

27 פברואר 2025

כ"ט שבט תשפ"ה

## החלטת הנהלה

|            |                                                                                                                               |            |              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| מספר החלטה | 5748 :                                                                                                                        | מועד החלטה | 26/02/2025 : |
| נושא       | : התחדשות עירונית - עקרונות ומדיניות בהליך שריון והקצאת מגרש השלמה, בפטור ממכרז, בתכנית להתחדשות עירונית בקרקעות שבניהול רמ"י |            |              |

### רקע מקוצר:

1. רמ"י כמנהלת הקרקע באזורים נרחבים ברחבי הארץ וכמקדמת תכנון והגדלת היצע המגורים, מהווה גורם משמעותי בקידום תכניות התחדשות עירונית בשיתוף פעולה עם הרשות להתחדשות עירונית והרשויות המקומיות.
2. למתחמי ההתחדשות עירונית קיימת חשיבות גבוהה כחלק מהמדיניות התכנונית לייעול השימוש בקרקע העירונית וכן ניצול יעיל של קרקע ציבורית ליצירת כלכליות בתחום התוכניות כאמור.
3. לאור כך, רמ"י פועלת לאפשר בכפוף להוראות פרק 5.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מיזמים להתחדשות עירונית אשר בתחומם קרקע בניהול רמ"י.
4. מטרת ההחלטה הינה הסדרה רוחבית והבהרת מדיניות רמ"י בכל הנוגע להליך שריון והקצאת מגרש השלמה, בפטור ממכרז, בתכנית להתחדשות עירונית, בהן נדרשת תמיכת המדינה.

### הסוגיה לדיון:

### שלב התכנון: אישור התכנית ושריון מגרש השלמה

#### 1. תיאום מוקדם בשלב התכנון

1.1. שריון מגרש השלמה כלוא או צמוד דופן – באישור הנהלת רמ"י כתנאי לבחינת הקצאה בעתיד

הליך אישור תכניות להתחדשות עירונית אשר בתחומן קרקע בניהול רמ"י<sup>1</sup>, היינו – מגרש כלוא או צמוד דופן, מחייב תאום מוקדם מצד יוזמי התכנית עוד בשלב התכנון. רמ"י מאפשרת בהתאם לקובץ ההחלטות פרק 5.6 שריון של מגרש השלמה כאמור בשלב התכנון, כך שהמגרש אינו מיועד לשיווק עד לתום הליכי התכנון וקידום התכנית, באופן שיאפשר במידת

<sup>1</sup> בשלמות או במושעא

הצורך הקצאת המגרש בפטור ממכרז לטובת מימוש הפרויקט.

הסתמכות כלכליות התכנית על הקצאת מגרש השלמה, אשר לא תאושר בתאום מוקדם, יכולה להביא לחוסר כלכלי לפרויקט במקומות הנדרשים לסיוע רמ"י, וכפועל יוצא קיים סיכוי שהמיזם לא יצא מהכוח אל הפועל. על כן, בטרם הדיון על הפקדת תכנית כאמור, הכוללת מגרש כלא או צמוד דופן בניהול רמ"י, במוסדות התכנון על יוזם התכנית לוודא כי שריון הקרקע המשלימה אושר מראש על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל.

ככלל, לא תאושר הקצאת מגרש השלמה כאמור, בפטור ממכרז, בכל המסלולים ללא ביצוע תאום בשלב התכנון וללא אישור הנהלת רמ"י לשריון הקרקע בטרם תופקד התכנית כאמור.

## 1.2. שריון מגרש השלמה במסלול רשויות

בתוכנית להתחדשות עירונית אשר יזם התכנית הינו רשות (הרשות להתחדשות עירונית, רמ"י, רשות מקומית וכדו') אשר אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה והרשות סבורה כי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית. יובהר כי יכול ששריון מגרש השלמה לא יהא ביחס למגרש מסוים ובתוכנית עצמה, כאמור לעיל בסעיף 1.1, אלא יעשה כהשלמה כלכלית במסגרת שריון כמותי, של יחידות דיור או מ"ר מסחרי, במסגרת תכנית השיווקיים העתידית של הרשות או בדרכי אחרת שתקבע הרשות. ככלל, לא תאושר השלמה כלכלית, כאמור, ללא ביצוע תאום בשלב התכנון וללא אישור הנהלת רמ"י.

