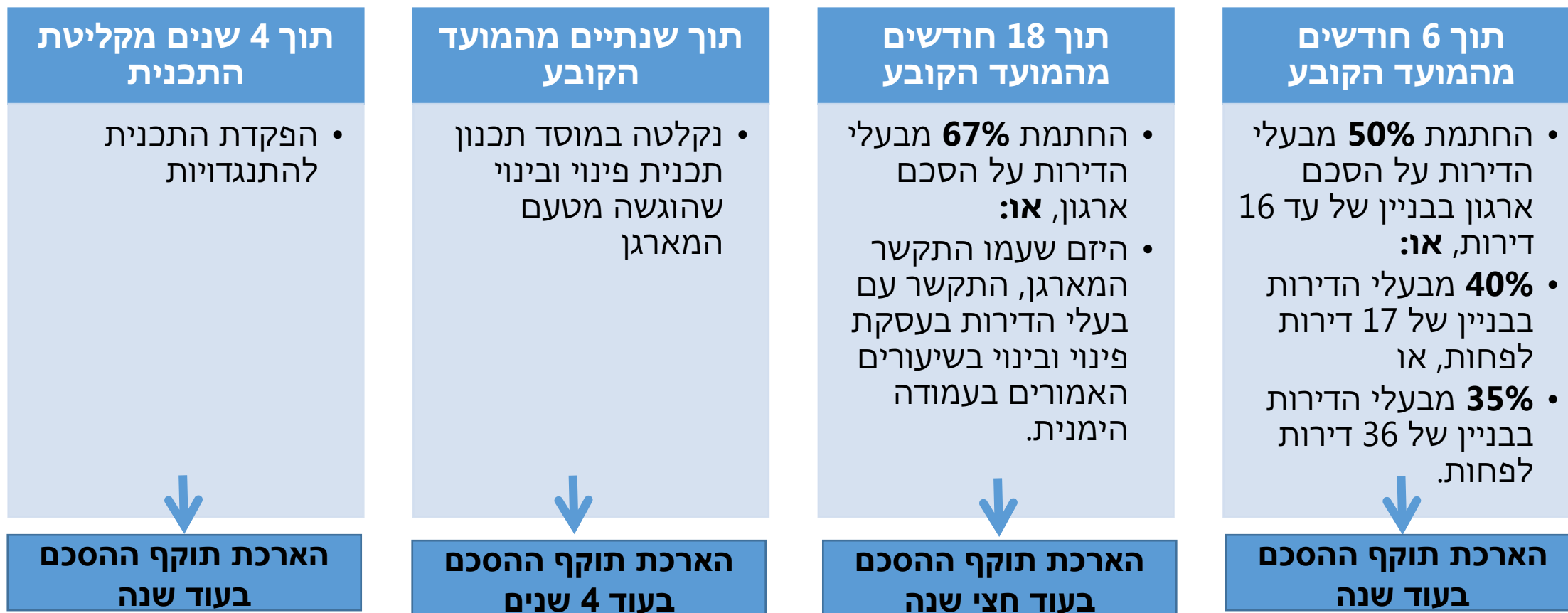
קביעת חובות  
המארגן

חובת עריכת כנס דיירים  
לפני חתימה, חובת גילוי  
נאות, חובה לפעול לטובת  
בעלי הדירות בנאמנות,  
בהגינות וזהירות, חובת  
שמירת סודיות

# חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

## מועדים לפקיעת הסכם ארגון לפרויקט פינני-בינוי

כל הפעולות והזמנים הם ע"פ - "המועד הקובע" - מועד חתימת הדייר הראשון על הסכם הארגון





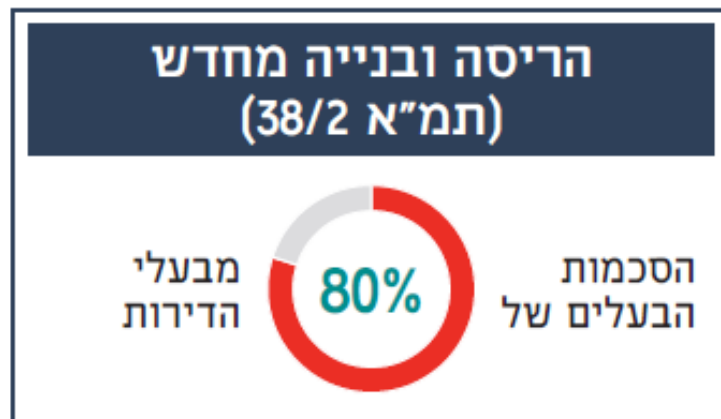
הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

