



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

פרויקט פיננוי-בינוי

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240 / 1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

כתיבה: אורי טל

אישור: שמוליק חזקיה, ראש צוות

עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

י"ז בסיוון תשס"ח

20 ביולי 2008

תוכן העניינים

מבוא	1
1. פינוי- בינוי – כללי	1
2. עקרונות פינוי- בינוי	2
3. תפקיד המדינה והוועדה הבין- משרדית להתחדשות עירונית	3
4. תפקידי הרשות המקומית	3
5. תפקיד בעלי הנכסים והיזמים	4
6. בחירת מתחמים לפרויקט פינוי- בינוי	5
7. תקופת צו ההכרזה	7
8. סיבות אפשריות לאי- עמידה במגבלת הזמן של צו ההכרזה על פינוי- בינוי	7
9. פעולות מינהל התכנון במשרד הפנים לקיצור ההליך הסטטוטורי	8
9.1. משך הטיפול בכלל התוכניות בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה	9
10. נתונים על פרויקטים של פינוי- בינוי וסטטוס התוכניות שלהם	10
נספח מס' 1 – רשימת מתחמי פינוי- בינוי	12
נספח מס' 2 – רשימת מתחמי עיבוי	22
מקורות	23



מבוא

מסמך זה נכתב לבקשת ועדת הפנים והגנת הסביבה לקראת דיון בהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 84) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי), התשס"ח-2008. במסמך מובאים נתונים על פרויקט פינוי-בינוי, מידע על הגופים המעורבים בו ועל פעילותם והרחבה בנושא משך הטיפול בתוכניות של מתחמי פינוי-בינוי.

- מאז שנת 2000 הכריזה הממשלה על [109](#) מתחמי פינוי-בינוי.
 - מתוכם, לכ-30 יש תוכניות מאושרות; לשאר המתחמים עדיין אין תוכניות מאושרות.
 - במסלול עיבוי הוכרזו עד כה 22 מתחמים; רק שתי תוכניות אושרו ובמתחם אחד מתנהל משא-ומתן בין התושבים ליוזם.
 - בשום פרויקט פינוי-בינוי במסלולי הרשויות המקומיות לא הסתיימה הבנייה של המבנים החדשים.¹
 - במתחם אחד פונו הדיירים ונהרסו המבנים הישנים.
- הנתונים שלעיל עשויים ללמד כי לא די בפרק זמן של שש שנים לכלל תהליך הפינוי-בינוי. הממשלה מבקשת לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965, כדי שתוכל להאריך את תוקף צו ההכרזה בשש שנים לכל היותר.²

1. פינוי-בינוי – כללי

בפרויקט "התחדשות עירונית" של משרד הבינוי והשיכון יש שלושה מסלולים – פינוי-בינוי, עיבוי ומיסוי. מסלולי פינוי-בינוי ועיבוי מיועדים לרשויות המקומיות, ומסלול מיסוי מיועד ליוזמים.³ הצעת החוק הנדונה עוסקת במסלולים המיועדים לרשויות המקומיות. רוב המתחמים הם במסלול פינוי-בינוי, ומיעוטם – במסלול עיבוי. ההבדל העיקרי בין מסלול פינוי-בינוי לבין מסלול עיבוי הוא שבאחרון אין פינוי של הדיירים והריסה של המבנים הקיימים, אלא עיבוי (תוספת בנייה ניכרת) על המבנים או בצדם. במסמך זה, כמו בהצעת החוק, נקרא לשני המסלולים פרויקט פינוי-בינוי, אלא אם כן יצוינו הבדלים בין השניים.

ככלל, בפרויקט פינוי-בינוי יפוגו מתחמים ישנים מדייריהם, ייהרסו המבנים ויוקמו מבנים חדשים. תחילתו של תהליך פינוי-בינוי היא בהצעה שהרשות המקומית מגישה לוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית למתחם פינוי-בינוי לפי תנאי הסף ודרישות המיון. הוועדה בודקת את ההצעות, מדרגת אותן וממליצה לממשלה להכריז על המתחמים שבראש המדרג כמתחמי פינוי ובינוי. לאחר שהממשלה מכריזה בצו על המתחמים, משרד הבינוי והשיכון חותם על חוזה עם הרשות המקומית שבאחריותה לקדם את הפעילות במתחם. על הרשות המקומית להכין תוכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה

¹ בפרויקט פינוי-בינוי במסלול מיסוי, אשר אינו נדון במסמך, נבנו ואוכלסו כמה בניינים במתחם אחד.

² בנוסח החוק מופיעה המלה אכרזה, אולם במסמך זה השתמשנו בשם הפעולה השכיח – הכרזה.

³ מסלול "מיסוי" פועל מתוקף חקיקה בנוגע למיסוי מקרקעין, ומטרתו לתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים בכוחות השוק הפרטי בלבד.

ולאישורה הסטטוטורי במוסדות התכנון, וכן להשלים את המרכיבים הציבוריים, כגון תשתיות, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.⁴

לאחר אישור התוכנית, קיום העסקאות הוא באחריות מלאה של בעלי הנכסים. על התושבים לבחור יזם המציע להם תמורה טובה, ועל היזם לחתום על חוזה עם כל דייר ודייר. לאחר שהיזם מסדיר עניינים הקשורים להיתר בנייה ולמשכנתאות, בדיקות מול מינהל מקרקעי ישראל וכיוצא באלה, מפנים את הדיירים לדיור חלופי,⁵ הורסים את המבנים הישנים ומקימים מבנים חדשים.

ההכרזה של הממשלה על מתחם כמתחם פינוי-בינוי מזכה את הרשות המקומית שבשטחה הוא נמצא בסיוע מטעם המדינה כל עוד צו ההכרזה תקף. כמו כן, חלות במתחם הקלות מסוימות במיסוי ויש אפשרות לקבל פטור מהיטל השבחה.⁶ כדי לנצל את ההטבות המוקנות מכוח צו ההכרזה יש לבצע את פעולות התכנון וההתארגנות לפינוי-בינוי בתוך שש שנים. בתום שש שנים מיום ההכרזה יפוג תוקף צו ההכרזה ועמו הזכויות לתשלומים ולהטבות מהמדינה.

2. עקרונות פינוי-בינוי⁷

כדי שחלק גדול ככל האפשר מהבינוי העתידי בישראל יהיה במסגרת השטחים הבנויים,⁸ הקימה הממשלה בשנת 1996 ועדת היגוי לשיקום פיזי של מרכזי ערים בישראל.⁹ פרויקט פינוי-בינוי הוא חלק מהמלצות אותה ועדה; פרויקט זה ופרויקט עיבוי מרכיבים יחד את פרויקט "התחדשות עירונית".¹⁰ לשם יישום התוכנית הקימה הממשלה ועדה בין-משרדית להתחדשות עירונית.