## 1.3. כחלק מהמהלך של תיאום בשלב התכנון, מוצע כי יוקם צוות ייעודי במרחב, לליווי יזום ותאום של

**תכניות התחדשות עירונית, והגשת המלצות להנהלת רמ"י.** עמדת הצוות תינתן כבר בשלב קביעת הנחות היסוד הכלכליות והפרוגרמה לתכנון, קביעת חלופה מועדפת, עריכת מסמכי התכנית ובחינת חוות הדעת לכדאיות כלכלית, במסמכי התכנון להפקדה. הצוות ימונה על ידי מנהל המרחב העסקי הרלוונטי ברמ"י ויורכב מראש צוות עסקי, שמאי המרחב, מתכנן המרחב וייעוץ משפטי ובהנחיית מטה הנהלת רמ"י.

הצוות יבחן תכניות התחדשות עירונית בקרקע המנוהלת על ידי רמ"י אשר מובאות לתאום במסלול רשויות ובמסלול מיסוי, יבחן את עמידת התוכניות בהחלטות המועצה ונהלי רמ"י וינחה את מגישי התכניות לטיוב התכניות בהיבט התכנוני והכלכלי לצורך שריון מגרש השלמה.

## 1.4. כללים ותנאים לשריון מגרש השלמה תכנית התחדשות עירונית

1.4.1. אין לציין/לייעד בתקנון התכנית מגרש השלמה ואין לקבוע התניות או הוראות תכנוניות

הקושרות בין מגרשי התכנית לקרקע המשלימה.

החלטה על שריון מגרש השלמה תעשה בדרכי של קבלת החלטת הנהלה ברמ"י לשריון

הקרקע בטרם התכנית תופקד. יודגש כי החלטת ההנהלה הינה לשריון הקרקע ולא להקצאתה אשר תיבחן לעת דרישת הקרקע המשלימה<sup>2</sup>.

1.4.2. התכנית הוכרזה, או שניתן אישור מקדמי, על ידי הרשות להתחדשות עירונית וניתנה המלצתה לשריון קרקע לצורך הפיכת התכנית לבעלת כדאיות כלכלית.

1.4.3. אישור המרחב לעמידת התכנית בכללי החלטות המועצה (פרק 5.6) התקפות לשריון מגרשי השלמה.

1.4.4. אישור מתכנן המרחב ברשות לפיו מגרש ההשלמה ראוי שייכלל בתחום התכנית להתחדשות עירונית, והמלצת אגף התכנון בהתאם לשיקול דעתו המקצועית.

1.4.5. יובהר כי, האישורים הנדרשים כאמור בסעיפים 1.3.3 ו- 1.3.4 לעיל, יינתנו לאחר בחינה כי במסגרת ההליך התכנוני של האיחוד והחלוקה<sup>3</sup>, נעשה כל מאמץ לרכז את זכויות המדינה באופן מיטבי בהתאם להוראות התקינה השמאית (תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ותקן 15 סעיפים 7.2-7.3).

**מקום בו נמצא כי לא נעשו מאמצים כאמור, והמדינה הוכנסה במושעא על אף שקיימות חלופות תכנוניות המאפשרות לקבל מגרש עצמאי, באופן שפוגע ביכולת המדינה לנהל את קרקע המדינה בצורה מיטבית, תפעל הרשות להגיש התנגדות לתכנית שכזו, ותבהיר במסגרת ההתנגדות כי לא תקצה מגרש השלמה.**

1.4.6. אישור או חוות דעת, מטעם השמאי אשר מלווה את אגף התכנון בתהליך, כי התכנית כשלעצמה (ללא מגרש ההשלמה) אינה כלכלית נכון למועד הבחינה וכי הכללת מגרש ההשלמה כחלק מתחום התכנית או שריון כמותי כאמור בסעיף 1.2, הינם הכרחיים לצורך הבאת התכנית לכדאיות כלכלית, בהתאם לשיקול דעתו המקצועית.

