



# חלופת שקד, מרעיון למציאות - כך תיושם יוזמת ההתחדשות בשטח

עו"ד רונן ירדני  
שותף וראש מחלקת תכנון ובנייה,  
ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' עם המבורגר עברון



ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' | EBN&CO  
עם המבורגר עברון



A photograph of a modern building entrance with large glass doors and windows, surrounded by palm trees and other greenery. The scene is bright and sunny.

# היום שאחרי תמ"א 38 תיקון 139 לחוק

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'  
עם המבורגר עברון | EBN&CO

# תיקון 139 לחוק התכנון והבניה – החלופה לתמ"א 38, אושר בכנסת בחודש יולי האחרון, ומעוגן בסעיף 70 לחוק עיקרי התיקון:

- הרחבת **סמכויות לכל ועדה מקומית** לאשר תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: סעיפים 62א(א)-(24)-(21)
- אפשרות **לשילוב סמכויות** נוספות.
- אפשרות להוספת **שימושים ציבוריים במבנה**.
- עידוד **ראיה תכנונית** עירונית כוללת.
- חיוב **בהיטל השבחה**.

הכנסת  
The Knesset  
15:47 10/07/2022



רשומות

ספר החוקים

3004

ר"א בתמוז התשפ"ב

10 ביולי 2022

עמוד

1062

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022...  
תיקונים עקיפים:  
חוק המקרקעין (תיקון בחים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 - מס' 7  
חוק הרשות הממשלתית להתחברות עירונית, התשע"ו-2016 - מס' 3  
חוק הריזור הציבורי (נכויות רכישה), התשנ"ט-1998 - מס' 11  
חוק רכבת תחתית (מסדר), התשפ"ב-2021

# עיקרי תיקון 139

הגדרת מבנה טעון חיזוק :

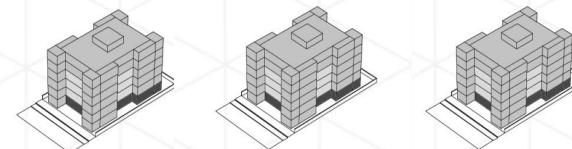
- מבנה אשר 70% ממנו מיועד ע"פ תכנית למגורים, ושניתן היתר לבנייתו לפני 1.1.1980.
- יחול גם על מבנים שנבנו עד 31.12.1984 בכפוף לחו"ד מהנדס.
- לכל הפחות 2 קומות מעל פני הקרקע, 4 יח"ד.
- שלא בוצעו במבנה עבודות חיזוק בפני רעידת אדמה.
- יובאו בחשבון שטחי בניה שנבנו כדין בלבד.

# המנגנונים המוצעים

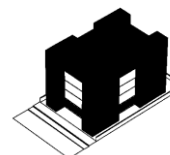
חלופה #1 הריסה ובניה



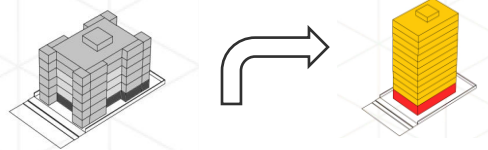
חלופה #2 הריסה ובניה באיחוד מגרשים



חלופה #3 מסלול חיזוק



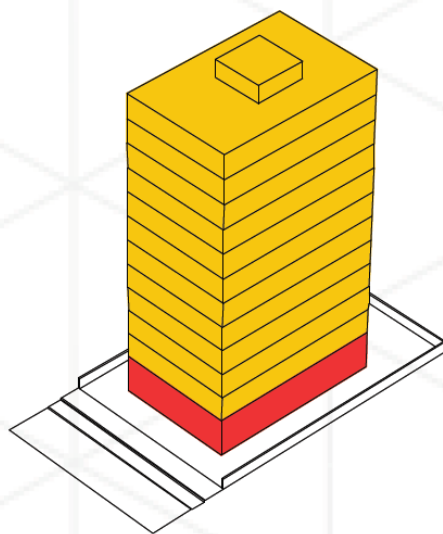
חלופה #4 מסלול חיזוק/הריסה ובניה והוספת שטחי  
בניה במגרש אחר



## מסלול #1 הריסה ובניה

### סעיף 70ב(א)

- עד 400% אחוזי בניה מהקיים בפועל כדין עד שנת 2005.
- שטחי שירות תת קרקעיים: עד פי שלושה משטח המגרש.
- שטחי ציבור: תוספת של עד 10% משטחי הבניה מעל הקרקע.
- השימושים הציבוריים המותרים: גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי.