פרויקט פינוי-בינוי נועד להביא לניצול יעיל יותר של הקרקע, של התשתיות ושל מוסדות הציבור באמצעות תוספת זכויות בנייה בהם,¹¹ הכנסת אוכלוסייה חדשה וצעירה לאזורים שבהם האוכלוסייה מזדקנת, שיפור הסביבה העירונית ושמירה על שטחים פתוחים. מטרת הפרויקט ליצור תנאים המעודדים פעילות שוק, שתבוצע על-ידי בעלי הזכויות בנכסים או על-ידי יזמים מטעמים. הרשות המקומית אחראית לקידום הפעילות במתחמים שיוכרוזו כמתחמי פינוי-בינוי.

להלן עקרונות פרויקט פינוי-ובינוי:

- התמקדות בשכונות מתאימות שבהן יש סיכוי רב שהפרויקט ייושם;

⁴ שטח ציבורי פתוח – שצ"פ.

⁵ על-פי רוב הדיירים מפונים לדיור חלופי. יש פיצויים אחרים, למשל מעבר לבית-אבות בעבור דיירים קשישים.

⁶ לפי הוראת סעיף 19(ב)(2) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, אפשר לפטור מחובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה למגורים ביישוב או בחלק ממנו אשר שר השיכון ושר הפנים הכריזו בצו – בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר – כי לא תחול עליהם חובת תשלום היטל השבחה.

כדי להרחיב את פרויקט ההתחדשות העירונית ולאפשר הכללת מתחמים המיועדים למגורים שאינם ניתנים לציפוף על-פי מכפילי הציפוף הנדרשים – אם בגלל ערכי קרקע נמוכים ואם בגלל ציפוף לא סביר מבחינה אורבנית – רשות מקומית יכולה להצהיר שהיא מוותרת על גביית היטלי השבחה בגין השבחה למגורים בשטח המתחם. הצהרה זו תאפשר לה להגיש הצעה למתחם לפי מכפילי ציפוף נמוכים יותר.

⁷ אם לא צוין אחרת, המידע נלקח מתוך: משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008; עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 9 ביולי 2008.

⁸ לפי רוח תמ"א 35 (תוכנית מיתאר ארצית לבנייה ופיתוח) ותמ"א 31 (תוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולקליטת עלייה).

⁹ בראשותו של איתי אייגס ממשרד האוצר ובהשתתפות נציגי ממשלה ומרכז השלטון המקומי.

¹⁰ הממשלה אימצה את המלצות דוח הביניים של הוועדה בהחלטת ממשלה מס' 4342.

¹¹ צלי גרינברג, "פינוי בינוי: כולם מרוויחים, אבל אף אחד לא זז", הארץ, 21 ביולי 2005.



- הובלת המהלך על-ידי הרשות המקומית והשתתפותה ב-30% מהמימון לכל היותר;
- ביצוע תוכנית הפינוי-בינוי על-ידי בעלי הזכויות בנכסים והיזמים מטעמם, ובאחריותם;
- תכנון הנשען על התשתיות ועל הפרצלציה¹² הקיימת במידה הרבה ביותר;
- קידום תכנון סטטוטורי לתוספת זכויות בנייה ויצירת ודאות תכנונית;
- הבטחת מימון ציבורי למרכיבים מסוימים, למשל למרכיב התכנון;¹³
- הבטחת השלמה של החלקים הציבוריים של הפרויקט ומימנם על-ידי יצירת משק כספי סגור.

3. תפקיד המדינה והוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית¹⁴

הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית משמשת זרוע מטעם הממשלה לקידום הפרויקט, והיושב-ראש שלה הוא נציג משרד הבינוי והשיכון.¹⁵ תפקידי הוועדה הם, בין השאר, לתת המלצה לממשלה להכריז על מתחמים מסוימים כמתחמים לפינוי-בינוי. למשל, ב-10 בפברואר 2003 הוצא צו התכנון והבנייה (הכרזה על מתחמים לפינוי לשם בינוי), התשס"ג-2003. בצו זה הוכרזו תשעה מתחמים כמתחמים לשם פינוי-בינוי, מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ולפי המלצת הוועדה הבין-משרדית לעניין מתחמי פינוי-בינוי.

סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, קובע כי הממשלה רשאית, בהמלצת הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי, להכריז בצו הכרזה על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי בנייה. תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו, אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו.

ההטבות שהמדינה נותנת לפרויקט פינוי-בינוי הן תקציב לניהול הפרויקט, תקציב להכנת תוכנית מפורטת, הטבות מס ואפשרות לפטור מהיטל השבחה.¹⁶

4. תפקידי הרשות המקומית¹⁷

הרשות המקומית אחראית ליוזמה ולפעילות במתחמי הפינוי-בינוי, ואחראית, בין השאר, לאלו:

- הגשת הצעות לוועדה הבין-משרדית בדבר מתחמים הראויים להתחדשות עירונית;

¹² פרצלציה היא חלוקה של מקרקעין לקראת בנייה בחלקות קטנות בהם.

¹³ ובכלל זה מימון של מדידות, של העתקות אור ושל שמאי כחלק מהוצאות התכנון למתחמים המוכרזים.

¹⁴ אם לא צוין אחרת, המידע נלקח מתוך: משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008; עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 9 ביולי 2008.

¹⁵ נציג שר הבינוי והשיכון הוא יושב-ראש הוועדה. חברים בה גם נציגים של משרד הפנים, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה ומשרד ראש הממשלה וכן נציג מינהל מקרקעי ישראל שימונה בהמלצת השר לתשתיות לאומיות.

¹⁶ "אפשרות לפטור מהיטל השבחה" – הכוונה לאישור של שר הפנים ושל שר הבינוי והשיכון למתן הפטור מהיטל השבחה לפי בקשת הרשות המקומית. מתן פטור זה אפשרי לפי סעיף 19(ב2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. בעבר נחתמה הסכמה גורפת של שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, ולכן בפועל נדרשת הסכמת הרשות המקומית בלבד.

עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 9 ביולי 2008.

¹⁷ משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008; עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 9 ביולי 2008.



- התקשרות בחוזה עם חברה מנהלת¹⁸ לצורך ביצוע המשימות הדרושות לקידום תהליך ההתחדשות העירונית;
 - ניהול מערכת תקציבית סגורה לכל מתחם שהוכרז;
 - עריכת התקשרויות עם מתכננים ויועצים לצורך הכנת מסמכי התכנון למתחמים שהוכרזו;
 - קידום התכנון הסטטוטורי במתחם עד אישור;
 - תכנון וביצוע של עבודות פיתוח והקמת מוסדות ציבור במתחם הדרושות בשל תוספת הבנייה בו, למשל הרחבת כבישים, שדרוג צנרת המים והביוב ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים;
 - השתתפות במימון הפעילות במתחמים המוכרזים, למשל תשלום לחברה המנהלת, למתכננים וליועצים, לפי האשכול הכלכלי-חברתי של הרשויות:
- 0 רשויות מקומיות המדורגות באשכולות 5 ו-6 ישתתפו במימון בשיעור של 10%;
- 0 רשויות מקומיות המדורגות באשכול 7 ישתתפו במימון בשיעור של 15%;
- 0 רשויות מקומיות המדורגות באשכול 8 ישתתפו במימון בשיעור של 20%;
- 0 רשויות מקומיות המדורגות באשכולות 9 ו-10 ישתתפו במימון בשיעור של 30%.
- אם הרשות המקומית לא משלמת את חלקה במימון הפעילות במתחמים המוכרזים, היא אינה רשאית להגיש הצעות למתחמים חדשים.

