

כלים להתחדשות הבניין הבודד והעיר

סעיף 23 לתמ"א 38

סעיף 64 (ב) לחוק

תיקון 139

האפשרויות הקיימות

תיקון 139	סעיף 64 (ב)	סעיף 23 לתמ"א 38	
תיקון חקיקה מחליף לתמ"א 38	תכנית כוללת להתחדשות עירונית	התאמה של עקרונות התמ"א למרחב התכנון	עקרון מנחה
מגרש בודד עד מקבץ	כלל עירוני	ברמת המגרש הבודד, השכונה והעיר	תחולה
ועדה מקומית	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית / ועדה מקומית מוסמכת	מוסד תכנון המוסמך לאשר
מפורטת	מתארית או מפורטת	מפורטת	סוג התכנית



עיקרי סעיף 23 לתמ"א 38

23	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים	שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
23א	שינוי מס' 3	א אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. ב קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

דגשים:

- ✓ מחויבת תכנית מפורטת שאחריה ניתן להוציא היתר בניה.
- ✓ מחליפה את הוראות תמ"א 38 בתחום התכנית.
- ✓ פטור מהיטל השבחה על הזכויות התואמות לתמ"א 38.

עקרונות סעיף 64 (ב)

(תיקון מס' 109) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

(ב) (1) ועדה מקומית תכין כוללת להתחדשות עירונית כמשמעותה בפסקה (2) בתחום מרחב התכנון שלה ותגישה לוועדה המחוזית, ביוזמתה או אם מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי יש צורך להכין תכנית כאמור בתחום אותו מרחב תכנון; מצאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כאמור, תודיע על כך לוועדה המקומית; הוועדה המקומית תכין תכנית כאמור, ותגישה לוועדה המחוזית בתוך 18 חודשים מיום ההודעה כאמור;

(2) **תכנית כוללת להתחדשות עירונית תהיה תכנית מיתאר מקומית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו, הכוללת הוראות לעניין מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובכלל זה כל אלה:**

(א) דרכים למימוש התחדשות עירונית באזורים ובמתחמים שונים, לרבות קביעת אזורים לתכנון מתחמי לפינוי ובינוי וכן קביעת אזורים להתחדשות עירונית בדרך של חיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש, ויכול שייקבעו לגבי אזור או מתחם כמה דרכים להתחדשות עירונית; לעניין זה, "תכנון מתחמי" – כהגדרתו בסעיף 70ז;

(ב) לגבי אזורים שבהם נקבעה התחדשות עירונית כאמור בפסקת משנה (א) –

(1) קביעת הוראות ותנאים למימוש התחדשות עירונית, ובכלל זה קביעת הנחיות בדבר שטחי קרקע מזעריים שיש לייעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(2) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, לגבי ייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה; לעניין פסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

(3) קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל אחד מהייעודים, קביעת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע בכל ייעוד או בכלל הייעודים לרבות גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור;

(3) תכנית כוללת להתחדשות עירונית כאמור בסעיף קטן זה **יכול שתאפשר הוצאת היתר מכוחה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר ובלבד שנקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 145(ז) בתכנית אחרת**; בתכנית כוללת להתחדשות עירונית לא ייקבעו הוראות בעניינים המפורטים בסעיף האמור לגבי מגרשים מסוימים;

דגשים:

✓ תכנית כוללת להתחדשות עירונית אשר קובעת את "כללי המשחק" להתחדשות ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

✓ חלה על **כל תחום העיר** (אך אינה חייבת לכלול אמירה תכנונית לגבי אזורים שאינם רלוונטיים להתחדשות עירונית).

✓ יכולה להיות מתארית/מפורטת או שילוב.

✓ **מחליפה את תיקון 139 בתחום אותו מרחב תכנון. מקנה סמכויות לוועדה המקומית לאשר תכניות תואמות לתכנית הכוללת, במגרשים הכוללים מבנים טעונים חיזוק (ובהם בלבד).**

✓ **"תכנית מתלבשת":** איננה יכולה לכלול הוראות מפורטות ביחס למגרשים ספציפיים (אבל יכולה לתת הנחיות ביחס לסוגי מגרשים).