1.4.7. בהתאם לסעיף 5.6.9 (3) שטחו של מגרש השלמה מוגבל ל- 10 דונם. יובהר כי בהתייחס לתכניות הכוללות מספר מתחמי תכנון (או תת מתחמים) ניתן יהיה לבחון שריון מגרש השלמה בשטח של עד 10 דונם ביחס לכל מתחם/תת מתחם, ובתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) לעמדת מתכנן המרחב החלוקה למתחמים מקיימת רציונאל תכנוני, (2) בתחומי מרחב צפון ודרום: במתחם יש יותר מ- 50 יח"ד נכנסות ומספר יח"ד לדונם נטו במצב היוצא במגרשי ההתחדשות יהיה 30 יח"ד לכל הפחות; בתחומי מרחב מרכז, תל אביב, חיפה וירושלים: במתחם יש יותר מ- 130 יח"ד נכנסות ומספר יח"ד לדונם נטו במצב היוצא במגרשי ההתחדשות יהיה 40 יח"ד לכל הפחות. מקרים חריגים ניתן לאשר בהחלטת הנהלה.

במצב בו הקצאת הקרקע המשלימה הינה ביחס לכל מתחם/תת מתחם, כאמור לעיל, אזי גם יישום המדיניות בכלל התחשיבים תהא ביחס לאותו המתחם/תת מתחם, כמו לדוגמא המרת קרקע ציבורית לסחירה ובדיקת כדאיות כלכלית.

<sup>2</sup> בפס"ד ע"מ 5886/24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ שניתן בתאריך 25/12/2024, נדחה ערעור החברה ונקבע כי בדיקת הכדאיות הכלכלית לצורך החלטה הנוגעת להקצאת הקרקע תעשה בשלב היתר הבניה ולא בשלב השריון.

<sup>3</sup> בהתאם לסעיף 5.6.5 בקובץ ההחלטות הסכמת הרשות לתכנית להתחדשות עירונית הכולל מגרש שהוא מקרקעי ישראל, תינתן בכפוף, בין היתר, לכך שהתכנית תעשה בדרך של איחוד וחלוקה.

1.4.8. ככלל לא יועלה לדין בהנהלה מתחם תכנוני בו רמת הרווחיות ללא מגרש ההשלמה היא פחות מ- 10% רווח מהעלויות בתחומי מרחב מרכז, תל אביב, חיפה וירושלים ופחות מ- 7% בתחומי מרחב צפון ודרום. **תכנית/מתחם בהם רמת הרווחיות נמוכה מהשיעור הנקוב לעיל תועלה לדין בהנהלה רק בהתקיים נסיבות מיוחדות.** בתכניות שמקודמות על ידי המדינה לא תחול המגבלה כאמור.

1.4.9. יובהר – בחינת הכדאיות הכלכלית, רמת הרווחיות, שוויו של מגרש ההשלמה, עצם ההקצאה בפטור ושיעור ההנחה, ככל שיינתן, ייבחנו מחדש בהנהלת הרשות לעת בקשת ההקצאה. **שריון מגרש ההשלמה ואי שיוקו בשלב התכנון אינם מבטיחים את הקצאתו בפטור<sup>4</sup>.**

---

<sup>4</sup> בפס"ד עת"מ 47078/08/22 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ, שניתן בתאריך 28/8/2023, בו נקבע כי שריון ראשוני אינו מחייב הקצאה בפועל מאוחר יותר.

## 2. סוגיות תכנוניות ייחודיות בשלב התכנון

### 2.1. שטח ציבורי שהופך לשטח סחיר בתחום תכנית להתחדשות עירונית:

בתכניות הכוללות שטח ציבורי שהופך לסחיר, נדרשת בחינה ואישור מתכנן המרחב האם מדובר בשטח שניתן להפרדה כמתחם עצמאי או בשטח המהווה חלק אינטגרלי ממתחם ההתחדשות. להלן הפעולות אותן יש לבצע בהתאם לסיווג השטח:

#### 2.1.1. מגרש ביעוד ציבורי הניתן לניתוק תכנוני כמתחם עצמאי<sup>5</sup>

2.1.1.1. הכללת השטחים הציבוריים הניתנים להפרדה במצב היוצא כמתחם תכנוני נפרד

מיתר מתחמי ההתחדשות.