תפקיד החברה המנהלת¹⁹

הרשות המקומית מתקשרת בחוזה עם חברה מנהלת אחרי מכרז מתאים, או עם מנהל פרויקט המועסק ישירות על-ידי הרשות המקומית (להלן: החברה המנהלת). החברה המנהלת מסייעת לרשות המקומית בהכנת החומר הדרוש לשם הגשת ההצעה למיון הסופי, עורכת פעולות ניהול ותיאום של הליך התכנון וקידום התוכניות²⁰ בהליך האישור הסטטוטורי, מארגנת את הדיירים ומסייעת להם, מנהלת את תכנון עבודות הפיתוח של המתחם ואת הניהול הפיננסי של הפרויקט וממלאת מטלות נדרשות נוספות לשם קידום הפרויקט במסגרת לוח הזמנים והתקציב.

5. תפקיד בעלי הנכסים והיזמים

מימוש הזכויות במתחמי פינוי-בינוי נעשה על-ידי בעלי הזכויות בנכסים ובאחריותם. הוצאת היתרי בנייה, הבנייה עצמה ופעולות נוספות כגון אלו נעשות באמצעות יזמים מטעם בעלי הזכויות או בדרך אחרת שיבחרו.²¹ כלומר, הדיירים מתארגנים, מחפשים יזמים, מבקשים הצעות ובוחרים את היזם שמציע להם את העסקה הטובה ביותר. לאחר בחירת היזם, הדיירים מנהלים משא-ומתן על התמורה שיקבלו. לאחר שנקבעו תנאי העסקה, על היזם לחתום על חוזה עם כל דייר ודייר.

¹⁸ אפשרות נוספת היא למנות מנהל פרויקט של הרשות המקומית במקום החברה המנהלת.

¹⁹ משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008.

²⁰ לאחר אישור הוועדה במיון הסופי.

²¹ משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008.



על-פי רוב היזמים נכנסים לתמונה רק לאחר שהתוכנית הומלצה להפקדה, כלומר, כשהם רואים שיש התקדמות של ממש בפרויקט. בשלב זה היזמים כבר יודעים מה התוכנית ואיזו הצעה יוכלו להציע לדיירים.²² לאחר החתימה על החוזים, על היזם להסדיר עניינים ביורוקרטיים כגון הוצאת היתר בנייה, בדיקת היוון מול מינהל מקרקעי ישראל, המצאת ערבויות לבעלי הנכסים וטיפול בהסבת המשכנתאות של הדיירים. בשלב האחרון הדיירים מפונים לדיור חלופי,²³ ואת המבנים הישנים הורסים ובונים תחתיהם מבנים חדשים.²⁴

6. בחירת מתחמים לפרויקט פינוי-בינוי²⁵

הרשות המקומית מגישה לוועדה הבין-משרדית את הצעותיה למתחמים שמתאימים להיות מוכרזים כפרויקטים להתחדשות עירונית. המתחמים המוצעים יכולים להיות בקרקעות של מינהל מקרקעי ישראל, בקרקעות פרטיות, במתחמי מגורים, במתחמים שבהם יש שימושים אחרים או במתחמים שיש בהם שימוש מעורב.

מיון ההצעות למתחמי פינוי ובינוי

הוועדה הבין-משרדית בוחרת את המתחמים להתחדשות עירונית מההצעות של הרשויות המקומיות. תהליך המיון נעשה בשני שלבים:

1. מיון ראשוני – בחירת מתחמים העומדים בתנאי הסף. תנאי הסף הם מצטברים:

- המתחם כולל קרקע בנויה הנמצאת בתחומי הרשות המקומית.
- במתחם בין 24²⁶ ל-500 יחידות דיור למגורים. אם המבנים אינם משמשים למגורים, מספר בעלי הזכויות בנכסים צריך להיות 24 לפחות.
- שטח הקרקעות הפנויות שאינן מיועדות לצורכי ציבור לפי תוכנית שבתוקף אינו עולה על 20% מהשטחים הסחירים.²⁷
- הגדלת שטחי הבנייה בהיקף מינימלי. מטרת תנאי סף זה היא להבטיח כדאיות כלכלית.
- לפחות ב-70% מהמבנים במתחם יהיו עד 48 יחידות דיור במבנה. כשמדובר במבנים שאינם למגורים – יש עד 48 בעלי זכויות בנכסים בכל אחת מהחלקות.
- קיים או מתוכנן ברשות המקומית פתרון טיפול בשפכים המאפשר לקלוט את התוספת הצפויה של אוכלוסייה במתחם.

²² עזריאל רגב, החברה המנהלת "עזריאל רגב פרויקטים", שיחת טלפון, 7 ביולי 2008.

²³ כאמור, בדרך כלל מפנים את הדיירים לדיור חלופי. יש פיצויים אחרים, למשל מעבר לבית-אבות בעבור דיירים קשישים.

²⁴ עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 2 ביולי 2008.

²⁵ אם לא צוין אחרת, המידע נלקח מתוך: משרד הבינוי והשיכון, התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי, http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008; עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 9 ביולי 2008.

יצוין כי תנאי הסף ודירוג המתחמים שונים במסלול "עיבוי".

²⁶ כיום צריך ש-24 יחידות דיור לפחות יהיו קיימות בעת הגשת ההצעה. בתחילת הפרויקט היה אפשר להגיש הצעה למתחם שבו פחות מ-24 יחידות דיור, אולם תנאי סף זה תוקן.

²⁷ שטחים סחירים הם שטחים שמבחינה מעשית אפשר למכרם או להשכירם. מתוך: "אלוני שמאות מקרקעין", מושגי יסוד בשמאות מקרקעין", <http://www.aloni-j.co.il>, תאריך כניסה: 17 ביולי 2008.



- מספר יחידות הדיור המוצעות למתחם, מוכפל ב-1.2, יהיה פי-שלושה לפחות ממספר יחידות הדיור הקיימות והעתידות להיהרס.

2. **מיון סופי** – מיון של המתחמים שעברו את המיון הראשוני. על הרשות המקומית להגיש לצורך המיון הסופי ניתוח של התכנון המוצע לעומת המצב הקיים, מסמכי תכנון, הסכמות עקרוניות מגורמי תכנון רלוונטיים, תוכנית פיתוח, תסקיר כלכלי והתחייבויות של הרשות המקומית לוועדה הבין-משרדית.

