

שמרית גיגי
יאב אינגבר
משה עוזיאל
סמדר גל
לירז גונן-אללוף

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

17 ביוני, 2021, ז' תמוז התשפ"א

חוזר משרד 10/21 (התחדשות עירונית): תכניות מכוח תמ"א 38 ישארו בתוקפן גם לאחר פקיעתה

כידוע, ביום 5.11.2019 החליטה המועצה לתכנון ובניה שביום 1.10.2022 תסתיים תוקפה של תכנית מתאר ארצית מס' 38, הידועה בשם – תמ"א 38.

ומכאן עולה השאלה מה יעלה בגורלן של תכניות שאושרו מכוח התמ"א 38, בכלל זה תכניות שאושרו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות מפורטות שמטרתן להתאים את הוראות התמ"א 38 למציאות התכנונית הקיימת באזורים שונים): האם תכניות אלו יפסיקו להתקיים במועד פקיעת התמ"א 38 או שמא הן ימשיכו להתקיים גם לאחר המועד האמור.

לאחרונה, ביום 7.6.2021, פרסם מנהל התכנון הודעת הבהרה באשר למעמדן של תכניות שאושרו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לאחר מועד פקיעת התמ"א 38.

על פי האמור בהודעה, ככלל, פקיעת תמ"א 38 אינה מובילה לפקיעת תכניות שאושרו מכוחה, בכלל זה תכניות שאושרו עפ"י סעיף 23 אלא אם נקבע במפורש או במשתמע בהוראות תוכנית כזו (לרבות תוכנית שאושרה עפ"י סעיף 23), שתוקפה יפקע עם פקיעת התמ"א 38, אזי תפקע התוכנית במועד בו תפקע התמ"א 38.

בהודעת מנהל התכנון הובהר כי במידה שנקבע באותן תכניות שהן יפקעו עם פקיעת התמ"א 38, וכן בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהחלטת המועצה לתכנון ובניה המוזכרת לעיל, ניתן להאריך את התוקף של תכניות עפ"י סעיף 23 עד יום 18.5.2025.

כמו כן, מנהל התכנון התייחס בהודעתו למעמדן של תכניות רוחביות שאושרו ע"י ועדות מחוזיות עפ"י סעיף 23 ולמועד פקיעתן. בכלל זה נאמר בהודעה כי בתוכנית הרובעים 3 ו-4 בתל אביב אין הוראה הקובעת שהתוכניות יפקעו עם פקיעת התמ"א 38, לכן **תוכנית הרובעים 3 ו-4 תישאר בתוקף גם לאחר מועד פקיעת התמ"א 38.**

יש לציין כי הודעת הבהרה אינה מתייחסת לשאלת פטור מהיטל השבחה במידה ותמומש התוכנית (בדרך של מתן היתר), בכלל זה תכנית לפי סעיף 23, לאחר מועד פקיעת התמ"א 38. לכן עדיין לא ברור האם הפטור מהיטל השבחה (במימוש בהיתר) יוותר גם הוא על כנו.

*עו"ד משה עוזיאל עוסק בנושאי התחדשות עירונית, מקרקעין ומקרקעי ישראל במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא.

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.