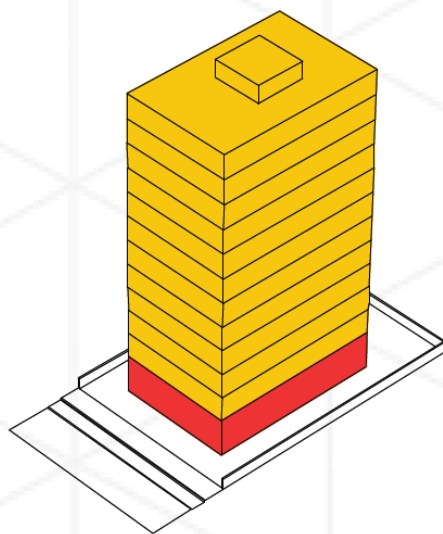
## מסלול #1 הריסה ובניה

### סעיף 70ב(ג)(2)

שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה, רשאי לקבוע בצו:

- שיעורי הגדלת שטח שונים (450%, 500%, 550%) בהתאם לערכי הקרקע ולמידת הסיכון להתרחשות רעידת אדמה.
- קביעה כי שטח הממ"ד לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים.

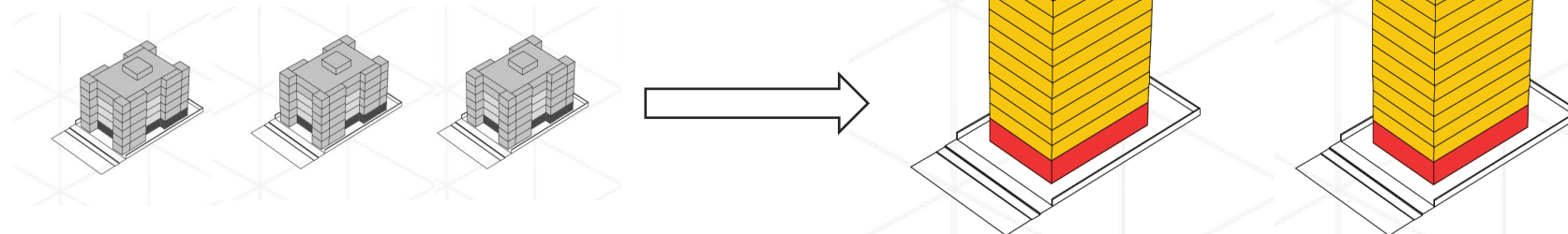
\* **סעיף 70ב(א)(3):** שר הפנים רשאי להרחיב בצו את רשימת השימושים הציבוריים המותרים.



## מסלול #2 הריסה ובניה באיחוד מגרשים

### סעיף 70ב(ג)(1)

- לפחות 3 מגרשים גובלים שבכל אחד מהם מבנה טעון חיזוק.
- עד 500% אחוזי בניה מהקיים בפועל כדין עד שנת 2005.
- או"ח ושינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ בחלק מתחום התכנית.