במיון הסופי נבדקים –

- עמידה בתנאי הסף, ובעיקר במכפיל הציפוף;²⁸
 - הגשת המסמכים, האישורים וההתחייבויות הנדרשים;
 - הוכחת מאזן חיובי בתסקיר הכלכלי בנוגע למרכיבים הציבוריים במתחם בכל אחד משלבי הפיתוח;
 - עמידה בתנאי המעבר בנוגע למספר ההסכמות שיידרשו בשלב המימוש להקמת המבנה החדש. מספר ההסכמות הנדרש נקבע לפי מספר יחידות הדיור הקיימות,²⁹ והוא לכל היותר 48.³⁰
- לאחר שני שלבים אלו, הוועדה הבין-משרדית מדרגת את המתחמים שעמדו בדרישות. לפי מגבלת התקציב, הוועדה ממליצה לממשלה על המתחמים המדורגים בראש הרשימה, שהם מתחמים שיש סיכוי רב שיהיה אפשר לממש בהם את התוכנית.

קריטריונים לבחירת המתחמים שעברו את המיון הסופי

מתחמים שיעברו את המיון הסופי ידורגו על-פי קריטריונים, ולפי המסגרת התקציבית יומלצו לממשלה לשם הכרזה. אלו הקריטריונים:

1. היקף ההשקעות הנדרשות בתשתיות ובמוסדות ציבור – ככל שההשקעה הנדרשת במוסדות ציבור ובתשתיות קטנה יותר, כך תעלה העדיפות להמלצת המתחם להכרזה (לקריטריון זה משקל של 10%).
2. זמינות ליישום מההיבט הציבורי – היכולת להקים מספר מקסימלי של יחידות דיור³¹ ללא השקעה ציבורית (לקריטריון זה משקל של 10%).

²⁸ כאמור, הכדאיות הכלכלית של הפרויקט היא העניין העיקרי כאן.

²⁹ או מספר בעלי הזכויות בנכסים שהמבנים בהם אינם משמשים למגורים.

³⁰ יצוין כי משרד הבינוי והשיכון אינו דורש הסכמה בפועל של התושבים, ורשויות מקומיות מקדמות תוכניות בתחום שיפוטן ללא קשר להסכמת התושבים. בפסקה זו מדובר על מספר ההסכמות שיידרשו להקמת מבנה חדש כשיגיע שלב הביצוע. ואולם, מספר ההסכמות אפשריות זה עשוי להעיד על מידת ישימות גבוהה של הפרויקט. לדוגמה, סביר כי סיכויי המימוש של בניית בניין חדש במקום שני בניינים של ארבע יחידות דיור כל אחד גבוהים מהסיכויים של בניית בניין כזה במקום שני בניינים של 16 יחידות דיור כל אחד.

הצידוק בקביעת מספר מקסימלי של הסכמות – 48 – גם הוא טמון בכך שככל שעולה מספר ההסכמות הנדרשות כך סיכויי מימוש הפרויקט יורדים.

³¹ או שווה ערך ליחידות דיור.



3. זמינות ליישום מההיבט הפיזי – ממוצע משוקלל של מספר המשפחות או בעלי הזכויות בנכסים שהסכמתם נדרשת לצורך הקמת מבנה חדש או הרחבת מבנה קיים (לקריטריון זה משקל של 40%).

עדיפות תינתן למתחמים שבהם כל בעלי הזכויות בנכסים חתמו כי הם מסכימים לפרויקט.

4. היקף תוספת הבנייה – היחס בין מכפיל הציפוף המוצע במתחם לבין המכפיל המינימלי שקבע משרד הבינוי והשיכון (לקריטריון זה משקל של 40%).

לאחר קבלת הציון הסופי לכל מתחם, מוכפל הציון במקדם בין 0.7 ל-1. אם עד 25% מהשטחים הסחירים נועדו למגורים, יופעל על הציון מקדם 1. אם כל השטחים הסחירים לא נועדו למגורים, יופעל על הציון מקדם 0.7. בין שני מצבים אלו יהיו מקדמי ביניים. המתחמים ידורגו לפי הציון שהתקבל לאחר הפעלת המקדם. **פעולת הכפלה זו נותנת עדיפות למתחמי מגורים.**

7. תקופת צו ההכרזה

סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, קובע, בין השאר, כי תוקפו של צו ההכרזה יהיה לתקופה שנקבעה בו אך לא יותר משש שנים מיום תחילתו. ההכרזה של הממשלה על מתחם כמתחם פינוי-בינוי מזכה את הרשות המקומית שבשטחה הוא נמצא בסיוע מטעם המדינה כל עוד צו ההכרזה תקף. כמו כן, חלות במתחם הקלות מסוימות במיסוי ויש אפשרות לקבל פטור מהיטל השבחה. כדי לנצל ההטבות המוקנות מכוח צו ההכרזה, יש לבצע את פעולות התכנון וההתארגנות לפינוי-בינוי בתוך שש שנים. בתום שש שנים מיום ההכרזה יפוג תוקף הצו, ולא יינתנו עוד תשלומים והטבות מהמדינה.³²

לדברי גבי עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, הקביעה שתוקף צו ההכרזה יהיה שש שנים נסמכה על ההשערה שיידרשו עד שלוש שנים לאישור התוכניות ועד שלוש שנים נוספות להתארגנות לבנייה.³³

8. סיבות אפשריות לאי-עמידה במגבלת הזמן של צו ההכרזה על פינוי-בינוי

גורמים אחדים שפנינו אליהם ציינו כי פינוי-בינוי הוא נושא מורכב מהרגיל, ולכן הוא נמשך זמן רב. למשל, על היזם להסדיר שורה של עניינים הקשורים להיתרי בנייה ולמשכנתאות, לערוך בדיקות מול מינהל מקרקעי ישראל וכיוצא בזה. כמו כן, פינוי הדיירים לדיר חלופי, הריסת המבנים הישנים ובניית מבנים חדשים נמשכים זמן רב.

את הסיבות לחריגות ממשך תוקפו של צו הכרזה על מתחם פינוי-בינוי אפשר לחלק לשניים:

- עיכובים בהליך התכנון עד מתן תוקף לתוכנית;
- עיכובים בהתקשרות בין הדיירים ליזמים ובביצוע הפינוי-בינוי.

להלן פירוט העיכובים העיקריים בפרויקט פינוי-בינוי:

³² לאחר תום תקופת ההכרזה יושלמו הקמתם של התשתיות ומוסדות הציבור שהוחל בהקמתם וטרם הושלמו. מתוך דברי ההסבר להצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 84) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי), התשס"ח-2008.

³³ עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 2 ביולי 2008.



1. התארכות הליך האישור הסטטוטורי

לפי דברי ההסבר להצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 84) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי), התשס"ח-2008, בשל המורכבות של הליכי התכנון בתוכניות אלו, הזמן הממוצע לאישור הסטטוטורי של התוכניות הוא חמש שנים.

לדברי מר עזריאל רגב, בעל ניסיון בחברה מנהלת בתחום פינוי-בינוי, טיפול הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה בתוכניות פינוי-בינוי נעשה בזמן סביר, וכמעט אין עיכובים בוועדות אלו. לדבריו, העיכובים מתרחשים בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בשל דיונים בנושאים כגון הצפיפות במבנים החדשים. בעקבות דיונים כאלה מוזמנים, למשל, יועצים מומחים, והטיפול בתוכניות נמשך זמן רב.

