



**איך יראה עולם ההתחדשות העירונית לפי "חלופת שקד"**  
"חלופת שקד" אושרה ערב פיזור הכנסת ה-24 במסגרת תיקון 139 לחוק התכנון והבניה והוראותיה אמורות להחליף את הוראות תמ"א 38. "חלופת שקד" מספקת ארגז כלים חדש ליישום התחדשות עירונית, תוך חידוש הנוף האורבני בבניה על פי תקנים מודרניים המבטיחים, בטיחות, יציבות ומיגון הבניינים.

**תמ"א 38** - הינה תכנית מתאר ארצית שאושרה בשנת 2015 ונתנה בראש ובראשונה פתרונות של חיזוק ועיבוי מבנים כנגד רעידות אדמה. תמ"א 38 התייחסה נקודתית למגרש, אולם המציאות לימדה שמבלי לקחת בחשבון צרכים ציבוריים - בתי ספר, גני ילדים, מוסדות קהילתיים, מכוני ביוב, כבישים, וכלל התשתיות העירונית, שחייבות להתבצע, בד בבד, עם ציפוף האוכלוסייה במסגרת ההתחדשות העירונית, לא תוכלנה להיבנות שכונות ברמה איכותית תוך תכנון מיטבי לטובת ותועלת הדורות הבאים. רשויות לא מעטות העדיפו שלא לקדם היתרים מכוח תמ"א 38 בשל היעדר תשתיות, ומשלא השיגה תמ"א 38 את מטרתיה, הוחלט כי תמ"א 38 תגיע לסוף דרכה באוקטובר 2023, ובמקומה תמשיך ההתחדשות העירונית מכוח "חלופת שקד" המעודדת טיפול במתחמים תוך תערוף הראיה התכנונית הכוללת על פני המגרש הבודד.

**"חלופת שקד"** מתעדפת הריסה ובניה מחדש של מתחמים ומקדמת טיפול במתחמי בינוי עירוניים תוך ראייה מרחבית של המתחם הציבורי בכללותו, הרחוב, הסביבה, השכונה וכד'. על-פי החלופה, שבאה לידי ביטוי בתיקון חוק התכנון והבניה - בניין שנבנה לפני דצמבר 1984 ונתנה חוות דעת מהנדס כי לא נבנה על פי תקן עמידות מבנים לרעידות אדמה, זכאי להיכלל כראוי לחיזוק. עוד נקבע, כי כל רשות מקומית תכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית, אשר תכלול מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית וכן הוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

**במסלול הריסה** ובניה השטח המותר לבניה במגרש בו נמצא מבנה הטעון חיזוק יוכל להגיע עד 400% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. כמו כן ניתן יהיה להוסיף שימושים לצרכי ציבור במגרש עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

**במסלול חיזוק** רשאית הועדה המקומית להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה במגרש עד 200% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. כיוון שמכוח תמ"א 38 ניתן היה להפיק היתרי בניה ואילו חלופת שקד מחייבת שלב תכנוני מקדמי (קידום תוכנית), נקבע בתיקון לחוק כי על מנת לקצר לוחות זמנים, יאוחד שלב התכנון והרישוי באופן שניתן יהיה להגיש בקשה להיתר עוד לפני הפקדת התוכנית, בשלב החלטה להפקדה, וזאת כדי לאפשר התקדמות במקביל, ולא בטור, ולבצע את הליכי הרישוי והתכנון בו זמנית. עוד נקבע בתיקון, כי ניתן להעניק היתר בניה לחיזוק גם אם הוגש ערר כנגד התוכנית - כל עוד לא מדובר בצעד בלתי הפיך מבחינת התוכנית.

**היטלי השבחה** - בניגוד לתמ"א 38 שקבעה פטור מהיטל השבחה על יח"ד החדשות, ברירת המחדל להטלת היטל השבחה על פרויקטים של התחדשות עירונית תהא גביית היטל השבחה בשיעור של 25%, אלא אם כן קבעה הרשות המקומית שיעור אחר של היטל השבחה.

### מתי תיושם בפועל חלופת שקד ?

כדי ליישם את חלופת שקד נדרש להתקין תקנות – אשר מוציאות מן הכוח אל הפועל את הוראות החוק, שתקבענה את שלבי הביצוע וסדר הדברים, בעיקר ביחס לאופן השלביות שבין של קידום התכנית לחיזוק לבין שלב הוצאת היתר הבניה.

### האם חלופת שקד תבטל מיידית את הוראות תמ"א 38?

תמ"א 38 תמשיך לחול על כל בקשה להיתר שתוגש לוועדות התכנון עד אוקטובר 2023, ובנוסף ככל שתחפוץ רשות מקומית להאריך את תחולת התמ"א בתחומה, רשאית היא לעשות כן גם עד מאי 2026, בכפוף להודעה שתפרסם עד מאי 2023. ועדת הכספים של הכנסת אישרה את הארכת הפטורים ממס מכוח תמ"א 38 עד מאי 2026, זאת על מנת למנוע קיפאון בשוק ובשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את התיקון לחוק. המשמעות היא כי פרויקטים שימשיכו להיבנות מכוחה של תמ"א 38, יוכלו ליהנות מהפטורים ממס שמקנה התמ"א.

### האם במסגרת התיקון לחוק התכנון והבניה ניתן יהיה לקדם התחדשות מבחינת הבניין הבודד?

בהחלט כן. אומנם התיקון מתעדף "התחדשות מתחמית" על פני "התחדשות בניינית", אולם גם לפי התיקון לחוק ניתן יהיה לבצע התחדשות בניינית תוך חיזוק מבנים, זאת כאשר חיזוק ועיבוי הם הפתרון הנכון והמיטבי. הרשויות המקומיות יכינו תכניות בהן יפורטו האזורים בהם תתאפשר הריסה ובניה או לחילופין התחדשות לבניין בודד תוך עיבוי וחיזוק, באופן שליזמים וגם לדיירים תהא וודאות בנושא. יודגש, כי כל אותן תכניות שהוכנו עד כה ברשויות מקומיות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, תמשכנה לחול והוצאת היתרי בניה מכוחן תמשיך במקביל לתחולת "חלופת שקד".

### מה בעצם יקרה בתחום ההתחדשות העירונית לאחר כניסתו לתוקף של התיקון לחוק?

כל הכלים ינגנו יחד בתזמורת ההתחדשות העירונית -  
א. תמ"א 38 תמשיך לחול לכל המאוחר עד 2026 באותן רשויות מקומיות שיארכו בתחומן את תחולתה.  
ב. ברשויות בהן אושרו תכניות מפורטות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ימשיכו לצאת היתרים מכוח התמ"א.  
ג. תכניות פינני בינוי ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית ו/או מסלול רשויות תמשכנה להתאשר.  
ד. במקביל תתאשרנה תקנות אשר יאפשרו את יישום תיקון 139 לחוק התכנון והבניה ויוזמות חדשות להתחדשות עירונית תקודמנה במסגרת תכניות כוללות בהתאם למתווה החדש.

