

# מהי הדרך הנכונה לחישוב זכויות בנייה בתמ"א 38?

ראש מטה הדיור, אביגדור יצחקי, מציע לחשב את הזכויות בתמ"א הריסה ובנייה באמצעות הכפלת שטח הבניין הקיים פי שלושה ■ מחקר חדש קובע כי אין היתכנות להצעה, וכי נדרש מכפיל המשתנה מאזור לאזור



\*\*\* הכתבה בשיתוף נדל"ן אורבני

הוויכוח הבלתי נגמר סביב סוגיית חישוב זכויות הבנייה בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה, במסגרת תיקון 3א לתמ"א 38, קיבל לאחרונה טוויסט נוסף בעקבות הצעתו האחרונה של אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור. לפי ההצעה יש להכפיל את שטח הבניין הקיים פי שלושה, כך שהתוצאה תניב את היקף הזכויות של הבניין החדש. מדובר על הצעה שבאה לסתום את הגולל סביב המחלוקת בין היועץ המשפטי לממשלה, הדוגל בשיטת החישוב הידועה בשם השיטה המצמצמת (שיטת הבניין הקיים), לבין השיטה המקובלת על מנהל התכנון. זו שנהגתה על ידי עו"ד מיכה גדרון, השיטה המרחיבה הידועה בשמה כשיטת הבניין הרעיוני.

מחקר מעניין שערכה שושי צאיג, מנכ"לית קבוצת ש.ב.ן, המתמחה בייזום פרויקטים של תמ"א 38, מעלה סימני שאלה באשר להיתכנותו של הפתרון שהוצע על ידי יצחקי. "ראשית, אני מברכת על הקונספט של הפתרון, מדובר על תחשיב קל יחסית, שאינו דורש ניתוח מעמיק ומסובך של הזכויות. הבעיה היא, שהמכפיל המוצע אין בו על מנת לאפשר היתכנות פרויקטים של הריסה ובנייה ומכאן, שבמידה ויתקבל, הענף יצטרך שוב לאחור", טוענת צאיג בעקבות ממצאי המחקר.

היא מסבירה כי "העבודה שעשיתי הכילה 10 פרויקטים של הריסה ובנייה ובדקה בהם את היחס בין השטח של הבניין החדש, זה שנבנה על סמך תמ"א 38 הריסה ובנייה, לעומת בניין המקור. התוצאות מראות כי היחס בין השטחים גבוה לאין שיעור מהיחס שהוצע על ידי יצחקי. המחקר הביא בחשבון את השטח על פי ההיתרים המקוריים (כולל שטח מרפסות) אל מול השטח על פי ההיתר החדש על סמך התמ"א 38 הריסה ובנייה. התוצאות הצביעו על כך כי בממוצע היחס עומד על 4.45, קרי על יחס הגבוה פי 1.5 כמעט אל מול החלופה שהציע יצחקי. צאיג מציינת כי "עיקר הבניינים במדגם נלקחו משכונת שנקר (החרוזים) ברמת גן. הנחשבת לשכונה יקרה. כך שאם המכפיל של השטחים עמד על 4.45, הרי שברור כי מכפיל 3 לא היה מאפשר הקמתם של פרויקטים אלו. מאחר ומדובר על אזור יקר, אז על אחת כמה וכמה, לא ניתן יהיה ליישם פרויקטים במכפיל 3 באזורים בהם מחירי הקרקע נמוכים יותר".

זאת ועוד, צאיג מציינת כי בפועל מדובר על מכפיל הנמוך מ-3. "בבניינים החדשים, חלקם של השטחים הציבוריים עומד על כ-15% בממוצע מהשטח הבנוי. על פי ההצעה של יצחקי, שטח זה יכלול בחישוב כלל השטח הבנוי האפשרי, כך שלמעשה מדובר על מכפיל קטן יותר". צאיג מדגימה: "בהיתרים הישנים השטחים הציבוריים היו מוכלים בשטח הכולל, כך שאם קיים בניין בין 1,000 מ"ר, מכפיל 3 יביא אותנו לשטח לבינוי של 3,000 מ"ר. מאחר ועל פי הבדיקה כ-15% מהשטחים הינם שטחי ציבור - הרי שהזכויות לשטחי הדירות יעמדו על מכפיל של 2.55 - 2,550 מ"ר למכירה.

לדבריה של צאיג, נכון יהיה לקדם שיטת חישוב המתבססת על שיטת המכפיל, אך יש להתאימה למציאות בשטח. "יש לעשות עבודה מעמיקה על מנת לקבוע מהו המכפיל הראוי, אך אין ליישמו באופן גורף, אלא להתאימו לאזורים שונים במדינה על פי מאפייני המחירים. כך למשל, מכפיל שיהיה רלוונטי בגבעתיים סביר שלא יהיה מספק בראשון לציון כי ערכי הקרקע שונים בין ערים אלו. לכן יש לחלק את הארץ לאזורים, כדוגמת ערי השרון, ערי השפלה, ערי גוש דן והמעגלים השונים ולקבוע לכל אזור את היחס המתאים".

#### סוגיית היטלי השבחה

בניגוד לטענתה של צאיג, פורום ראשי הערים טוען דווקא כי מכפיל ה-3 של יצחקי נדיב מדי ולכן יש לצמצמו לכדי 2.5. יחד עם זאת, נראה כי התנגדותם להצעתו של יצחקי אינה נובעת מגודל המכפיל עצמו, כי אם מהעובדה שיישום ההצעה יקשה על הערים עוד יותר במלאכת גביית היטלי השבחה על הפרויקטים. כל זאת משום שהיטלי השבחה ניתן לגבות אך ורק מתב"עות חדשות, קרי כאלו בהן העניקה הרשות המקומית זכויות עודפות על אלו המקוריות. מאחר ולרשויות אין סמכות לגבות היטלי השבחה על בסיס תוכניות מתאר ארציות (תמ"א), ולאור העובדה כי הצעתו של יצחקי למעשה מייטרת בקשה לתב"ע משביחה (עקב המכפיל שלה), עולה כי בפועל אין לרשויות דרך לגבות היטלי השבחה.

צאיג אמנם אינה מסכימה למכפיל המוצע על ידי ראשי הערים, אך מצדיקה את טענותיהם באשר להיטל השבחה. "לא רק היזם והדייר צריכים להרוויח, כי אם גם הרשות צריכה שיהיו לה מקורות כספיים מפרוייקטים חדשים ולכן יש לוודא ולהסדיר את נושא זכאותם של הרשויות להיטלי השבחה". היא אף מציעה "להוסיף סעיף לחוק התכנון המאפשר לרשות לגבות היטלי השבחה מכורח תוכניות מתאר ארציות. לחלופין ניתן לחוקק חוק מהיר למשל במסגרת חוק ההסדרים המסדיר את נושא גביית היטלי השבחה". צאיג מציעה לגבות השבחה לפי חלק יחסי מהמכפיל שיקבע על פי הקריטריונים הרלוונטיים לכל עיר. היא מדגישה כי "עד להסדרת החוק יש לתת פתרון הולם להמשך הבנייה שהוקפאה על ידי יזמים רבים וזאת על ידי מענה מטעם המדינה בקשר לזכויות הנובעות מהתמ"א 38".