נוסף על כך, תוכנית יכולה להתעכב בשל התנגדויות שהוגשו בעת הפקדתה, שינויים בתוכנית ודיונים נוספים. כמו כן, הוועדה המחוזית עשויה לשנות דבר-מה בתוכנית בעקבות התנגדות שהוגשה לה. שינוי זה עלול לפגוע בכדאיות הכלכלית של התוכנית בעבור היזמים ולגרום לעיכוב נוסף.³⁴

משרד הבינוי והשיכון מסר לנו דוגמאות למשך הטיפול במתחמים ממועד ההכרזה עליהם כמתחמי פינוי-בינוי ועד מתן התוקף לתוכניות. מדוגמאות אלו עולה כי הטיפול נמשך 3.5 שנים עד 5.5 שנים. נוסף על כך מסר משרד הבינוי והשיכון כמה דוגמאות לתוכניות שטרם אושרו, אף שחלפו כשבע שנים ממועד ההכרזה.³⁵

2. עיכובים בהתקשרות בין הדיירים ליזמים

על היזם לחתום על חוזה פרטני עם כל דייר ודייר במתחם, והתהליך כולו נמשך זמן רב. יש דיירים שמסרבים לחתום או מתלבטים בנושא, ויש דיירים שמציבים ליזמים דרישות גבוהות מדי.³⁶ סירוב של דיירים להתפנות ובירור תביעות בבתי-משפט נמשכים גם הם זמן רב.³⁷

9. פעולות מינהל התכנון במשרד הפנים לקיצור ההליך הסטטוטורי של תוכניות פינוי-בינוי

מינהל התכנון במשרד הפנים ער להתמשכות הליך התכנון של התוכניות המורכבות של מתחמי פינוי-בינוי. לפי המינהל, תוכניות פינוי-בינוי מורכבות בשל היקפן, בשל הצורך לטפל בדיירים רבים ומשום שהמתחמים שוכנים במרכזי ערים.³⁸

להלן הפעולות שמינהל התכנון נקט כדי לקצר את ההליך:

³⁴ עזריאל רגב, החברה המנהלת "עזריאל רגב פרויקטים", שיחת טלפון, 7 ביולי 2008.

³⁵ הדוגמאות ממאי 2008 נמסרו על-ידי עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 2 ביולי 2008.

יצוין כי רז עפרון, יועץ למינהל התכנון במשרד הפנים, בדק את הטיפול בתוכניות שהוכרוזו במועד הכרזה אחד (19 בנובמבר 2000). לדבריו, כמה תוכניות למתחמים שהוכרוזו במועד זה לא התקבלו בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בשל אי-עמידה בתנאי הסף (מתחם "החיל האלמוני" בראשון-לציון, מתחם "הקונגרס" בתל-אביב ומתחם "אזבסטונים" ברמלה), ותוכנית אחת הוקפאה על-ידי הוועדה המקומית ולא הוגשה לוועדה המחוזית (מתחם "שפירא א'" בתל-אביב). כלומר, התמשכות תהליכי התכנון של המתחמים אינה רק בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה. לעתים התכנון עשוי להתעכב מחמת אי-עמידה של תוכנית בתנאי סף להגשה לוועדה המחוזית, לעתים התוכניות אינן עוברות את הוועדות המקומיות ואינן מוגשות לוועדות המחוזיות, ולעתים הן נדחות בוועדות המחוזיות. יודגש כי לא קיבלנו נתונים מדויקים על מספר התוכניות הללו, ונתוני משרד הבינוי והשיכון אינם זהים לנתונים אלו.

³⁶ יצוין כי החשש של הדיירים לשינוי שיחול בחייהם – מעבר למגורים בשכירות לזמן רב – מובן והגיוני.

³⁷ עזריאל רגב, החברה המנהלת "עזריאל רגב פרויקטים", שיחת טלפון, 7 ביולי 2008.

³⁸ רז עפרון, יועץ למינהל התכנון במשרד הפנים, דואר אלקטרוני, 17 ביולי 2008.



1. **העלאת המודעות** – מינהל התכנון נקט פעולות להעלאת המודעות של עובדי הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה לחשיבותו של טיפול מהיר בתוכניות פינוי-בינוי. לפני יותר משנה הציע מינהל התכנון לוועדות המחוזיות להקים ועדות משנה ייעודיות לנושא פינוי-בינוי. יצוין כי בסמכותה של ועדה מחוזית להחליט כי נושא מסוים יידון בוועדת משנה שלה, ולא במליאת הוועדה המחוזית.

רק ועדה מחוזית אחת הקימה ועדת משנה לנושא פינוי-בינוי. השאר העדיפו שתוכניות אלו יידונו במליאה שלהן. לפי מינהל התכנון גם הן ערות לצורך בטיפול יעיל בתוכניות בנושא פינוי-בינוי.

2. **תוכניות עבודה והגברת הבקרה** – מינהל התכנון דרש מהוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה להכין תוכניות עבודה לטיפול בתוכניות פינוי-בינוי. בתוכניות אלו מפורטים לוחות זמנים, נתונים מתאימים וצפי להתקדמות בכל השלבים של האישור הסטטוטורי של תוכניות פינוי-בינוי. בסוף שנת 2007 קבע מינהל התכנון יעד שלפיו עד סוף שנת 2010 יאושרו 80% מהתוכניות שכיום הן בהליכים בוועדות המחוזיות.

מינהל התכנון עורך בקרה שוטפת על הוועדות המחוזיות כדי שיעמדו ביעד שנקבע. ניטור צמוד יותר של הטיפול בתוכניות יאפשר למינהל התכנון למצוא את הסיבות לעיכובים ולהבין אם שלבי תוכניות העבודה מקדמים את הטיפול בתוכניות לקראת מימושן.³⁹

9.1. משך הטיפול בכלל התוכניות בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה

לשם השוואה יצוין כי מספר התוכניות על כל סוגיהן המוגשות לטיפולן של הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה הולך וגדל עם השנים. הולך וגדל גם מספר התוכניות שהטיפול בהן מסתיים מדי שנה. ההפרש בין מספר התוכניות הנקלטות לבין מספר התוכניות שהטיפול בהן מסתיים מצטמצם והולך, עד כדי היפוך מגמה בשנים האחרונות – מיצירת פערים לצמצום פערים משנים עברו.

מניתוח זמן הטיפול בכלל התוכניות שבסמכות הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה במשך כמה שנים עולה כי הטיפול הממוצע מקליטת תוכנית ועד לפרסומה ברשומות התקצר. בשנים 2002-2004 נמשך התהליך 26 חודשים בממוצע, ובשנים 2004-2006 נמשך התהליך כ-20 חודשים בממוצע.⁴⁰ יצוין כי מדובר במשך הטיפול בתוכניות בוועדות המחוזיות, ללא תוספת הזמן הנדרשת להכנתן ולעמידה בתנאי הסף של הגשה לוועדות המחוזיות. עוד יצוין כי ההשוואה נוגעת לטיפול של הוועדות המחוזיות בתוכניות שהוגשו להן. יש לזכור כי תוכניות צריכות לעמוד בתנאי סף מהותיים וטכניים קודם תחילת הטיפול בהן בוועדות המחוזיות.