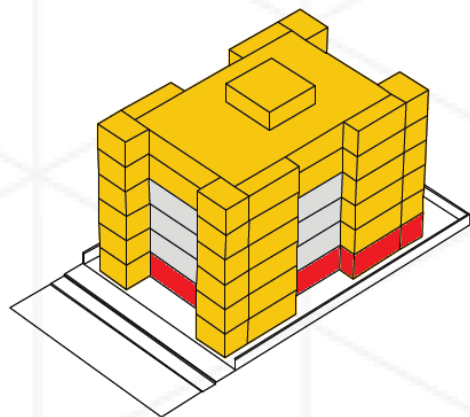




## מסלול #3 מסלול חיזוק

### סעיף 70ד(א)

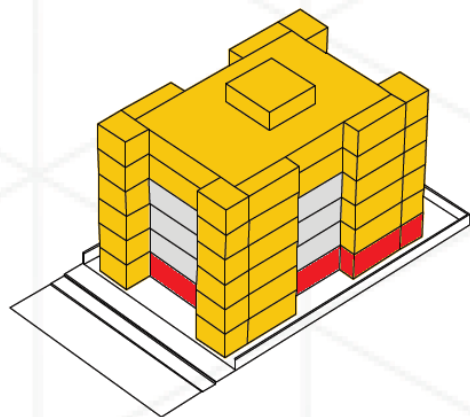
- עד 200% אחוזי בניה מהקיים בפועל כדין עד שנת 2005.
- ללא שטחים בתת"ק.
- שטחי ציבור: תוספת של עד 7% משטחי הבניה הכוללים (14% מהתוספת) עבור גן ילדים ומעון יום.



## מסלול #3 מסלול חיזוק

### תנאים מיוחדים:

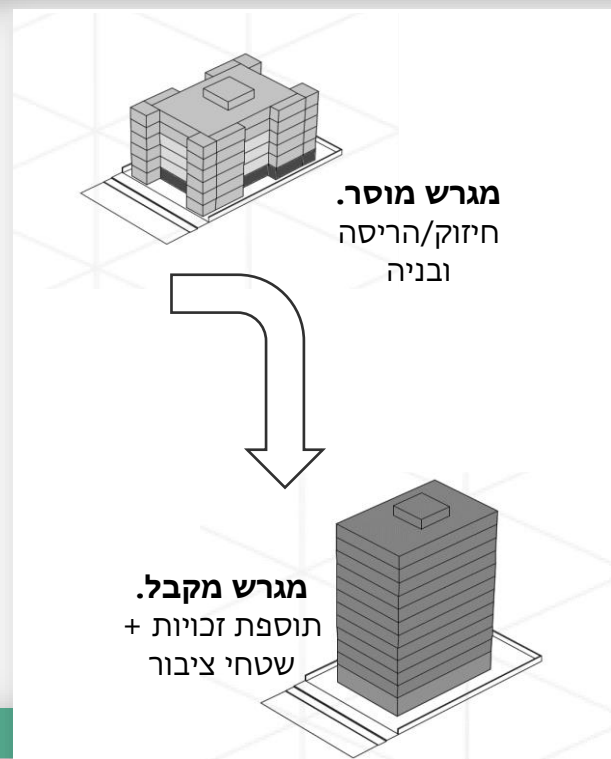
- חו"ד מה"ע לבחירה במסלול חיזוק.
- סקר הנדסי לבחינת עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ובפני עומסים אופקי ואנכיים.
- חובת בקרת תכן וביצוע במכון בקרה אלא אם מהנדס הועדה פוטר מהצורך.
- שר הפנים יקבע הוראות לעניין חובת פיקוח נוסף מטעם מגיש הבקשה להיו ביחס לעבודות שאינן מחייבות בקרת ביצוע.



## מסלול #4 הריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר

### סעיפים 70 ג ו - 70 ה

- בהריסה ובניה - ניווד של עד 300% מזכויות הבניה למגרש המקבל.
- בחיזוק - ניווד של עד 100% מזכויות הבניה.
- שטחי ציבור: תוספת של עד 7% או 10% משטחי הבניה שהתווספו במגרש המוסר והמקבל, בהתאם למסלול.
- שימושים ציבורים: בהתאם למאפייני המגרש המקבל (ריק/בנוי).



