

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה לבינוי ערים

ישיבה מספר: 2026007 ביום ראשון תאריך 05/07/26 כ' תמוז, תשפ"ו בשעה 17:45

השתתפו:**חברים:**

- | | |
|--|------------------------|
| - רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה | עו"ד מתן דיל |
| - חבר ועדה | אבי קינד |
| - חברת ועדה | איטל בציר אלשיך |
| - חבר ועדה | אלדד גדסי |
| - חבר ועדה | פנחס הומינר |
| - חבר ועדה | עו"ד אפרים (אפי) בן גד |
| - חבר ועדה | אריה ליפסקר |

סגל:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - מנהל אגף תכנון ורישוי | אדר' רועי פרייברון |
| - יועצת משפטית | עו"ד מיכל דגן |
| - מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני | עו"ד מיכל אגסי משרד פריש שפרבר ריינהרץ ושות' - יועצת משפטית |
| - מנהל אגף התחדשות עירונית | אפרת חובשי |
| - ס. מנהל אגף תשתיות | נאור מהצרי |
| | יוסי רגוניס |

נעדרו**חברים:**

- | | |
|------------|-------------------|
| - חבר ועדה | דני מרשה |
| - חבר ועדה | עו"ד יניב מרקוביץ |
| - חבר ועדה | גיא צור |
| - חבר ועדה | אמיתי כהן |

נציגים:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - נציג איגוד ערים לאיכה"ס דרום יהודה | אשל אמזלג |
| - מפקחת נפתית לבריאות הסביבה | ענבל בנארי |
| - מתכנן המחוז - מינהל מקרקעי ישראל | אדר' דוד אמגדי |
| - קצין שיטור וקהילה | קש"ק אלדד כתפי |
| - נציג כיבוי אש, מפקד השרות | תפס"ר גמליאל שמעון |
| - נציג משרד הבינוי והשיכון | איגור פיבן |
| - נציג משרד התחבורה המפקח על התעבורה | טופז פלד |
| - נציג שר האוצר | אדר' גיא דוננפלד |
| - צוות דרום ו. מחוזית, נציג שר האוצר. | ישי כספי |
| - המשרד לאיכות הסביבה- מתכנת המחוז | ורד אדרי |
| - נציג ארגון הקבלנים | אבנר פרליס |

סגל:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - מהנדסת העיר | אדר' דלית הראל |
| - מנכ"לית העירייה | יוספה חליבה |
| - מנהל אגף נכסים ושכירויות | יוסי כפיר |
| - מנכ"ל ה.ל.ר. | מיכאל כהן |
| - מבקר העיריה | נפתלי אקרמן |
| - מנהלת אגף הפיקוח על הבניה | כרמלה לוי קמינסקי |
| - מנהל אגף בניה ציבורית | דודי עמר |

נושאים כלליים:

בעקבות ההכרזה על מתחם בילו טלר כאזור לשיקום והתחדשות בעקבות נזקי המלחמה על הועדה לדייק את נושא התמורות לבעלים.
מצ"ב המסמך בנושא.

מהלך הישיבה ועיקרי הדברים:

1. **דברי פתיחה – מר מתן דיל, ראש העיר ראש העיר פתח את הישיבה והציג את הצורך המיידי בתיקון המדיניות העירונית, כך שתחול בצורה הוגנת גם על נכסים צמודי קרקע ודירות מסחר. הודגש כי כיום "חוק השיקום" עלום בכל הנוגע לנכסים אלו, ומתייחס בעיקר לדירות סטנדרטיות בבנייני מגורים.**
2. **סקירת המצב הקיים והרקע לחוק – מר נאור מהצרי, מנהל התחדשות עירונית מר מהצרי הציג את הרקע למדיניות העירונית שאושרה באפריל 2026, אשר התייחסה לדירות בתוך בניין העובר התחדשות עירונית. הוסבר כי חוק השיקום (במסלול התחדשות עירונית) אינו מספק התייחסות ספציפית לתמורות עבור צמודי קרקע ודירות מסחר. החוק מגדיר שני מסלולים לבחירת בעל הנכס:**
 - **מסלול המתנה:** המתנה לסיום הליכי התכנון וקבלת הנכס החדש, עם תמורה הנגזרת ממדיניות העיר.
 - **מסלול BUY OUT עסקת מכר בשלב מוקדם:** יציאה מוקדמת מהפרויקט, קבלת שווי הנכס החדש, בתוספת שליש (1/3) מהתמורה העתידית המגיעה לבעל הנכס.
3. **הפער בחוק והשלכותיו על נכסים שאינם דירות רגילות**
 - **ברירת המחדל בחוק:** בהיעדר מדיניות עירונית, התמורה הקבועה בחוק עומדת על תוספת של 12 מ"ר. מכאן שבעסקת ה BUY OUT- שליש מהתמורה מחושב כתוספת של 4 מ"ר.
 - **החלת המדיניות העירונית:** החוק קובע כי המדיניות העירונית גוברת. עם זאת, מכיוון שהחוק אינו יודע להתמודד עם "טווח" תמורות, הוא מאמץ את הערך העליון בטווח. לדוגמה, במדיניות של 0-12 מ"ר, החוק יקבע תמורה של 12 מ"ר.
 - **האבסורד לגבי צמודי קרקע ומסחר:** מאחר שהחוק נעדר התייחסות מפורטת לנכסים אלו, הם צפויים לקבל הערכה שמאית הכוללת שווי מצב חדש בתוספת של 4 מ"ר בלבד. מצב זה אינו מתקבל על הדעת, שכן 4 מ"ר מהווים אחוז השבחה קטן וזניח ביחס לשווי של נכסים אלו, בהשוואה לאחוז ההשבחה שמקבלים בעלי דירות רגילות מאותה תוספת שטחים.
4. **מטרת מסמך המדיניות החדש** מר מהצרי סיכם כי ייעודו של המסמך המובא לאישור הוא לסגור את הפרצה בחוק ולהבטיח הוגנות שמאית. המדיניות החדשה תקבע כי בעלי נכסים צמודי קרקע ודירות מסחר בעסקאות BUY OUT יקבלו **אחוז השבחה זהה** לזה שמקבלים בעלי הדירות, ולא תוספת מ"ר זהה. **העיקרון המנחה:** שמירה על מקדם השבחה שוויוני והוגן, חלף תוספת שטח קבועה שאינה תואמת את אופי הנכס.

