



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תיקוני חוק עיקריים חוק ההסדרים 2021

עינת גנון - סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מיסוי

כלכליות

קניין

תכנון

הגדרת
מתחם
והכרזות



החוקים שתוקנו

✓ חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

✓ חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

✓ חוק מיסוי מקרקעין

✓ חוק התכנון והבנייה

✓ חוק המקרקעין – חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה

✓ חוק רשות מקרקעי ישראל





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

קניין

חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- **הורדת הרוב** לתביעת דייר סרבן – 66% במקבץ
- **עברייני בנייה** לא נספרים לצורך חישוב הרוב
- **קציבת מועדים לביטול הסכמים**
- **קביעת המרכיבים והפרטים** שעסקת פינוי בינוי חייבת לכלול
- **הורדת גיל הקשיש** לעניין חלופות התמורה
- **הרחבת סמכויות הממונה לעניין פניות דיירים**



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- הורדת הרוב לתביעת דייר המסרב סירוב בלתי סביר

החוק הקיים	החוק המתוקן	
80%	66%	במקבץ
66%	60%	בבניין
75%	-----	ברכוש המשותף במקבץ
67%	51%	ברכוש המשותף בבניין

- לא ניתנה האפשרות ליזם להגיש תביעה



חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי

- בניינים בני 4 או 5 יח"ד – הרוב הנדרש הוא 66% במקבץ
+ הסכמת בעלים של 3 יח"ד לפחות בבניין
+ מעל 2 בעלי דירות בבניין
+ 51% מהרכוש המשותף
- בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף ייחשב כבעלים של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותו (כיום נחשב כבעל דירה אחת)



בחישוב הרוב לא ייספרו בעלי דירות המסרבים 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:

1 לפחות 50% מבעלי הדירות מסכימים לעסקה

2 ישנה ראייה לעבירת הבנייה



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
- סעיף 8 לחוק "המארגנים" - בטל



קציבת מועדים לביטול הסכמים – הוראת מעבר

תחולה אקטיבית ביחס להסכמים שנחתמו לפני אישור החוק:

✓ **המועד הקובע – יום פרסום החוק 18.11.2021** [במקום מועד חתימת הדייר הראשון]

א

✓ **יחול סעיף 8 לחוק המארגנים לגבי עסקאות שנחתמו בין 3.7.2017 עד 18.11.2021**

רוב בעלי הדירות בבניין, גם אם לא חתמו, רשאים לבטל עסקה

- פינוי בינוי: אם תוך 5 שנים מיום חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם שני שלישים מבעלי הדירות בבניין
- תמ"א 38: אם תוך 3 שנים מיום חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם שני שלישים (חיזוק) או 80% (הריסה) מבעלי הדירות בבניין



מענה לאוכלוסיות מיוחדות בנוגע לעילת סירוב

הוספת חולה הנוטה
למות כבעל זכויות
למעבר ישיר
לדירה אחרת

הגדרת קשיש ביחס
למעבר ישיר
לדירה אחרת
מגיל 75
[במקום 80]

הגדרת קשיש ביחס
לעילת סירוב
מגיל 70
[במקום 75]

דיירי הדיור הציבורי – הסדרת ההנחה בארנונה



הממונה לענין פניות דיירים רשאי
לקבוע בטלות עסקה אם נעשתה
"החתמה פוגענית" –

אי ידיעת שפה, הפעלת לחץ בלתי סביר, מסירת
מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעל הדירה



צורת העסקה ותוכנה

מרכיבים ופרטים שעסקת פינוי בינוי חייבת לכלול – ייקבעו בתקנות:

פרטי
היזם

מועד חתימת
הדייר וכן הדייר
הראשון בבנין

עקרונות
התמורה

התחייבות
להעמדת
ערבויות

לוחות זמנים
לביצוע הפרויקט

פרטי הקבלן
המבצע או תנאים
לבחירתו

עסקה שלא תכלול הפרטים הנדרשים – בטלה! לממונה סמכות לאשר הבטלות





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



כלכליות

היטל השבחה – יצירת ודאות

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



היטל השבחה – הוראת מעבר

- **ההסדר החדש** יחול גם על תכנית שאושרה לפני 1.5.2022 או הוגשה לפני שהרשות המקומית קבעה אזורים
- אם ניתן בעבר צו על ידי השרים ביחס למתחם מסוים – יחול שיעור ההיטל שנקבע בו
- אם לא ניתן צו והרשות המקומית קבעה אזורים בתחומה – הרשות המקומית רשאית לקבוע במסגרת החלטתה ש**ביחס לתכנית מסוימת** יחול היטל בשיעור 25% או 50% ובלבד ששיעור זה לא יפחת מהשיעור שנקבע לאזור שבו כלולה התכנית
- אם לא ניתן צו והרשות המקומית לא קבעה חלוקה לאזורים – רשאית הרשות המקומית לקבוע עד ל-1.5.2022 שיעור של 50% לגבי **תכנית מסוימת** שאושרה לפני 18.11.2021
- אם מומשו זכויות במקרקעין או ששולם היטל לפני 1.5.2022 או מועד קביעת האזורים על ידי הרשות המקומית, המוקדם מביניהם, **אין זכאות להחזר גם אם ההיטל החדש נמוך יותר**