## מסלול #4 מסלול חיזוק/הריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר

### היבטים נוספים:

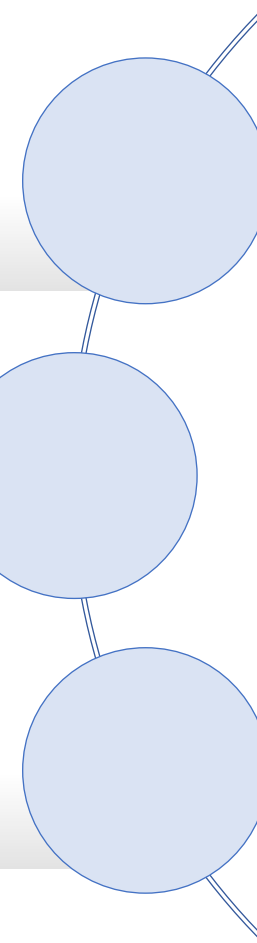
- היקף ההגדלה במגרש האחר יהיה ביחס סביר להיקף העלויות לביצוע העבודות במגרש המוסר.
- **אין הכרח שהמגרש המקבל ("המגרש האחר") יהיה בייעוד מגורים.**
- ניתן להחיל את מסלול החיזוק (ואותו בלבד) על מבנים לשימור ככל ואין תוספת שטח ואין סתירה לתוכנית השימור.
- בחיזוק: מימוש הבניה במגרש המקבל יהיה רק לאחר קבלת תעודת גמר במגרש המוסר.
- בהריסה ובניה: תנאי היישום ייקבעו בתוכנית.

# היבטים נוספים

**ניתן לצרף סמכויות נוספות מכוח סעיף 62א לחוק**  
לדוגמא: הוספת חזית מסחרית ואיחוד וחלוקה

**חישוב הזכויות כנגזרת של הקיים בפועל כדין**  
(להבדיל מהגדלה באחוז מסוים משטח המגרש / שטחי הבנייה המאושרים)

**אין כפל מבצעים**  
לא ניתן להוסיף אחוזי בניה מעל המותר בכל מסלול





## היבטים נוספים

### תמורות

גמישות לנושא מס' יח"ד, גודל יח"ד ותמורות לדיירים

### חניה

ניתן לקבוע בתכנית הוראות לעניין חניה בסטיה מהוראות חוק התו"ב, תכנית מתאר מקומית או מפורטת.

### היטל השבחה

ברירת המחדל: 25% על זכויות הבניה למגורים מכוח התיקון.  
(ניתן לקבוע הפחתה בהחלטת מועצת הרשות המקומית ל – 12.5% או 0% למשך 3 שנים)

# יחס בין תוכניות

## תכנית מתאר כוללנית:

- ניתן לחרוג ב – 30% משטחי הבניה ומספר יח"ד שנקבעו.
- ניתן להוסיף עד 3 קומות לתבנית הבניה שקבעה הכוללנית.

## תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38:

- תכניות שהוחלט להפקידן טרם תיקון 139 : התיקון לא חל.
- תכנית שהוחלט להפקידן לאחר כניסתו לתוקף של התיקון: יחולו במקביל.

# יחס בין תוכניות

## דחיית תכנית:

- העדפת תכנון מתחמי.
- חוסר במענה לתשתיות וצרכי ציבור.
- אי התאמה לתכנית מתאר כוללנית או לתכנית לפי סעיף 23.
- שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כלכליים.