2.1.1.2. שריון המגרש לטובת כלל מתחמי התכנית כמגרש השלמה להבטחת הכלכליות

ככול ויוכח חוסר בכלכליות המתחמים, ובהתאם לעמידה בהחלטות המועצה והנהלים

להקצאת מגרש השלמה.

2.1.1.3. ככל שהקרקע הציבורית רשומה ע"ש הרשות המקומית, יש לקבל התחייבותה

להשבת הקרקע הציבורית שהפכה לסחירה – טרם אישור טבלאות האיזון.

2.1.1.4. רישום השטחים ששינו את ייעודם ע"ש המדינה בשלמות ללא מקדמים בהתאם

לעקרון חילופי מגרשים בסעיף 5.6.6 לקובץ החלטות המועצה.

2.1.1.5. בבקשה להקצאת מגרש השלמה תינתן קדימות לתכנית בה הומר השטח הציבורי

לסחיר, לניצול שטחי הקרקע המושבים על פני מיזמים אחרים באותה רשות.

אם ימצא לעת ההקצאה כי התכנית הינה כלכלית (ללא מגרש השלמה), ניתן יהיה

להקצות את הקרקע למיזמי התחדשות אחרים בתחום אותה רשות.

#### 2.1.2. מגרש ביעוד ציבורי אשר לא ניתן להפרידו למתחם עצמאי<sup>6</sup>

מגרש ביעוד ציבורי אשר ממוקם ברצף טריטוריאלי ו/או שזור במתחם ההתחדשות כלשהוא

ולא ניתן לניתוק תכנוני.

2.1.2.1. קבלת מאזן קרקע שלילי ציבורי בניגוד להחלטת מועצה 5.6.6, במתחם או תכנית

בהתאם להחלטת הנהלה זו כלומר שטח הקרקע הציבורית הפכה לסחירה.

2.1.2.2. אישור מתכנן המרחב כי קיימת הצדקה תכנונית לשילוב השטחים הציבוריים

במתחם ההתחדשות.

2.1.2.3. הכללת שטחים אלו בטבלת איחוד וחלוקה עם מתחמי ההתחדשות יכנסו מעל הקו

ובהתאם למקדמים שמאיים מקובלים ולעקרונות תחשיב הכלכליות.

2.1.2.4. רישום עתידי של השטחים שנכנסו מעל הקו ע"ש המדינה במצב היוצא לאחר

הפעלת המקדמים ו/או קבלת התחייבות העיריה להשבת הקרקע הציבורית שהפכה

לסחירה – טרם אישור הטבלאות.

<sup>5</sup> סעיפים 6.1-6.2 בתקן 15

<sup>6</sup> סעיף 8.6 בתקן 15

2.1.2.5. השטחים ישוריינו לטובת המתחם הספציפי כמגרש השלמה, להשלמת הכלכליות ככל ויוכח חוסר בכלכליות, ובהתאם לעמידה בהחלטות המועצה והנהלים להקצאת מגרש השלמה.

2.1.2.6. שווי מגרש ההשלמה (השטחים הסחירים) יקבע בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל בסעיף 5.6.10 בקובץ ההחלטות.

2.1.2.7. בהתייחס לשטחים הציבוריים במגרש ההשלמה ובהתאם לקבוע בסעיף 5.6.20 (ג) לקובץ ההחלטות, בעת הקצאת השטחים הציבוריים לרשות המקומית, תתחשב הרשות בשטח הציבורי ששונה ייעודו ותכיר בו בהקצאה במסגרת המצב הנכנס בהתאם למקדם המרה שיקבע<sup>7</sup>.

## 2.2. מגרשי חנייה בבעלות רמ"י בייעוד מגרש חניה בתרש"צ

2.2.1. בעבר יועדו קרקעות מדינה, בעיקר באמצעות תכניות לרישום שיכונים ציבוריים (להלן: "תרש"צים"), למגרשי חנייה אשר יוחסו למגרשי המגורים הסמוכים להן באמצעות זיקות הנאה. קרקעות אלה אשר רשומות על שם המדינה לא נוהלו על ידי המדינה ומצד שני לא שולמה בגין השימוש בהם תמורה למדינה. מבדיקות שערכנו נמצא כי ישנם מקרים בהם זכויות הבנייה למגורים נגזרו גם כתוצאה משטחי החנייה הצמודים שהינם בבעלות המדינה (כמגרש ברוטו). קרקעות אלה נכללות, באופן טבעי, כחלק ממתחמי התחדשות עירונית ותכניות איחוד וחלוקה.