כאמור, **הטיפול בתוכניות פינוי-בינוי בוועדות המחוזיות נמשך זמן רב יותר מהטיפול ברוב התוכניות, בשל מורכבותן.**⁴¹

³⁹ דורון דרוקמן, מנהל אגף בכיר לפיתוח ובקרה מקצועיים, מינהל התכנון במשרד הפנים, שיחת טלפון, 15 ביולי 2008; רז עפרון, יועץ למינהל התכנון במשרד הפנים, דואר אלקטרוני, 17 ביולי 2008.

⁴⁰ מינהל התכנון במשרד הפנים, פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים: סיכום נתונים לשנת 2006, אוגוסט 2007. ראו מסמך של מרכז המחקר והמידע של הכנסת, טיפול הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בתוכניות בניין עיר (תב"ע), כתיבה: אורי טל, 2 בדצמבר 2007.

⁴¹ רז עפרון, יועץ, מינהל התכנון במשרד הפנים, דואר אלקטרוני, 17 ביולי 2008.



10. נתונים על פרויקטים של פינוי-בינוי וסטטוס התוכניות שלהם⁴²

כללי

- משנת 2000 ועד היום הכריזה הממשלה על 109 מתחמי פינוי-בינוי.⁴³
- נוסף על כך, 22 מתחמים הוכרזו כמתחמי עיבוי.
- במתחם אחד – בכפר-סבא – פונו הדיירים ונהרסו המבנים הישנים. היום מתארגן בימים אלו לתחילת הבנייה של המבנים החדשים.

- בימים אלו מתקיים הליך המיון של הצעות הרשויות המקומית לשנת 2008 למתחמי פינוי-בינוי.

לרשימת מתחמי פינוי-בינוי שהממשלה הכריזה עליהם ראו [נספח מס' 1](#).

להלן סטטוס תכנון פרויקטים של פינוי-בינוי לפי משרד הבינוי והשיכון:

- ב-19 בנובמבר 2000 הכריזה הממשלה על 22 מתחמי פינוי-בינוי. ממתחמים אלו –

0 ל-13 מתחמים אושרו התוכניות;

0 בשבעה מתחמים נערך משא-ומתן בין הדיירים ליזמים;

0 במתחם אחד הוגשו בקשות להיתרי בנייה.

יצוין כי לדברי מר רז עפרון ממינהל התכנון במשרד הפנים, שלוש תוכניות למתחמים שהוכרזו במועד זה לא התקבלו בוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בשל אי-עמידה בתנאי הסף (מתחם "החייל האלמוני" בראשון-לציון, מתחם "הקונגרס" בתל-אביב ומתחם "אזבסטונים" ברמלה), ותוכנית אחת הוקפאה על-ידי הוועדה המקומית ולא הוגשה לוועדה המחוזית (מתחם "שפירא א'" בתל-אביב).

בנתונים שלהלן מצוין לכמה מתחמים מוכרזים אושרו התוכניות, אולם לא מצוין לכמה מתחמים לא אושרו התוכניות משום שהתוכניות לא הוגשו כלל לוועדות המחוזיות, לא עמדו בתנאי הסף או הוגשו לוועדות המחוזיות ונדחו.

- ב-22 ביולי 2001 הכריזה הממשלה על שבעה מתחמי פינוי-בינוי. ממתחמים אלו –

0 בשלושה מתחמים אושרו התוכניות;

0 בשני מתחמים נערך משא-ומתן בין הדיירים ליזמים.

- ב-11 בנובמבר 2001 הכריזה הממשלה על 15 מתחמי פינוי-בינוי. ממתחמים אלו –

0 בשבעה מתחמים אושרו התוכניות;

0 בארבעה מתחמים נערך משא-ומתן בין הדיירים ליזמים.

- ב-16 ביוני 2002 הכריזה הממשלה על עשרה מתחמי פינוי-בינוי. ממתחמים אלו –

0 בשלושה מתחמים אושרו התוכניות;

⁴² עינת גנון, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתב, 2 ביולי 2008.

⁴³ ההכרזה על שני מתחמים בוטלה לבקשת הרשות המקומית.



0 בשני מתחמים כבר בחרו הדיירים את היוזמים ;

0 בשני מתחמים הוגשו בקשות להיתר בנייה.

אשר למתחמי פינוי-בינוי שהוכרזו לאחר יוני 2002, רק לאחדים מהם יש תוכניות מאושרות.

להלן ההכרזות של הממשלה וסטטוס התכנון של פרויקטים במסלול עיבוי לפי משרד הבינוי והשיכון:

- ב-16 ביוני 2002 הכריזה הממשלה על חמישה מתחמי עיבוי.
 - ב-26 באוקטובר 2003 הכריזה הממשלה על ארבעה מתחמי עיבוי.
 - ב-14 בדצמבר 2003 הכריזה הממשלה על שישה מתחמי עיבוי.
 - ב-5 בדצמבר 2004 הכריזה הממשלה על שני מתחמי עיבוי.
 - ב-29 בנובמבר 2005 הכריזה הממשלה על חמישה מתחמי עיבוי.
- מכל התוכניות שלעיל שתי תוכניות אושרו ובמתחם אחד מתנהל משא-ומתן בין התושבים לזים.
- לרשימת מתחמי עיבוי ראו [נספח מס' 2](#).



נספח מס' 1 – רשימת מתחמי פינוי-בינוי

מתחמי פינוי-בינוי מוכרזים לפי יישוב

מס'	מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
1	22/07/2001	אשדוד	אזור המלאכה – צפון
2	11/11/2001	באר-שבע	שכונה א' – מערב
3	17/11/2002	באר-שבע	שכונה א' – מזרח
4	17/11/2002	באר-שבע	שכונה ב'
5	11/11/2001	באר-שבע	שכונה ד'
6	19/11/2000	בני-ברק	שוק פרדס-כץ
7	19/11/2000	בנימינה	רמת-חן
8	11/11/2001	בת-ים	בר-אילן
9	22/07/2001	גבעתיים	מעונות עובדים
10	22/07/2001	הוד-השרון	אזור התעשייה גיל עמל
11	11/11/2001	הוד-השרון	הפרסה
12	05/12/2004	הוד-השרון	כינרת
13	10/10/2005	הוד-השרון	בני-ברית
14	11/11/2001	הרצלייה	נווה-ישראל
15	18/12/2006	זיכרון-יעקב	מרבד הקסמים
16	22/07/2001	חדרה	מבוא חדרה – מזרח
17	11/11/2001	חדרה	העירייה
18	11/11/2001	חדרה	השוק העירוני
19	26/10/2003	חדרה	בית"ר
20	17/11/2002	חולון	חנקין