## סיכום

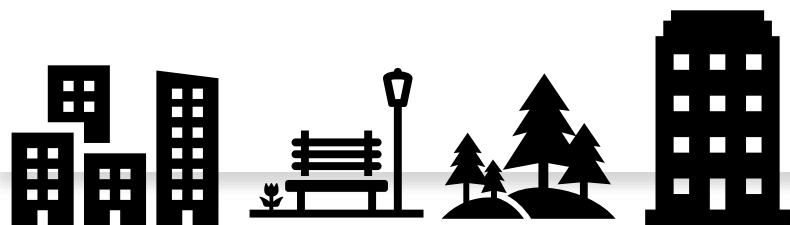
חזוק	הוספת שטחי בניה במגרש אחר	הריסה ובנייה מחדש בשלושה מגרשים לפחות	הריסה ובנייה מחדש	
עד 200%	בהריסה - עד 300% במגרש האחר בחזוק - עד 100% במגרש האחר	עד 500%	עד 400%	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש
ההגדלה על בסיס השטח הבנוי של המבנה הטעון חזוק, ללא כפל זכויות מתכניות מאושרות שלא ממומשות				
לפי סמכות הוועדה המקומית	בהריסה - במגרש בו מצוי המבנה הטעון חזוק; עד פי 3. במגרש המקבל: לפי סמכות הוועדה. בחזוק - לפי סמכות הוועדה.	עד פי 3 משטח המגרש		הוספת שטחי שירות בתת הקרקע
עד 7% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לאחר הגדלתו לטובת גן ילדים לרבות מעון יום בלבד	במגרש האחר, או במגרש בו מצוי המבנה הטעון חזוק; בהריסה - עד 10% בחזוק - עד 14% מהשטח שהוגדל	עד 10% כאמור + הפרשת שטח (שינוי ייעוד) לשטח ציבורי פתוח	עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לאחר הגדלתו לטובת גן ילדים, בית תפילה, מרפאה או מרכז קהילתי או שימושים נוספים שיקבע השר	הוספת שימושי ציבורי ושטחי בנייה עבורו
אפשרות לסטות מתקן החניה	במגרש בו מצוי המבנה הטעון חזוק - אפשרות לסטות מהתקן; במגרש האחר - לפי תקן החניה	אפשרות לסטות מתקן החניה		חניה

## תכנית לרישוי מהיר

• על תכנית לרישוי מהיר אמר היו"ר היוצא של המועצה הארצית, עו"ד שלומי הייזלר:

**"מדובר בבשורה משמעותית וחסרת תקדים לשוק הדיור בישראל.**

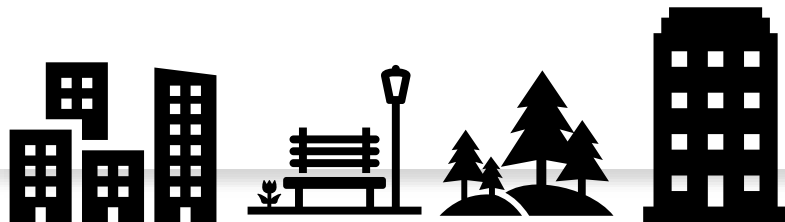
**מטרתה של תכנית לרישוי מהיר – לייעל ולקצר את תהליכי התכנון והרישוי."**