2.2.2. עפ"י בדיקת אגף תכנון עולה כי קיימות עתודות מגרשי חניות בתרש"צ בהיקף של כ- 1,000 דונם לפי הפילוח שלהלן:

| מרחב        | שטח בדונם (אומדן)    | מספר מגרשים (אומדן)  |
|-------------|----------------------|----------------------|
| דרום        | 63                   | 60                   |
| חיפה        | 55                   | 86                   |
| ירושלים     | 671                  | 473                  |
| צפון        | 135                  | 154                  |
| תל אביב     | 32                   | 19                   |
| מרכז        | 85                   | 68                   |
| <b>סה"כ</b> | <b>כ- 1,041 דונם</b> | <b>כ- 860 מגרשים</b> |

2.2.3. עקרונות לשריון ו/או הקצאת קרקע לחניה כמגרש משלים

בהתייעצות עם אגף תכנון והאגף המשפטי הוחלט כי:

2.2.3.1. הזכויות הסחירות העתידות להתקבל מביטול זיקת ההנאה במגרש החניה, יירשמו על שם המדינה בטבלת איחוד וחלוקה<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> יובהר כי סעיף זה מתייחס להקצאה עתידית לרשות המקומית בגין הזכויות הציבוריות הנוספות במגרש ההשלמה.  
<sup>8</sup> חו"ד "שווי מגרשי חניה פרטיים בתכניות איחוד וחלוקה" (שרית דנה).

2.2.3.2. קרקע זו תיועד כקרקע משלימה תוספתית לפי סעיף 5.6.17(3) לקובץ ההחלטות,

דהיינו ככלל תיועד לשמש מגרש השלמה להתחדשות עירונית.

2.2.3.3. יש לוודא במסגרת בחינת מסמכי התכנית כי שווי מגרש החניה במצב הנכנס נקבע

לפי יעוד הקרקע ושימושה. בקביעת השווי יש לבחון האם מגרש החניה תרם זכויות

בנייה למגרש המגורים הסמוכים.

2.2.3.4. במקרה בו התכנית אינה כדאית כלכלית לפי בחינת שמאי רמ"י, תוקצה

הקרקע/הזכויות שהתקבלו ממתחם החניה למתחם ההתחדשות עד שתושג רמת

רווחיות מינימאלית, אך לא פחות מ- 20% משווי מגרש ההשלמה, יתרת יח"ד ישמשו

כיח"ד תוספתיות בהתחדשות עירונית. ככל שעל פי בדיקת רמ"י מתחם ההתחדשות בו

כלול מתחם החניה עומד ברף הכלכליות, ניתן יהיה לשריין או להקצות את יח"ד לטובת

מתחם אחר ברשות המקומית.

### **2.3. חניות תת קרקעיות ברישום תלת ממד במגרש בייעוד ציבורי**

בתכניות בהן מתוכננת חנייה תת קרקעית ברישום תלת ממד הממוקמת במגרש בייעוד ציבורי, לטובת היחידות הסחירות במתחם, יירשמו שטחי החנייה ע"ש המדינה, ויוקצו עבור היחידות הסחירות לפי כללי רמ"י שיחולו באותה העת.

### **שלב ההקצאה: ההחלטה על הקצאת הקרקע ומחיר**

#### **3. החלטת ההנהלה על הקצאת מגרש השלמה בפטור ממכרז ומחירו**

**3.1.** כאמור לעיל, שריון מגרש השלמה בשלב התכנון אינו מהווה התחייבות מצד הרשות להקצאת הקרקע, ונדרשת בחינה והחלטה ייעודית של הנהלת הרשות ביחס להקצאת הקרקע לעת התקיימו התנאים המאפשרים עקרונית הקצאת הקרקע<sup>9</sup>.

**3.2.** ההחלטה אם להקצות את מגרש ההשלמה בפטור ממכרז וכל שכן מתן הנחה וגובהה, הינה החלטה עסקית הנוגעת למדיניות ניהול הקרקע ונתונה לשיקול הדעת הבלעדי והחלטת הנהלת רמ"י (ראו גם חוות דעת משפטית מצ"ב).