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מס'	מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
21	26/10/2003	חולון	גיסי כהן
22	26/10/2003	חולון	פיכמן
23	18/12/2006	חולון	קפלן
24	19/11/2000	חיפה	עין-דור
25	11/11/2001	חיפה	המלך אמציה
26	05/12/2004	חיפה	מבוא-חיים
27	10/10/2005	חיפה	המלך חזקיהו
28	18/12/2006	חיפה	ברל כצלסון
29	18/12/2006	חיפה	יציאת אירופה
30	19/11/2000	טבריה	בית-אלומות
31	11/11/2001	טבריה	התחנה המרכזית
32	05/12/2004	טירת-כרמל	גיורא
33	05/09/2004	יבנה	האלון
34	05/09/2004	יבנה	הכלנית – שושנים
35	19/11/2000	יהוד	שוק גורדון
36	19/11/2000	יהוד	מקלב
37	19/11/2000	יהוד	קדושי מצרים
38	19/11/2000	יהוד	שוק רמז
39	22/07/2001	יהוד	מרכז יהוד
40	11/11/2001	יהוד	העצמאות
41	18/12/2006	יהוד – נווה מונסון	התמר
42	05/12/2004	ירושלים	דרך חברון – דרום
43	10/10/2005	ירושלים	חירם



מס'	מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
44	10/10/2005	ירושלים	המקשר
45	18/12/2006	ירושלים	אלעזר בן-יאיר
46	18/12/2006	ירושלים	אלכסנדריון
47	20/12/2007	ירושלים	שוק בית-ישראל
48	20/12/2007	ירושלים	בתי-מלאכה
49	20/12/2007	ירושלים	הציונות
50	10/10/2005	כפר סבא	ששת-הימים
51	17/11/2002	נהריה	פינסקר
52	05/09/2004	נהריה	הפינה
53	05/09/2004	נהריה	שער העיר
54	10/10/2005	נהריה	ישורון
55	22/07/2001	נס-ציונה	רחוב הבנים
56	16/06/2002	נס-ציונה	השוק העירוני
57	16/06/2002	נס-ציונה	יד אליעזר
58	11/11/2001	נשר	בן-דור
59	22/07/2001	נתניה	הלפרין
60	16/06/2002	נתניה	הרב קוק – מתחם 1
61	16/06/2002	נתניה	ויצמן – צפון
62	16/06/2002	נתניה	סוקולוב – ויצמן
63	17/11/2002	נתניה	הרב קוק – מתחם 2
64	17/11/2002	נתניה	רמת-הרצל
65	26/10/2003	נתניה	אנדריוס
66	10/10/2005	נתניה	החלוצים



מס'	מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
67	10/10/2005	נתניה	ילין – קלישר
68	19/11/2000	פתח-תקווה	דגל ראובן
69	19/11/2000	פתח-תקווה	עמישב – מזרח
70	19/11/2000	פתח-תקווה	שכונת עקיבא
71	16/06/2002	פתח-תקווה	בר-כוכבא
72	16/06/2002	פתח-תקווה	שלום אש
73	26/10/2003	פתח-תקווה	יוספסברג
74	26/10/2003	פתח-תקווה	התחנה המרכזית
75	05/09/2004	פתח-תקווה	ספיר – שיפר
76	05/09/2004	פתח-תקווה	שולמית
77	05/12/2004	פתח-תקווה	ארבע ארצות
78	05/12/2004	פתח-תקווה	שבט דן
79	10/10/2005	פתח-תקווה	שילר – אורלוב
80	18/12/2006	פתח-תקווה	גוש-חלב
81	11/11/2001	קדימה	יוספטל
82	19/11/2000	קריית-אונו	לוי אשכול
83	19/11/2000	קריית-אונו	ירון
84	05/06/2002	קריית-אונו	שלמה המלך – צפון
85	16/06/2002	קריית-אתא	שיבת-ציון
86	11/11/2001	קריית-ביאליק	העצמאות
87	26/10/2003	קריית-ביאליק	ז'בוטינסקי
88	18/12/2006	קריית-מוצקין	יוספטל
89	19/11/2000	ראשון-לציון	דגניה



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מס'	מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
90	19/11/2000	ראשון-לציון	החייל האלמוני
91	19/11/2000	ראשון-לציון	רוקח
92	11/11/2001	ראשון-לציון	אלקלעי
93	17/11/2002	רחובות	בית-הפועלים
94	17/11/2002	רחובות	בנימין יעקב
95	26/10/2003	רחובות	אייזנברג
96	05/09/2004	רחובות	רוז'נסקי
97	19/11/2000	רמלה	אזבסטונים
98	19/11/2000	רמת-גן	התפוצות
99	05/09/2004	רמת-גן	שד' ירושלים – גולומב
100	11/11/2001	רמת-השרון	יוספטל
101	16/06/2002	רמת-השרון	רקפת
102	18/12/2006	רמת-השרון	הצעירים
103	19/11/2000	תל-אביב	הקונגרס
104	19/11/2000	תל-אביב	חסן עראפה
105	19/11/2000	תל-אביב	לוינסקי
106	19/11/2000	תל-אביב	שפירא א'
107	16/06/2002	תל-אביב	בית-אל
108	17/11/2002	תל-אביב	החרש והאומן
109	18/12/2006	תל-אביב	נחלת-יצחק



מתחמי הפינוי-בינוי המוכרזים לפי תאריך ההכרזה

מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
19/11/2000	חיפה	עין-דור
19/11/2000	טבריה	בית-אלומות
19/11/2000	יהוד	שוק גורדון
19/11/2000	יהוד	מקלב
19/11/2000	יהוד	קדושי מצרים
19/11/2000	יהוד	שוק רמז
19/11/2000	פתח-תקווה	דגל ראובן
19/11/2000	פתח-תקווה	עמישב – מזרח
19/11/2000	פתח-תקווה	שכונת עקיבא
19/11/2000	קריית-אונו	לוי אשכול
19/11/2000	קריית-אונו	ירון
19/11/2000	ראשון-לציון	דגניה
19/11/2000	ראשון-לציון	החייל האלמוני
19/11/2000	ראשון-לציון	רוקח
19/11/2000	רמלה	אזבסטונים
19/11/2000	רמת-גן	התפוצות
19/11/2000	תל-אביב	הקונגרס
19/11/2000	תל-אביב	חסן עראפה
19/11/2000	תל-אביב	לווינסקי
19/11/2000	תל-אביב	שפירא א'
22/07/2001	חדרה	מבוא חדרה – מזרח
22/07/2001	יהוד	מרכז יהוד
22/07/2001	נס-ציונה	רחוב הבנים
22/07/2001	נתניה	הלפרין



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
11/11/2001	הרצלייה	נווה-ישראל
11/11/2001	חדרה	העירייה
11/11/2001	חדרה	השוק העירוני
11/11/2001	חיפה	המלך אמציה
11/11/2001	טבריה	התחנה המרכזית
11/11/2001	יהוד	העצמאות
11/11/2001	נשר	בן-דור
11/11/2001	קדימה	יוספטל
11/11/2001	קריית-ביאליק	העצמאות
11/11/2001	ראשון-לציון	אלקלעי
11/11/2001	רמת-השרון	יוספטל
05/06/2002	קריית-אונו	שלמה המלך – צפון
16/06/2002	נס-ציונה	השוק העירוני
16/06/2002	נס-ציונה	יד-אליעזר
16/06/2002	נתניה	הרב קוק – מתחם 1
16/06/2002	נתניה	ויצמן – צפון
16/06/2002	נתניה	סוקולוב-ויצמן
16/06/2002	פתח-תקווה	בר-כוכבא
16/06/2002	פתח-תקווה	שלום אש
16/06/2002	קריית-אתא	שיבת ציון
16/06/2002	רמת-השרון	רקפת
16/06/2002	תל-אביב	בית-אל
17/11/2002	חולון	חנקין
17/11/2002	נהריה	פינסקר
17/11/2002	נתניה	הרב קוק – מתחם 2