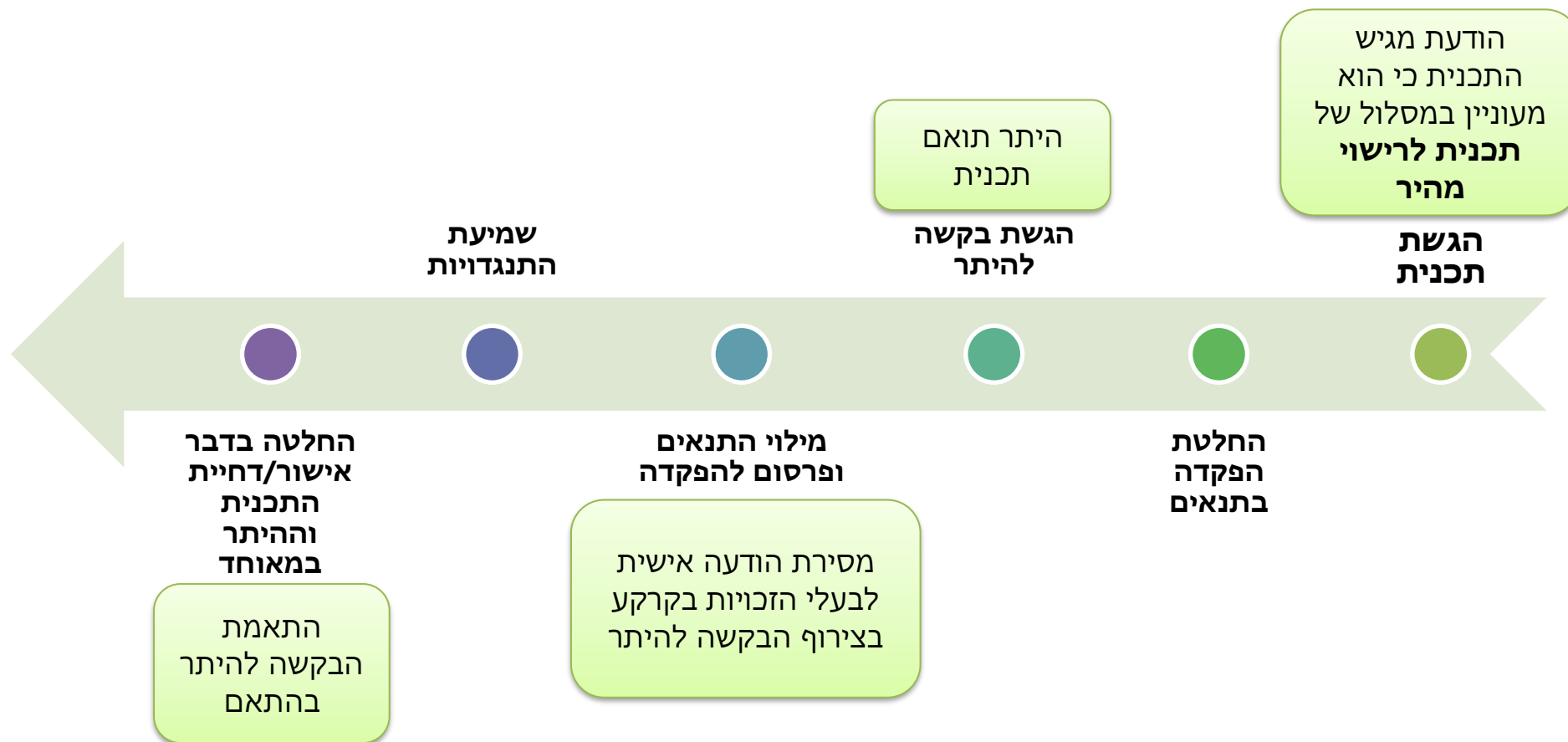


## תכנית לרישוי מהיר

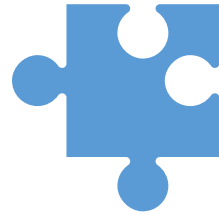
- חלה בתכניות במסלול הריסה ובניה ובמסלול חיזוק הכוללות עד שני מגרשים.
- מגיש התכנית הודיע בעת הגשת התכנית כי הוא מגיש תכנית לרישוי מהיר.
- התקנות המשלימות למסלול זה אושרו בחודש ינואר 2023 ע"י המועצה הארצית, והן ממתינות לאישור השר.
- על פי נוסח התקנות, יתאפשר ניהול של תהליכי התכנון והרישוי במקביל.
- הגשת הבקשה להיתר תתבצע במועד שבין החלטת הועדה להפקדת התוכנית לבין ההפקדה בפועל.
- לאחר הפקדת התכנית, יתבצע בוועדה המקומית מהלך משולש בדיון אחד: בחינת התכנית, דיון בהתנגדויות ודיון בבקשה להיתר.



# תכנית לרישוי מהיר



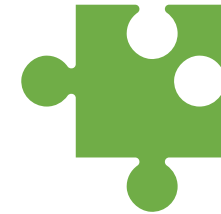
# משמעות החקיקה – הרחבת "ארגז הכלים"



תכנית כוללת להתחדשות  
עירונית/ תכנית לפי סעיף  
23  
(סמכות מחוזית)



תכנית התחדשות למגרש  
בודד/מקבץ  
(סמכות מקומית)



- מתחמי "פינוי בינוי"
- (סמכות מקומית,  
ותמ"ל או מחוזית)



קביעת שימושים ציבוריים  
במבנה סחיר  
(סמכות מקומית)



תכנית לרישוי מהיר  
(סמכות מקומית)



תכנית לחיזוק/הריסה ובניה  
וניוד זכויות  
(סמכות מקומית)

**תודה על  
ההקשבה!**