**3.3.** עפ"י סעיף 5.6.9 (1) לצורך קבלת ההחלטה נדרש, בין היתר, אישור שמאי הרשות כי הכללת מגרש ההשלמה תהווה תנאי הכרחי להפיכת התכנית לבעלת כדאיות כלכלית.

לצורך קביעה כאמור נדרש שמאי הרשות לבחון תחילה את הכדאיות הכלכלית של התכנית, ללא מגרש ההשלמה. אם נמצא כי התכנית הינה כלכלית לא תינתן המלצה להקצות את מגרש ההשלמה בפטור ממכרז.

אם נמצא כי התכנית לכשעצמה אינה כלכלית, תערך כאמור בחינת כדאיות כלכלית לכלל התכנית שבעקבותיה ימליץ שמאי הרשות על שיעור ההנחה הנדרש משווי המגרש לצורך הפיכתה לכלכלית.

#### **4. שווי מגרש ההשלמה**

**4.1.** כאשר מגרש ההשלמה מהווה מתחם עצמאי שאינו בתחום התכנית להתחדשות עירונית ו/או מוגדר בתכנית כמתחם נפרד שאינו נכלל במסגרת האיחוד והחלוקה, שווי המגרש יוערך בהתאם לזכויות הבניה על פי התכנית התקפה החלה על המגרש.

**4.2.** במקרים בהם מגרש ההשלמה הינו בתחום התכנית להתחדשות עירונית ונכלל כחלק בלתי נפרד מטבלת האיזון, יוערך שווי המגרש על פי הוראות סעיף 5.6.10 בקובץ ההחלטות, היינו בהתאם לחלקו היחסי של שטח הקרקע של מגרש ההשלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התכנית.

<sup>9</sup> כמפורט בנהל התחדשות עירונית 90.05B

אף על פי כן, מקום בו רמ"י סבורה כי התמורה שנקבעה בטבלת האיזון עומדת בהלימה עם חלקה היחסי במצב הנכנס, מבלי שתפגע מהמצב הקיים<sup>10</sup> ומתכנון היזם, אזי שווי המגרש יוערך בהתאם למצב התכנוני המוקנה.

---

<sup>10</sup> ובכלל זה הבינוי הקיים המיועד להריסה אשר יכול להשפיע באופן מהותי ולהקטין את חלקה היחסי של רמ"י במצב הנכנס.

## 5. בחינת הכדאיות הכלכלית<sup>11</sup>

### 5.1. כללי

5.1.1. העקרונות אותם קבעה רמ"י לבחינת הכדאיות הכלכלית אינם בהכרח עולים בקנה אחד עם בחינת כדאיות של יזם בשוק החופשי. עיקר רכיבי הבחינה הכלכלית הינם רכיבים עסקיים כלכליים, והעקרונות בקביעתם נועדו לשקף את שיקולי המדיניות העסקית של רמ"י בבואה לתת הטבה ייחודית של הקצאה בפטור ואף מתן הנחה בנוסף.

5.1.2. מדיניות רמ"י לעניין כלל הרכיבים בהם היא מכירה לצורך חישוב שיעור הרווחיות, בחינת הכדאיות הכלכלית וגובה ההנחה, מפורטים בנספח.

5.1.3. במקרה בו נמצא כי התכנית כשלעצמה, ללא מגרש ההשלמה, הינה כלכלית ולפיכך אין מקום להקצות מגרש בפטור, תינתן אפשרות ליזם להציג טיעוניו בפני נציגי רמ"י בישיבה שתתואם על ידי מנהל המרחב בהשתתפות: מנהל המרחב, שמאי המרחב, שמאי הרשות (או מי מטעמו), מתכנן המרחב, ויועץ משפטי.

לאחר בחינת טענות היזמים והעמדה המקצועית של נציגי רמ"י, תינתן החלטת מנהל המרחב, או מי מטעמו, לעניין עצם הקצאת המגרש. על הליך זה לא יחול הליך השגה שמאי.