החלטה: לאשר את מסמך המדיניות לתמורות.



מסמך מדיניות - מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית

עיריית רחובות - מנהל ההנדסה

אגף התחדשות עירונית

יולי 2026

מסמך מדיניות עירונית: מדיניות תמורות לנכסים מיוחדים

רקע:

חוק השיקום שעבר ב-4/2026 מייצר מציאות תכנונית וקניינית מורכבת במתחמי התחדשות עירונית. החוק מדבר על שומה כללית בנושא מגורים כמו במסלול התחדשות עירונית קלאסי של בית משותף. כמו כן החוק מגדיר שמדיניות התמורה תהיה בהתאם למדיניות העירונית הקיימת ובהעדר מדיניות תמורה עירונית, מדיניות התמורה תהיה 12 מ"ר. דבר נוסף שחידש החוק שיש מסלול Buy Out המאפשר לבעלי הדירות לקבל הערכה שמאית לנכס ולצאת מהפרויקט על ידי מכירת הזכויות ליזם בשלב מוקדם של הפרויקט. במקרה של Buy Out תחשיב השומה יהיה כשליש מהתמורה התוספתית העתידית ובהעדר מדיניות עירונית חלוטה התמורה תעמוד על שליש מתמורת ברירת המחל העומדת על 12 מ"ר כלומר תוספת של 4 מ"ר מבונה. למעשה יש 2 נתיבים בפרויקט, הנתיב הקנייני – שמאי, ונתיב התכנוני – מרחבי. בתוך כך חוק השיקום לא מתייחס באופן ספציפי לבעלי דירות צמודי קרקע ונכסי מסחר ולכן גם בהם לכאורה תחול התמורה תוספתית ותעמוד על 4 מ"ר. תמורה תוספתית זו בצמודי קרקע ונכסי מסחר אינה רלוונטית ולא הוגנת. לכן נדרש לדייק את החוק מתוקף מדיניות עירונית שתהיה הוגנת כלפי צמודי הקרקע ונכסי המסחר, מפני שהחוק לא התייחס אליהם בצורה מפורשת.

מדיניות עירונית:

בוועדת משנה לבינוי ערים מספר 2026004 בתאריך 28/04/2026 – תוקנה מדיניות עירונית לתמורות דיירים בתחום של התחדשות עירונית של 0-12 מ"ר בכדי לייצר כדאיות כלכלית בכלל הפרויקטים בעיר תוך שמירה על מגבלות הגבוה והציפוף העירוניים. עוד נכתב במדיניות שאושרה, "שעל היזם לצמצם את התמורה לדיירים ככל שידרש עד 0 מ"ר על מנת לעמוד בטווח הכדאיות הכלכלית לפרויקט".

אגף התחדשות עירונית מנהל הנדסה

מדיניות תמורה - דירות מגורים בבית משותף

מדיניות התמורה העירונית הקיימת בדירות מגורים בבית משותף תמשיך לחול.

מדיניות תמורה - נכסים מסחריים וצמודי קרקע - החלטה

בניגוד לדירות בבית משותף, חוק השיקום אינו נותן התייחסות בכל הנוגע לנכסים מסחריים וצמודי קרקע.

לכן נרצה להגדיר את כל המבנים המיוחדים שנבנו בהיתר שאינם "דירות בבית משותף" ולייצר עבורם מנגנון חלופי התואם את העקרונות השמאים המקובלים שהוא תמורה בהתאם לתקן 21.1 **על מנת לשמור על מקדם השבחה הוגן כלפי כלל בעלי הנכסים במתחם.**

צמודי קרקע – יוגדר כל נכס שניתן **היתר** לשימוש למגורים ונבנה בהיתר קודם למועד הכרזת המתחם ועד 4 יח"ד בעלי כניסה משותפת.

נכסים מסחריים – יוגדר כל נכס שנבנה בהיתר והוא ביעוד ושימוש למסחר בהיתר.

ועל כן, מדיניות התמורה העירונית לנכסים מסחריים וצמודי קרקע שנבנו בהיתר תהיה בהתאם לתקן 21.1.

נסתיימה בזאת ועדת משנה לבינוי ערים מס': 2026007 מיום: 05/07/2026



רה"ע עו"ד מתן דיל
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה, רחובות



בן יאיר
אדרי דלית הראל
מהנדסת העיר
רחובות