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
17/11/2002	נתניה	רמת-הרצל
17/11/2002	רחובות	בית-הפועלים
17/11/2002	רחובות	בנימין יעקב
17/11/2002	תל-אביב	החרש והאומן
26/10/2003	חדרה	בית"ר
26/10/2003	חולון	ג'סי כהן
26/10/2003	חולון	פיכמן
26/10/2003	נתניה	אנדריוס
26/10/2003	פתח-תקווה	יוספסברג
26/10/2003	פתח-תקווה	התחנה המרכזית
26/10/2003	קריית-ביאליק	ז'בוטינסקי
26/10/2003	רחובות	אייזנברג
05/09/2004	יבנה	האלון
05/09/2004	יבנה	הכלנית – שושנים
05/09/2004	נהריה	הפינה
05/09/2004	נהריה	שער העיר
05/09/2004	פתח-תקווה	ספיר – שיפר
05/09/2004	פתח-תקווה	שולמית
05/09/2004	רחובות	רוז'נסקי
05/09/2004	רמת-גן	שד' ירושלים – גולומב
05/12/2004	חיפה	מבוא-חיים
05/12/2004	טירת-הכרמל	גיורא
05/12/2004	ירושלים	דרך חברון – דרום
05/12/2004	פתח-תקווה	ארבע ארצות
05/12/2004	פתח-תקווה	שבט דן



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מועד הכרזה	יישוב	שם המתחם
10/10/2005	הוד-השרון	בני-ברית
10/10/2005	חיפה	המלך חזקיהו
10/10/2005	ירושלים	חירם
10/10/2005	ירושלים	המקשר
10/10/2005	כפר-סבא	ששת-הימים
10/10/2005	נהריה	ישורון
10/10/2005	נתניה	החלוצים
10/10/2005	נתניה	ילין – קלישר
10/10/2005	פתח-תקווה	שילר – אורלוב
18/12/2006	זיכרון-יעקב	מרבד הקסמים
18/12/2006	חולון	קפלן
18/12/2006	חיפה	ברל כצנלסון
18/12/2006	חיפה	יציאת אירופה
18/12/2006	יהוד – נווה מונסון	התמר
18/12/2006	ירושלים	אלעזר בן-יאיר
18/12/2006	ירושלים	אלכסנדריון
18/12/2006	פתח-תקווה	גוש-חלב
18/12/2006	קריית-מוצקין	יוספטל
18/12/2006	רמת-השרון	הצעירים
18/12/2006	תל-אביב	נחלת-יצחק
20/12/2007	ירושלים	שוק בית-ישראל
20/12/2007	ירושלים	בתי-מלאכה
20/12/2007	ירושלים	הציונות
05/12/2004	הוד-השרון	כינרת
11/11/2001	באר-שבע	שכונה א' – מערב



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

שם המתחם	יישוב	מועד הכרזה
שכונה ד'	באר-שבע	11/11/2001
בר-אילן	בת-ים	11/11/2001
הפרסה	הוד-השרון	11/11/2001
שכונה א' – מזרח	באר-שבע	17/11/2002
שכונה ב'	באר-שבע	17/11/2002
שוק פרדס-כץ	בני-ברק	19/11/2000
רמת-חן	בנימינה	19/11/2000
אזור המלאכה – צפון	אשדוד	22/07/2001
מעונות עובדים	גבעתיים	22/07/2001
אזור התעשייה גיל עמל	הוד-השרון	22/07/2001



נספח מס' 2 – רשימת מתחמי עיבוי

מתחמי עיבוי מוכרזים לפי יישוב

שם המתחם	יישוב	מועד ההכרזה	
ציר 90	בית-שאן	29/11/2005	1
עתלית – לב עתלית	חוף הכרמל	29/11/2005	2
מורדות הכרמל הצרפתי	חיפה	29/11/2005	3
חביבה רייך	חיפה	16/06/2002	4
מח"ל (קריית-חיים)	חיפה	14/12/2003	5
אמיל זולא	חיפה	14/12/2003	6
שרת	טירת-הכרמל	26/10/2003	7
ביאליק	טירת-הכרמל	29/11/2005	8
בן-צבי	טירת-הכרמל	05/12/2004	9
ויצמן – סירקין	יהוד	16/06/2002	10
קדושי מצרים – שכ' גיורא	יהוד	16/06/2002	11
חיסכון ג'	לוד	14/12/2003	12
ניצנים	מגדל-העמק	14/12/2003	13
הנשיאים	מגדל-העמק	26/10/2003	14
הגלעד	נהריה	14/12/2003	15
החרמון	עכו	05/12/2004	16
יעלים	ערד	16/06/2002	17
בן-צבי	קדימה	14/12/2003	18
צור-שלום	קריית-ביאליק	26/10/2003	19
יוספטל – ליהמן	קריית-ים	26/10/2003	20
יוספטל – קוממיות	קריית-ים	16/06/2002	21
מתח"ם צה"ל/שרת	קריית-ים	29/11/2005	22



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

מקורות

- משרד הבינוי והשיכון, "התחדשות עירונית: פרויקט פינוי-בינוי", http://www.moch.gov.il/Moch/MOCH_Hithadshut/, תאריך כניסה: 30 ביוני 2008.
- הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 84) (הארכת תוקף של הכרזה על מתחם פינוי ובינוי), התשס"ח-2008.
- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- מינהל התכנון במשרד הפנים, פעילות מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים: סיכום נתונים לשנת 2006, אוגוסט 2007, בתוך מרכז המחקר והמידע של הכנסת, טיפול הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה בתוכניות בניין עיר (תב"ע), כתיבה: אורי טל, 2 בדצמבר 2007.
- גנון עינת, סגנית מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון, מכתבים, 2 ו-9 ביולי 2008.
- גרינברג צלי, "פינוי בינוי: כולם מרוויחים, אבל אף-אחד לא זז", **הארץ**, 21 ביולי 2005.
- דרוקמן דורון, מנהל אגף בכיר לפיתוח ובקרה מקצועיים, מינהל התכנון במשרד הפנים, שיחת טלפון, 15 ביולי 2008.
- עפרון רז, האגף לפיתוח ובקרה מקצועיים, מינהל התכנון במשרד הפנים, מכתב, 16 ביולי 2008; שיחת טלפון, 20 ביולי 2008.
- רגב עזריאל, החברה המנהלת "עזריאל רגב פרויקטים", שיחת טלפון, 7 ביולי 2008.