5.1.4. במקרה בו נמצא כי התכנית כשלעצמה אינה כלכלית, תיערך שומה לשווי מגרש ההשלמה אשר תכלול גם את שיעור הרווחיות של כלל התכנית (כולל מגרש ההשלמה).

5.1.5. רק אם יימצא כי שווי המלא של מגרש ההשלמה (לפי חיוב של 91%) אינו מביא את המיזם לכלכליות לפי סף הרווחיות המינימלי, ייבחן בעסקה רכיב ההשלמה הנדרש לצורך השגת רמת רווחיות מינימלית, בהתאם להחלטות המועצה ומדיניות רמ"י.

### 5.1.6. הליכי השגה

על שומת שווי מגרש ההשלמה, ניתן להשיג בהתאם לנהלי רמ"י. בעקבות פניית השמאי הממשלתי ושיח שהתנהל בשיתוף המשנה ליועמ"ש, הוסכם כי רמ"י תאפשר במסגרת ההשגה השמאית על שווי מגרש ההשלמה, להעלות טענות גם ביחס למסקנות בחינת הכדאיות הכלכלית נוכח השלכתן על מחיר העסקה. הליך ההשגה וכן בחינת הכדאיות הכלכלית, יהיו כפופים למדיניות רמ"י. להלן העקרונות להליך ההשגה:

5.1.6.1. יובהר כי תחשיב הכדאיות הכלכלית, וכנגזרת שיעור הרווחיות, לצורך ההחלטה על הקצאת הקרקע בפטור ומתן הנחה, מבוסס בעיקרו על העקרונות והכללים המפורטים בתקן 21, אולם אינו כפוף לתקן מקום בו קיימת מדיניות של רמ"י לעניין תחשיב הכדאיות<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> הבחינה בסעיף זה מתייחס לשלב ההחלטה האם להקצות את הקרקע ושיעור ההנחה, אולם עקרונות הבחינה נכונים גם לבחינת הכדאיות שנערכת בשלב התכנון.

<sup>12</sup> בפס"ד ע"מ 5886/24 אאורה מחדשים את ישראל בע"מ שניתן בתאריך 25/12/2024, הבהיר ביה"ש העליון בפרשת אאורה כי תקן 21 הינו בגדר הנחיה פנימית וככזה אינו יכול לגבור על מדיניות מועצת מקרקעי ישראל הקבועה בהחלטותיה.

5.1.6.2. ההחלטה בהשגה תקבע את שווי מגרש ההשלמה בהתאם לעקרונות החלטת המועצה (על פי הזמנת השומה), ואת שיעור הרווחיות במתחם ההתחדשות הנדון בהינתן שמגרש ההשלמה יוקצה בתשלום מלא (91%).

5.1.6.3. ההחלטה בהשגה תינתן בכפוף למדיניות רמ"י ולמסמך עקרונות הליך השגה, כפי שסוכם עם השמאי הממשלתי.

5.1.6.4. בהתאם לסיכום תינתן קדימות להליכי השגה על התחדשות עירונית, כך שהליך ההשגה (ראשונה ושניה) לא יארך יותר מ-90 ימים בכל ערכאת השגה.

5.1.6.5. יובהר כי בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות, רמ"י רשאית להגיש השגה שניה על ההחלטה בהשגה ראשונה.

5.1.6.6. לאחר מיצוי הליכי ההשגה, תבחן רמ"י את גובה ההנחה העדכנית שתינתן במסגרת ההקצאה בפטור ממכרז, לאור ההחלטה בהשגה ובהתחשב במכלול השיקולים העומדים בפניה.

## 5.2. היטל השבחה ומס מטרו

בהתאם לסעיף 5.6.16 (ט) בקובץ ההחלטות "לא ייועד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה אלא אם כן התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למגורים במתחם להתחדשות עירונית".

על פי סעיף 19(ד) לחוק המטרו, שיעור חובת התשלום, דהיינו היטל השבחה בצירוף מס השבחת מטרו – יעמוד על 50% מההשבחה, כאשר לרשות המקומית סמכות להעמידו על שיעור אחר (75%, 50%, 25% או 0% מההשבחה)<sup>13</sup>.