עיקרי תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה



רשומות

ספר החוקים

3004

רא' בתמוז ותשפ"ב

10 ביולי 2022
עמוד
1062

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139) התשפ"ב-2022
חוקים עקיפים:
חוק המקרקעין (תיקון בחים משותפים מפני רעידות ארסות) התשע"ז-2016 – מס' 3
חוק הרשות הממשלתית לתחבורות עירוניות (תשע"ז-2016 – מס' 3
חוק הדיור הציבורי (מכירת רכוש) התשנ"ט-1998 – מס' 11
חוק רכבת תחתית (מסדר) התשפ"ב-2021

דגשים:

- ✓ הקניית סמכויות לכל ועדה מקומית לאשר תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: סעיפים 62א(א)-(24)-(21).
- ✓ אפשרות להוספת צורכי ציבור במבנה המגורים בהיקף ובהתאם לשימושים שהוגדרו.
- ✓ חבות בהיטל השבחה בשיעור של 25%.



הגדרת מבנה טעון חיזוק :

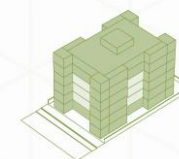
- מבנה אשר לפחות 70% ממנו מיועד ע"פ תכנית למגורים, ושניתן היתר לבנייתו לפני 1.1.1980.
- יחול גם על מבנים שנבנו עד 31.12.1984 בכפוף לחו"ד מהנדס מבנים.
- לכל הפחות 2 קומות מעל פני הקרקע, 4 יח"ד.
- שלא בוצעו במבנה עבודות חיזוק בפני רעידת אדמה.
- יובאו בחשבון שטחי בניה שנבנו כדין בלבד.



חלופה #1 הריסה ובניה
חלופה #1א הריסה ובניה באיחוד מגרשים



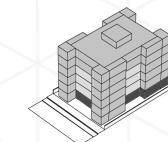
חלופה #2 מסלול חיזוק



חלופה #3 מסלול הריסה ובניה והוספת שטחי
בניה במגרש אחר



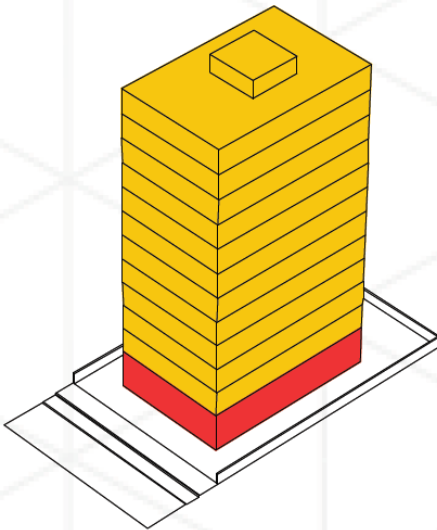
חלופה #4 מסלול חיזוק והוספת שטחי בניה
במגרש אחר





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.

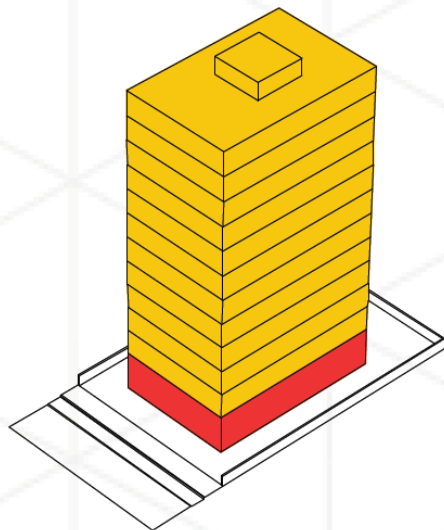




סעיף 70ב(ג)(2)

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.

