

התחדשות עירונית ופינוי-בינוי: חידושים ועדכוני העתיד לשנת 2025

בשנים האחרונות, תחום ההתחדשות העירונית, ובעיקר פרויקטים של פינוי-בינוי, צובר תאוצה בכל רחבי הארץ. בשנת 2025, אנו עדים לחידושים חשובים המביאים עמן ההתפתחויות החקיקתיות, הממשלתיות והמשפטיות. השפעות אלו נוגעות לדיירים, יזמים, רשויות מקומיות ולמשקיעים, והשפעתן צפויה להמשיך ולגבור בשנים הקרובות.

החידושים בחוק ההתחדשות העירונית בשנת 2025

בשנת 2025 חלו מספר עדכונים חשובים בחוק ההתחדשות העירונית, תוך שימת דגש על הגברת השקיפות, הקלות בהליכי תכנון ומסלולי מימון חדשים. אחד השינויים המרכזיים הוא המעבר להקלות בתכנון פרויקטים של פינוי-בינוי, במיוחד במרכזי הערים. משרד האוצר ומשרד השיכון מקדמים תוכניות שמסייעות להוריד את חסמי הבירוקרטיה ולקצר את זמני אישור הפרויקטים.

תמ"א 38 ופינוי-בינוי: שינוי במדיניות

תוכנית תמ"א 38, שהייתה פופולרית בשנים האחרונות לשדרוג מבנים ישנים, מתעדכנת לשם התמקדות בפרויקטים של פינוי-בינוי. משרד האוצר מתכנן להפעיל תמריצים כלכליים לפרויקטים של פינוי-בינוי על פני פרויקטים של חיזוק המבנים, מתוך מטרה להגדיל את כמות יחידות הדיור בערים הגדולות, פיתוח שטחים משותפים ירוקים לשימוש הציבור הרחב והתמודדות עם המחסור בשטחים הקיימים.

במסגרת שינויים אלו, נכנסו לעבודה כלים משפטיים חדשים, המאפשרים ליזמים להתמודד עם התנגדויות דיירים סרבנים בצורה יעילה יותר. בעוד שבעבר נדרשו היזמים להתמודד עם התנגדויות רבות מצד הדיירים, כיום נקטה הממשלה גישה חדשה שמסייעת בפתרון המחלוקות והגברת ההסכמה בין הצדדים.

תמריצים כלכליים ופתרונות מימון

בשנת 2025, הוקמו קרנות מימון ייחודיות לפרויקטים של פינוי-בינוי. קרנות אלו, בהן מעורבים הבנקים המסחריים וקרנות השקעה פרטיות, מעניקות הלוואות בתנאים טובים ליזמים המעוניינים לפתח פרויקטים תוך שמירה על האינטרסים של הדיירים. הקרנות החדשות שואפות להפחית את עלויות המימון ולהאיץ את הקצב של הפרויקטים המבוצעים, דבר שמסייע לדיירים לקבל את הדירות החדשות בזמן קצר יותר.

כמו כן, מדינת ישראל מציעה תמריצים נוספים לדיירים המוכנים להשתתף בפרויקטים של פינוי-בינוי, כמו תוספות מטרים והטבות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות (הדירות הישנות), תשלומים מוגדלים לדיירים המפונים ותחזוקה נוחה במקרים של מגבלות בתנאים ובמועדי מסירת הדירות החדשות לבעלים.

היבטים משפטיים ודיני תכנון ובנייה

במהלך שנת 2024, נדונו תיקונים נוספים בחוקי התכנון והבנייה, שמטרתן לאפשר פישוט של הליכי הרגולציה בשנת 2025, כך שיזמים יכולים להתחיל בפרויקטים בצורה מהירה ויעילה יותר. עדכון משמעותי הוא ההגברת האכיפה כלפי דיירים שמתנגדים באופן לא חוקי לפרויקטים, דבר שמסייע לצמצם את הזמן הדרוש להשלמת הפרויקטים ולהפחית את העיכובים הנגרמים מהתנגדויות שאינן מבוססות.

חוק זה מקנה לרשויות המקומיות סמכויות רחבות יותר, מה שמאפשר תכנון עירוני גמיש ויעיל יותר, תוך הגברת מעורבותה של הרשות המקומית בניהול הפרויקטים, אשר משפיעה ישירות על זמני ביצוע הפרויקטים.

השלכות לשוק הדירות ולדיירים

החידושים בתחומים המשפטיים והרגולטוריים משפיעים ישירות על הדיירים, במיוחד בקהילות שבהן מבוצעים פרויקטים של פינוי-בינוי. עם השנים, ניכר כי ישנן פחות התנגדויות מצד דיירים. זאת, בשל הכוחות המניעים את השוק, כמו גם בזכות תחום התמריצים והשיפויים המוענקים להם. הדיירים זוכים בתמורה ראויה, לצד שיפור בתנאי המגורים, איכות החיים בשכונה ואיכות והתחבורה המשתפרת.

החוק המחייב את היזמים להציע דירות חלופיות לדיירים המפונים במהלך הבנייה, והגדרת תנאים נוחים להחזרת הדיירים לאחר סיום הבנייה, מבטיחים כי הדיירים ייהנו מדירות חדשות ובתנאים משופרים.

סיכום

לסיכום, בשנת 2025 התחדשות עירונית נמצאת בעיצומו של שינוי משמעותי המשלב חידושים טכנולוגיים, רגולטוריים וחקיקתיים. השפעתם על תהליכי ההתחדשות העירונית, ובפרט על פרויקטים של פינוי-בינוי, מצריכה מעורבות דחופה של כל הצדדים, הן ברמה המשפטית והן ברמה הכלכלית. הצעדים שננקטים צפויים להאיץ את קצב ההתחדשות העירונית ולהגביר את איכות החיים בערים הגדולות והקטנות כאחד.

נאור בן עמי, עורך דין