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



# חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

החוק קובע את שיעור בעלי הנכסים הנדרש לקבלת החלטה לגבי **ביצוע עבודות בבית משותף לצורך חיזוקו מפני רעידות אדמה** במסגרת פרויקטים של תמ"א 38:





# חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

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 לפנות למפקח בתביעה לאשר ביצוע עבודות

המפקח רשאי למנות עו"ד או רו"ח שיתקשר בעסקה במקום בעלי הדירות המסרבים

# חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),

## התשכ"ג-1963

פרק חמישי 4 ו-5

# חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

החוק קובע תנאים למתן פטור ממיסי מקרקעין

בעסקת פינוי-בינוי (פרק חמישי 4) ובמיזמי תמ"א 38 (פרק חמישי 5)

החלת ההטבות על ריבוי דירות

החלת הטבות המס לקשישים בגין החלופות השונות הניתנות להם בהתאם לחוק

עידוד מיזמי פינוי בינוי

דחיית מועד  
חבות המס

פטור ממס  
שבח

פטור  
ממס רכישה

# חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

- פינוי בינוי – עסקת מכר מלא
- תקרת שווי התמורה המזכה בפטור ממס (הגבוהה מבין):
- דירה חדשה בשטח של עד 120 מ"ר או שווי 150% מהדירה הישנה או שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, או דירה ששטחה גדול ב- 50% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;
- לתקרת השווי **מתווספים** תשלום עבור דמי שכירות ולכיסוי הוצאות הכרוכות בפרויקט שהיזם נושא בהן (הובלה; תחזוקה בדירות החדשות וכד')
- הפטורים חלים גם - יתרת שווי במזומן; דירת תמורה מחוץ למתחם; דירות מקור גדולות; פטור לדירה + חנות; 2 דירות תמורה קטנות; מעבר לבית אבות;



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975,

## מתחמי פינוי בינוי – הוראות מיוחדות



○ חוק המע"מ מסתמך על ההגדרות של חוק מיסוי מקרקעין

○ על שירותי הבנייה של היזם עבור בעלי הדירות יחול **מע"מ בשיעור אפס**

בעסקאות של התחדשות עירונית בפינוי-בינוי ובתמ"א 38



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# חוק התכנון והבנייה,

# התשכ"ה-1965



# מוסדות תכנון שבסמכותם לאשר תכניות התחדשות עירונית

○ הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

בתכנית שעיקרה למגורים במצב  
הקיים ומוצעות בה לכל הפחות  
70 יח"ד

○ ועדת משנה להתחדשות עירונית בוועדות המחוזיות

○ ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

○ ותמ"ל – בתנאים המצטברים:

הכרזת ממשלה כשטח מועדף לדיור (והיוועצות עם הרשות להתחדשות); הסכמת הרשות  
המקומית; מתחם במסלול רשויות/מיסוי (ניתן ללא הכרזה אם קיימות 100 יח"ד); ישוב מעל  
10,000 תושבים; התכנית מציעה **לכל הפחות 400 יח"ד**





# התוספת השלישית לחוק התו"ב: היטל השבחה

היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי - 25% כברירת מחדל

עד 1.5.2022 בסמכות הרשות המקומית לחלק את העיר לאזורים בני 30 דונם לפחות ולקבוע בהם שיעור 50% או פטור מלא, ע"פ שיקולים של ערכי קרקע, צפיפות וצורכי פיתוח

ניתן לשנות את החלוקה לאזורים ואת השיעורים בחלוף 5 שנים

הקביעה תחול על תכנית שנקלטה בתקופה זו עד מימושה



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

◻ חוק 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

◻ בתכנית פינוי בינוי : לגבי בעל קרקע (או יזם מטעמו שהוסמך ביפוי כוח) 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





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תודה על ההקשבה