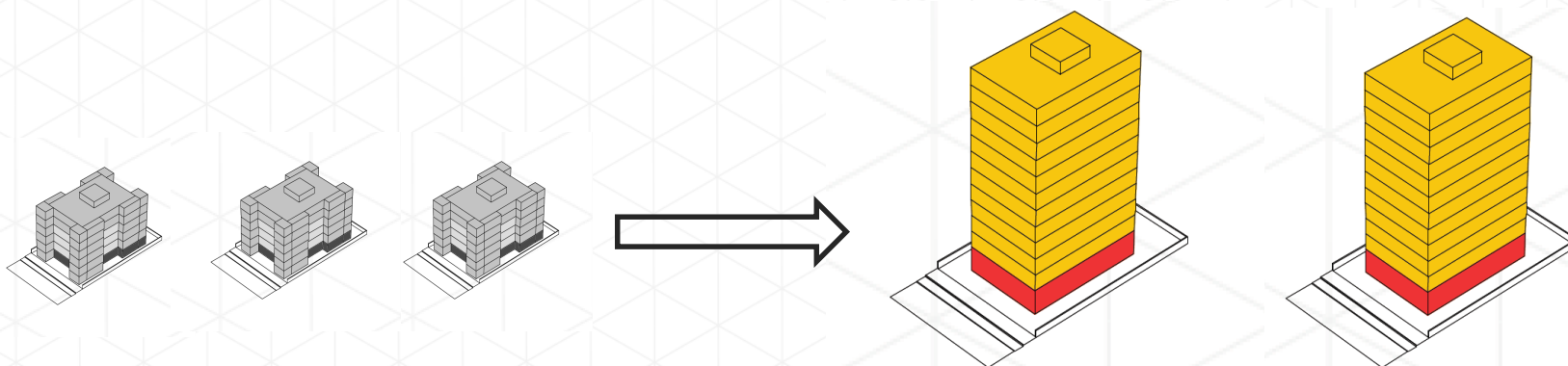


* **סעיף 70ב(א)(3):** שר הפנים רשאי להרחיב בצו את רשימת השימושים הציבוריים המותרים.



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.



מצב מאושר



4 X 500%

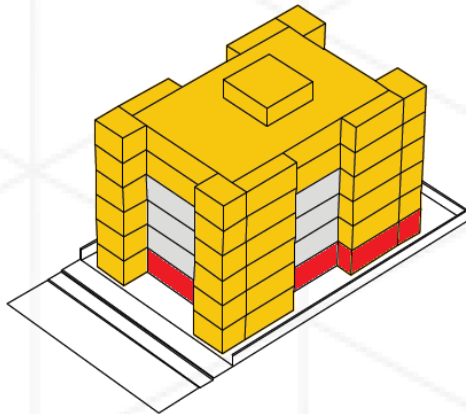
400%

מצב מוצע





סעיף 70ד(א)

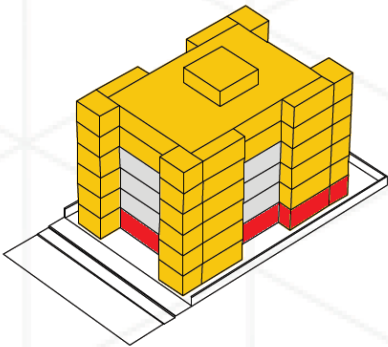


- עד 200% אחוזי בניה מהקיים בפועל כדין עד שנת 2005.
- ללא שטחים בתת"ק מכוח תיקון 139 (ניתן להוסיף מכוח סעיף 62א(א)(15)).
- שטחי ציבור: תוספת של עד 7% משטחי הבניה הכוללים (14% מהתוספת) עבור גן ילדים ומעון יום.



תנאים מיוחדים:

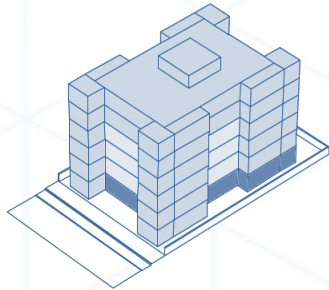
- חו"ד מה"ע לבחירה במסלול חיזוק.
- סקר הנדסי לבחינת עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ובפני עומסים אופקיים ואנכיים.
- ייקבע בתכנית כי לא יינתן היתר לביצוע עבודות שאינן טעונות בקרת תכן או בקרת ביצוע במכון בקרה, אלא אם כן מהנדס הוועדה אישר בכתב כי התנאים בהיתר עומדים בדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה.
- שר הפנים יקבע הוראות לעניין חובת פיקוח נוסף מטעם מגיש הבקשה להיתר ביחס לעבודות שאינן חייבות בקרת ביצוע.





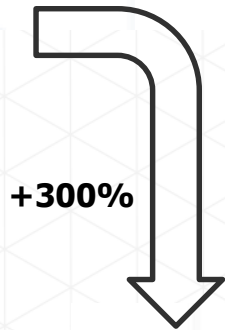
מסלול #3 מריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר

סעיף 70ג



100%

מגרש מקור.
+ הריסה ובניה
שטחי ציבור



מגרש אחר.
+ תוספת זכויות
שטחי ציבור



- מתן עד 300% מזכויות הבניה למגרש האחר.

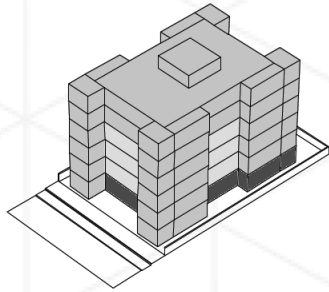
- שטחי ציבור: תוספת של עד 10% משטחי הבניה שהתווספו בכל מגרש.