אופן חישוב היטל השבחה ייקבע בתקנות ויהא מחייב





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מיסוי

- **הפטורים** יחולו על ריבוי דירות, לרבות דיור ציבורי
 - **הבהרה** כי אדם שימכור בעתיד את דירת התמורה החדשה לא יוכל לנכות הוצאות בגין שירותי הבנייה שקיבל
-

- **הפטורים בתמ"א 38** – תזכיר חוק להארכתם בהכנה





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



הגדרת מתחם והכרזות

הכרזות על מתחמי פינוי בינוי

- **הכרזה נדרשת** לצורך הטבות מיסוי ולצורך תביעת דייר סרבן
- **הכרזות** ללא מגבלת זמן, ללא הארכות, אך ניתנות לביטול
- **ההליך - הכרזה בסמכות מנהל הרשות להתחדשות עירונית**
[במקום בסמכות שר הבינוי והשיכון ובהמלצת הוועדה המייעצת]
- **ביטול הוועדה המייעצת**
- **אין חובת הכרזה** לצורך קידום תב"ע בוועדת משנה במחוזית ובוותמ"ל



**מינימום 24 יחידות קיימות ובתכנית המוצעת
פי 2 יחידות או 70 יחידות; הגבוה ביניהם**

**במסלול מיסוי –
ניתן להכריז על שלב ראשון שבו לפחות 12 יחידות קיימות
מתוך מתחם שבו לפחות 24
[ביטול הוראת שעה]**

בשני המסלולים נדרשת הסכמת הרשות המקומית



הגדרת מתחם והכרזות – הוראת מעבר

- **מתחם שההכרזה עליו תקפה ב-11/2021** – ההכרזה תימשך ללא מגבלת זמן וללא צורך בהארכה אקטיבית
- **החלטות מקדמיות** שהתקבלו לפני אישור החוק – תקפות
- **בקשות** שהוגשו לרשות להתחדשות ומצויות בבדיקה – יחולו ההוראות החדשות
- **תקנות** מסלול מיסוי הישנות ייחשבו כאילו הותקנו לפי החוק החדש





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תכנון

- **הגשת תכנית לוועדת המשנה המחוזית –**
תכנית פינוי-בינוי או עיבוי בנייה, הכוללת 70 יח"ד וחלה על קרקע שעיקרה למגורים ושיש בה יחידות דיור בנויות (ללא גודל מינימלי, לא תקף לצורך מיסוי או תביעה)
- **נציג הרשות להתחדשות עירונית משקיף בוועדת ערר**
- **בעת הסמכת ועדה מקומית כעצמאית מיוחדת,** שר הפנים ישקול היקף ההיתרים שניתנו מכוח תכניות התחדשות עירונית





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



הקדן להתחדשות עירונית

הקרן להתחדשות עירונית

ביטול הקרן

העברת הכספים
שנצברו בקרן לטובת
תקצוב
הסכמי מסגרת עם
רשויות מקומיות

70 מלש"ח
מהכספים שנצברו
בקרן ישמשו לטובת
התחדשות עירונית
בפריפריה (בתוספת
תקציבים אחרים)





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דיור ציבורי

- הסדרת ההנחה בארנונה
- אין מיסוי על ריבוי דירות, בבעלות המדינה ובבעלות החברות המשכנות
- אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לעניין הסכמות ולעניין פקיעת עסקאות ייספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות

דוגמה:

בבניין 36 יח"ד
6 דירות דיור ציבורי
ייספרו 66% מתוך 30 יח"ד = 20 דירות (במקום 24)





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



חוק הוותמ"ל

קידום תכניות פינוי בינוי בוותמ"ל

הקטנת מספר יח"ד בתכנית מ-500 ל-400 במצב היוצא

חובת היוועצות עם הרשות המקומית להכרזה – מעוגנת
ונדרש להיוועץ 30 יום מראש

חובת הסכמת הרשות המקומית להגשת התכנית [ללא שינוי]

אפשרות להגשת תכנית ללא הכרזה אם קיימות 100 יח"ד





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה על ההקשבה