**לפיכך, תנאי להקצאת מגרש השלמה במיזמים שבתחום ההשפעה הגיאוגרפי של תחנת המטרו כפי שנקבע בתמא/70:**

5.2.1. הכרזה על השטח כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

5.2.2. שינוי שיעור התשלום שנקבע כברירת מחדל (50%) כך שיעמוד לכל הפחות על 25%, כך שסך ההיטלים שיינתנו לרשות המקומית יעמוד על 16.6% שמהווים 2/3 מתוך חובת התשלום הכללי כאמור.

## 5.3. עלות הקמת מבני ציבור בתכניות התחדשות עירונית

5.3.1. אין חולק כי מטלות ציבוריות, כאלה או אחרות, המושתות על היזם מהוות גורם אשר משפיע על כלכליות מיזם להתחדשות עירונית.

יש להבחין בין מטלות ציבוריות הנכללות במסגרת מוסדות חובה – אשר צריכות להיות מתוקצבות וממומנות על ידי המשרדים הממשלתיים הרלוונטיים, לבין מטלות ציבוריות שאינן

<sup>13</sup> ובכפוף לשינויים שיאושרו.

בגדר חובה חוקית ומוטלות על היזם ע"י הרשות המקומית המחוייבת בהן. עלויות אלה מקוזזות בחלקן במסגרת היטל ההשבחה ובהינתן פטור, מושטות על היזם. אף על פי כן, בין כך ובין כך, לעמדת רמ"י אין להביא בחשבון בתחשיבי הכדאיות וכפועל יוצא במחיר מגרש ההשלמה את השלכות המטלות הציבוריות העירוניות שהושטו על היזם. תכנית במסגרתה המטלות הציבוריות כשלעצמן מביאות את המיזם לחוסר כדאיות צריכה לבא לפתחה של הרשות המקומית או הרשות להתחדשות עירונית לצורך בחינת היקף המטלות וסבירותן ביחס למיזם.

5.3.2. לעמדת רמ"י (כמפורט גם בחוות הדעת של המשנה ליועמ"ש המצ"ב) פיתוח שטחים ציבוריים ומבני ציבור מהווים מטלה אשר הינה באחריות הרשות המקומית, הפחתת מטלות אלה מערך הקרקע במסגרת בחינת הכדאיות הכלכלית (בהתאם להנחיות תקן 21.1) משיתה הלכה למעשה עלויות אלה על המדינה, באמצעות השפעה על מסקנת בחינת הכדאיות הכלכלית וכפועל יוצא על עצם ההקצאה בפטור ומחירו של מגרש ההשלמה. **לפיכך רמ"י אינה מכירה בעלות מטלות ציבוריות, בכלל שומותיה ובכלל זה במסגרת תחשיבי הכדאיות הכלכליות ו/או שווי מגרש ההשלמה.**

#### **6. הקצאת מגרש השלמה צמוד דופן בדרך של מכרז פומבי והקצאת ההכנסות משיווקו**

בהתאם לעקרון **סעיף 5.6.16** לקובץ ההחלטות הנהלת הרשות רשאית לקבוע כי מגרש השלמה או הכנסות משיווקו ייועדו למתחם או למתחמים להתחדשות עירונית ו/או יוקצה למתחמים להתחדשות עירונית, במכרז או בפטור ממכרז.

עקרונות הקצאת ההכנסות משיווק מגרש ההשלמה תהא בהתאם לעקרונות שיקבעו לאחר הקצאת ההכנסות כאמור במתחמי הפיילוט (כמפורט בקובץ ובהחלטת ההנהלה 5189).

7. בקשה לשריון ו/או הקצאת מגרש השלמה, בתכנית שהופקדה או אושרה קודם להחלטה זו, תבחן באופן פרטני על ידי הנהלת רמ"י.

נספח – עקרונות כדאיות כלכלית

#### **הצעת החלטה לפרסום:**

הנהלת הרשות מאשרת את מדיניות רמ"י בהליכי שריון והקצאת מגרשי השלמה בתכנית להתחדשות עירונית, בבעלות מדינה ובניהול רמ"י, הכל כמפורט בהצעה זו.

יובהר כי החלטת הנהלת הרשות מס' 5739 המאפשרת הליך השגה שמאי (במקרה בו רמ"י סבורה כי התכנית כשלעצמה, ללא מגרש ההשלמה, אינה כלכלית), הינה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.