- שימושים ציבורים: בהתאם למאפייני המגרש המקבל (ריק/בנוי).



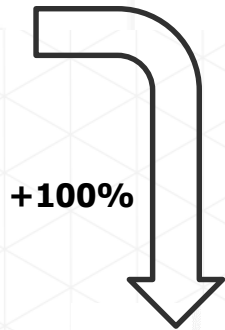
מסלול #4 מסלול חיזוק והוספת שטחי בניה במגרש אחר

סעיף 70ה

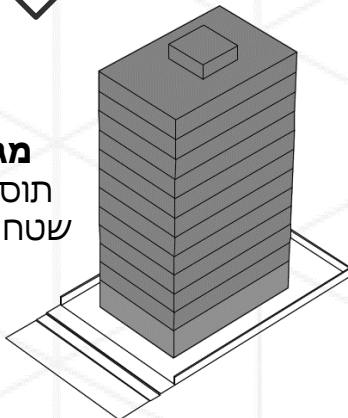


100%

מגרש מקור.
חיזוק + שטח
לצורכי ציבור



מגרש אחר.
תוספת זכויות +
שטח לצורכי ציבור



- בחיזוק – העברה של עד 100% מזכויות הבניה.

- שטחי ציבור: תוספת של עד 7% משטחי הבניה שהתווספו בכל מגרש.

- שימושים ציבורים: בהתאם למאפייני המגרש המקבל (ריק/בנוי).

- ניתן להחיל את מסלול החיזוק (ואותו בלבד) על מבנים לשימור ככל ואין תוספת שטח ואין סתירה לתכנית השימור (סעיף 70ח(2)).



חיזוק/הריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר

היבטים נוספים:

- היקף ההגדלה במגרש האחר יהיה ביחס סביר להיקף העלויות לביצוע העבודות במגרש המקור.

- **אין הכרח שהמגרש האחר יהיה ביעוד מגורים.**

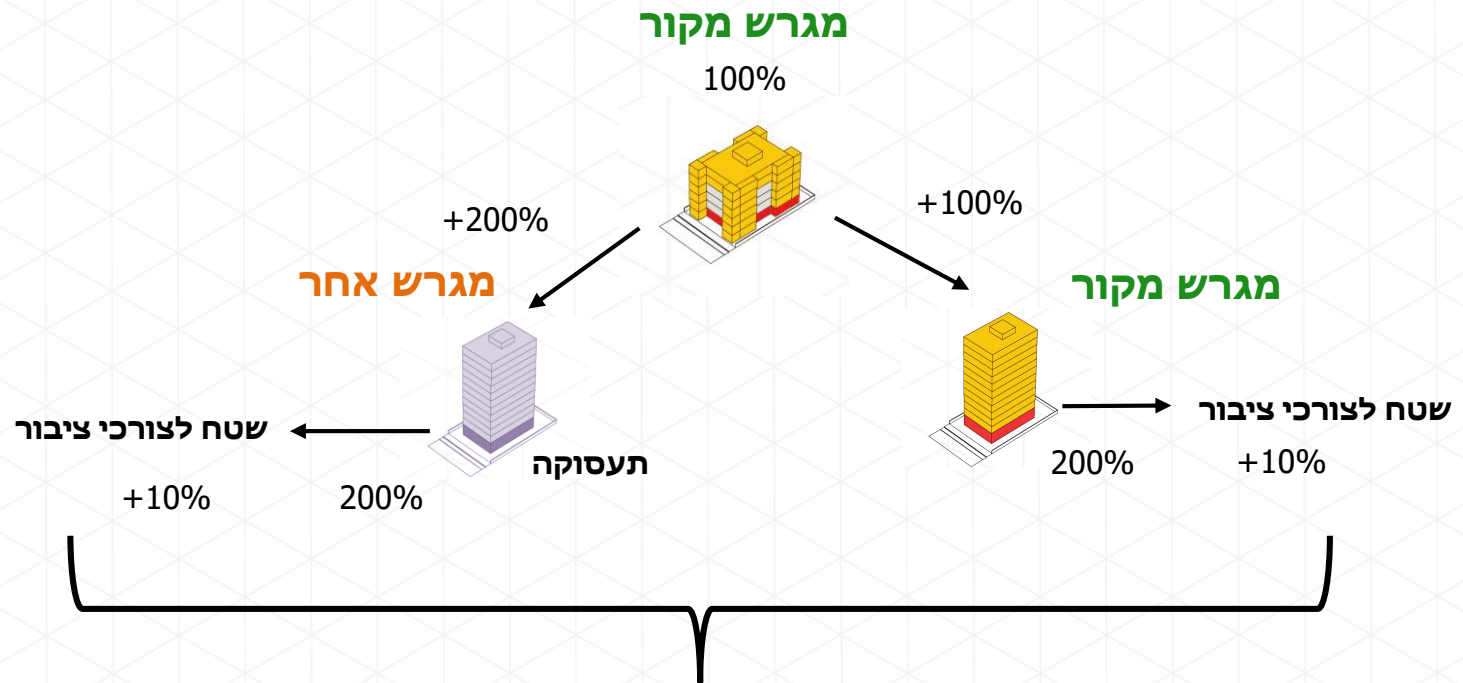
תנאי יישום:

- בחיזוק: מימוש הבניה במגרש האחר יהיה רק לאחר קבלת תעודת גמר במגרש המקור.
- בהריסה ובניה: תנאי היישום ייקבעו בתכנית, בשים לב כי זכויות הבניה במגרש האחר מותנות בהריסת מבנה במגרש המקור.



הריסה ובניה והוספת שטחי בניה במגרש אחר

דוגמא



סה"כ

400% בניה סחירים בשני המגרשים + 10% לצ"צ בכל מגרש.



תנאים להפקדה בכל המסלולים

סעיף 170

נדרש תמיד

חוות דעת מהנדס הוועדה :
קיים מענה לצרכי ציבור
ותשתיות

חוות דעת מהנדס הוועדה :
עיקרי השינויים המוצעים ביחס
לקיים

תנאים מיוחדים

חוות דעת מהנדס הוועדה :
השפעת התכנית המוצעת על
האפשרות לתכנון מתחמי עתידי

חוות דעת מהנדס הוועדה :
סוג הצורך הציבורי הנדרש,
לנחיצותו בשטח התכנית
ובסביבתו ולהשתלבותו במבנה



ניתן לצרף סמכויות נוספות מכוח סעיף 62א לחוק
(לדוג' הוספת חזית מסחרית, איחוד וחלוקה)

אין כפל מבצעים

לא ניתן להוסיף שטחי בניה מעל המותר בכל מסלול (מכוח סעיפי סמכות אחרים)
לא ניתן להוסיף זכויות בניה מאושרות לא מנוצלות.

חישוב הזכויות כנגזרת של הקיים בפועל כדין

(להבדיל מהגדלה באחוז מסוים משטח המגרש / שטחי הבנייה המאושרים)



התכנון מוביל

שיקול דעת ביחס למס' יח"ד, גודל, מס' קומות וכו'.

חניה

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

היטל השבחה

ברירת המחדל: 25% על זכויות הבניה מכוח התיקון.

- * ניתן לקבוע הפחתה בהחלטת מועצת הרשות המקומית ל – 12.5% או 0% למשך 3 שנים.
- * במתחמי ההשפעה של תמ"א 70 יחול הסדר אחר.
- * לא חל על תכניות "פינוי בינוי" כהגדרתן בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

טרם הושלם:

חקיקה בנושא קומה ציבורית מבונה



תיקון 139 ביחס לתכנית מתאר כוללנית: (סעיף 62.א(א1)(ד1)(א)(ב)).

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

תיקון 139 ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38:

- תכניות שהוחלט להפקידן טרם תיקון 139 : התיקון לא חל (סעיף 70ח(1)).
- תכנית שהוחלט להפקידן לאחר כניסתו לתוקף של התיקון: יחול גם וגם. ניתן לבחור באיזה מתווה יקודם מגרש ספציפי.



דחיית תכנית (סעיף 70ט):

ועדה מקומית רשאית לדחות תכנית מהטעמים הבאים:

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

תכנית לרישוי מהיר ("תכנית היתר")



- חלה בשלב ראשון על תכניות במסלול הריסה ובניה הכוללות עד שני מגרשים.
- מגיש התכנית הודיע בעת הגשת התכנית כי הוא מגיש תכנית לרישוי מהיר.
- הגשת הבקשה להיתר תתבצע במועד שבין החלטת הועדה להפקדת התוכנית לבין ההפקדה בפועל.
- הדיון בהתנגדויות ומתן התוקף לתכנית יהיה גם הדיון בהיתר. (לחילופין כהוראת שעה ניתן יהיה לתת תוקף לתכנית ולדון בהיתר ברשות הרישוי).
- התקנות המשלימות למסלול זה נמצאות בשלבי אישור.

