



מטה התכנון הלאומי

ח' שבט תשפ"ו
26 ינואר 2026



לכבוד

יו"ר ועדות מחוזיות
מתכנני המחוזות

יישום תקן 21.1 בתכניות להתחדשות עירונית

בעקבות עדכון הנחיות השמאי הממשלתי מיום 22.12.2025 בנושא הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי-בינוי, הנלוות לתקן 21.1, ובהמשך להנחיית יו"ר מטה התכנון הלאומי ומנכ"ל מינהל התכנון מיום 7.9.2022, להלן הנחיתנו בנידון.

1. התחדשות עירונית מהווה אחד הכלים המרכזיים למימוש יעדי הדיר, לחידוש המרקם הבנוי, לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ולאספקת מיגון, תוך ניצול יעיל של הקרקע במרחב עירוני קיים.
2. תכנון להתחדשות עירונית ייעשה בראש ובראשונה על בסיס שיקולים תכנוניים כוללים, ובהם כושר הנשיאה של המרחב, צפיפות ראווה, איכות עירונית, תשתיות, שטחים פתוחים ותמהיל מגורים. בחינת הישימות הכלכלית לפי תקן 21.1 תיעשה לאחר קביעת הקיבולת התכנונית הראווה, כשלב מסייע להערכת יכולת מימוש התכנון, ולא כגורם הקובע את היקף הזכויות או את תצורת התכנון.
3. תקן 21.1 מגדיר רף של רווח מזערי לצורך היתכנות, אולם במקומות בהם התכנון הראוי מאפשר פיתוח עציס המניב רווח העולה על המינימום - אף באופן משמעותי - שיעורי הרווח העודפים לא יהוו עילה לצמצום נפחי הבינוי. החלטה על העצמת זכויות נשענת על שיקולים תכנוניים מובהקים, ציפוף וניצול יעיל של משאב הקרקע ואין לצמצם אותם בשל רווחיות הפרויקט.
4. הקיבולת הנבחנת במתחם להתחדשות עירונית תיגזר מן הפוטנציאל העירוני של המתחם ומן הצורך לייצר בסיס תכנוני וכלכלי למהלך של הריסה ובנייה מחדש. על מוסד התכנון לייצר איזון מושכל בין הישימות הכלכלית לבין התכנון, **כאשר שיקולי התכנון הם אלו שצריכים להוביל.**
5. ככל שלאחר מיצוי הקיבולת התכנונית, הרווחיות אינה מגיעה לרף המזערי, יש לבחון אפשרויות לשיפור הישימות הכלכלית באמצעות התאמות תכנוניות. בין היתר, התאמת תמהיל יחידות הדיר, בחינת מדיניות החניה, ייעול ההקצאות המבונות, הוראות גמישות לעניין המרת שטחים בין תעסוקה למסחר ועוד.
6. במקום שבו לאחר מיצוי כלים אלה נותר ספק ממשי בדבר יכולת מימוש התוכנית, המשך קידומה יבחן לאור חשיבותה הציבורית אל מול שיקול הישימות. במצבים כאלו ניתן לשקול את אישור התכנית או את דחיית התוכנית, תוך נימוק טעמי הדחייה ואף במקרים מסוימים את אישורה לפרק זמן קצוב. כל זאת, בהתאם לשיקול הדעת התכנוני.

יישום עקרונות אלה יבטיח כי ההתחדשות העירונית תמשיך להתבסס על תכנון איכותי, ייעול השימוש בקרקע, חשיבותה וביצוען בפועל של התוכניות.

בברכה,

הרב נתן אלנתן
יו"ר מטה התכנון הלאומי

רפי אלמליח
מנכ"ל מינהל התכנון

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון