

תמ"א 38: כל מה שרציתם לדעת על התיקון לחוק

הוודאות התכנונית תגדל בעקבות אישור התיקון לתמ"א 38/2, אשר מסדיר את נושא זכויות הבנייה ■ אולם מעבר לכך נותרו שאלות רבות פתוחות כגון מה הדין לגבי פרויקטים שכבר נמצאים בעשייה מול הרשויות והאם ירדה הכדאיות הכלכלית של התוכנית



תמ"א 38 כל מה שרציתם לדעת על תיקון החוק / צילום: Shutterstock / א.א.פ קרייטיב

*** הכתבה בשיתוף נדל"ן אורבני

תיקון 3א' לתמ"א 38, שאושר לאחרונה בקבינט הדיור, אמור לשים קץ לאין ספור דיונים וויכוחים, גישות וניתוחים, אשר יצרו אי וודאות תכנונית ועסקית בשוק ההתחדשות העירונית. התיקון קבע מספר כללים חשובים באשר לזכויות הבנייה המוקנות מתוקף התמ"א 38, אשר קובעות תוספת של 1.5 קומות לבניינים בני קומה 1, תוספת של 2.5 קומות לבניינים בני שתי קומות, תוספת של 3 קומות לבניינים בני 3 קומות ותוספת של 3.5 קומות למבנים בני 4 קומות ומעלה. בנוסף הרחיב התיקון את שיקול הדעת של הרשויות באשר לאישור/התנגדות פרויקטים, אך מנגד מנע מהם אפשרות מעשית לגביית היטלי השבחה מהותיים. בעזרת **אילי בר**, מנכ"ל משותף בחברת **אקו סיטי**, המשמש ראש תחום תכנון באיגוד חברות תמ"א 38 בלשכת המסחר, וייצג את האיגוד בכל דיוני ועדת העורכים של תיקון 3א', נענה על מספר שאלות בסיסיות ומהותיות באשר לתיקון האחרון והעתיד לבוא בעקבותיו.

האם לדעתך מדובר בבשורה?

"כן ולא. כן - בעיקר משום שצפויה להיקבע נוסחה סופית שתיצור ודאות לגבי היקף זכויות הבנייה שמעניקה תמ"א 38. כמו כן, ביחס לטיפול הבניינים הגבוהים בני 3 קומות על עמודים ניתנו זכויות בנייה בהיקף סביר. הצד הבעייתי הוא שכל יתר טיפוס הבניינים (בני שלוש קומות על הקרקע ופחות מכך) סובלים מהפחתת זכויות בנייה ביחס לשיטות החישוב הקודמות ולכן לא ניתן יהיה לקדם בהם פרויקט הריסה ובנייה. היה ברור שמערכת התכנון מעוניינת לצמצם את ניפוח הזכויות המלאכותי שניתן בעבר לבניינים קטנים בני קומה אחת. לדעתי זאת תפיסה נכונה, אלא שהתוצאה הנוכחית היא מצמצמת יתר על המידה כך שגם בניינים משותפים גדולים יחסית נותרו ללא סל זכויות מספק וחבל".

מהן אבני הדרך שנותרו עד להפיכת התיקון למשהו מחייב?

"התיקון טרם נחתם בידי השרים שצריכים לאשרו ולכן גם טרם פורסם ברשומות. להערכתי מדובר בעוד כמה חודשים עד שיאושר חוקית".

האם יזמים כבר יכולים להגיש בקשות להיתר על סמך התיקון? אם לא, מתי?

"על פניו אין מניעה להגיש בקשה על בסיס נוסח התיקון החדש. כמו כן פרויקטים רבים שנתקעו בוועדות הערר, בתקופת אי הוודאות בשאלת חישוב זכויות התמ"א יכולים אף להגיע לדיון והכרעה אך בכפוף לאישור סופי של תיקון 3 א'. בדרך זאת ניתן לקדם בקשות להיתרים ולהכריע בעררים אך יש צורך להמתין עם אישור סופי של היתר הבנייה עד לפרסום התיקון ברשומות".

האם השינויים שהוכנסו בתמ"א 38 בעניין זכויות הבנייה מתייחסים אך ורק לפרויקטים של הריסה ובנייה או גם לחיזוק?

"תיקון 3 א' נועד מלכתחילה לפתור את בעיית חישוב הזכויות בפרויקטים במסלול הריסה ובנייה. נתקלתי כבר בשאלות רבות מצד בעלי דירות שהבינו בטעות שתוספת הזכויות והקומות הוענקה גם לפרויקטים של חיזוק בניין קיים ולכן חשוב מאוד להבהיר שלא זה המצב - השינויים הללו רלוונטיים אך ורק לפרויקטים של הריסה ובנייה".

האם אופן חישוב הזכויות ע"פ תיקון זה הינו קל ומוחלט? האם אינו נתון לפרשנויות?

"לצערי גם נוסח התיקון החדש אינו מוחלט וחד משמעי, למרות שברוב המקרים הוא מאפשר ודאות גבוהה בחישוב הזכויות. הבעיה העיקרית טמונה בכך שכדי לחשב את

היקף זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 יש צורך להחליט מהו שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים, מהו מספר הקומות המלאות בבניין הקיים ומהו היקף השטחים הבנויים בקומה המפולשת. בבניינים ישנים קיימים הרבה מצבי ביניים בהם אין תשובה חד משמעית לשאלות אלה, אך למעשה לא ניתן לצפות מתוכנית מתאר ארצית לתת מענה מושלם לכל מצבי הביניים שקיימים בעשרות אלפי בניינים ישנים שנבנו בכל מני תצורות והורחבו עם השנים. לפחות במובן הזה דרך החישוב בתיקון הנוכחי היא טובה מספיק גם אם אינה מושלמת".

האם התיקון נותן מענה הולם לערים בהן לא היתה כדאיות כלכלית עד עתה?

"לא. במקרה הטוב תהיה כלכליות לפרויקט הריסה ובנייה בחלק מהבניינים שבהם קודמו פרויקטים בעבר לפי הגישה המרחיבה של שיטת הבניין התיאורטי המכונה "שיטת גדרון". התיקון בוודאי שלא הוסיף זכויות בנייה ביחס לשיטה המרחיבה הקודמת ולכן לא הגדיל את סיכויי הפרויקטים בערים שלא היתה בהן כלכליות טרם התיקון".

האם בערים בהן קיימת תוכנית מתאר מקומית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 התיקון בכלל רלוונטי? אם כן, באילו תחומים.

עוד בנושא:

- [תמ"א 38: כיצד להפחית סיכונים בבחירת היזם?](#)
- [איך לחלק זכויות בין דיירים בפרויקט תמ"א 38/2?](#)
- [רוצים תמ"א 38 גם אצלכם בבניין? לחצו כאן](#)

"כיוון שכיום יותר ויותר רשויות מקדמות תוכניות לפי סעיף 23 שמחליפות למעשה את הוראות תמ"א 38 בתחומן, חשוב שהציבור הרחב יבין שכאשר תוכנית כזאת מופקדת היא גוברת על הוראות התמ"א ורוב הסיכויים שהתיקון הנוכחי לא ישנה משמעותית את מצב העניינים בעיר וההשלכות תהיינה יותר בצד היטלי ההשבחה".

האם תוספת שיקול הדעת שניתנה לרשויות, תגרום לערים בהן מלכתחילה היה קושי רב בקידום פרויקטים להכביד עוד יותר על היזמים?

"בלי ספק. הרשויות המקומיות דרשו במסגרת תיקון 3 א' להגדיל את שיקול הדעת שלהן כך שגם מסמכי מדיניות יהיו בעלי תוקף תכנוני ובאמצעותם יוכלו רשויות שונות לצמצם את זכויות תמ"א 38 ביתר קלות ביחס למצב כיום. הן גם דרשו לבטל זכות ערר על החלטתן, אך למזלנו הדרישה הזאת לא נכללה בתיקון".

האם קיים חשש שתוכניות שהוגשו להיתר יהפכו ללא רלוונטיות ולא כלכליות לאחר כניסת התיקון?

"בהחלט כן. ישנם פרויקטים רבים שהתבססו על חישובי זכויות מאוד יצירתיים ומנופחים. תיקון 3 א' מצליח לשמור סל זכויות סביר לבניינים גבוהים יחסית, אך כל הבניינים הקטנים יותר נפגעים ממנו משמעותית, וככל שהבניין הקיים קטן יותר כך פוחתות הזכויות שלו. דווקא הבניינים הקטנים היו עד לא מזמן אטרקטיביים יותר כי היה להם סל משמעותי של זכויות לא מנוצלות שעל בסיסן ליזם ולבעלי הדירות היתה עוגה גדולה יותר לחלוקה. התיקון הפך את הקערה על פיה ודווקא הבניינים האלה הופכים להרבה פחות אטרקטיביים ובעלי הדירות יצטרכו להפנים את ההשלכות של התיקון מצד התמורות שהשוק יוכל להציע להם".

האם התיקון חל גם על בניינים שכבר הוגשו לגביהם בקשה להיתר/וועדה או רק לגבי בקשות עתידיות?

"השאלה פשוטה, התשובה מאוד מורכבת. כדי להמחיש את המורכבות אתן שתי דוגמאות: פרויקט א' להריסה ובנייה הגיש בקשה להיתר על פי הפרשנות המרחיבה שהונהגה בזמנו ברמת גן. הבקשה להיתר התקדמה ללא התנגדויות וללא עררים ולכן יש לה תוקף וניתן להוציא כיום את ההיתר, גם אם לפי תיקון 3 א' נגרעו זכויות משמעותיות.

"פרויקט ב' נמצא באותו רחוב ממש ובמסגרת הבקשה להיתר התבקשו בדיוק אותן זכויות תמ"א כמו בפרויקט א', אלא שלרוע מזלו הפרויקט נתקע בהליכי ערר. ועדת הערר המחוזית אינה מאשרת את הפרשנות המרחיבה ולכן בפרויקט ב' ניתן יהיה לקבל לכל היותר את סל הזכויות שניתנו במסגרת תיקון 3 א'. יתכן שבעוד שפרויקט א' ייצא לפועל, פרויקט ב' לא יצליח להגיע להיתר למרות שההבדל היחידי ביניהם נמצא בהליכי התכנון השונים ולא בהיקף הזכויות, כמות הדירות וגובה הבניינים. לעיתים נדמה שהעולם המוזר של תמ"א 38 נכתב מדמיונו הפורה של פרנץ קפקא ולא בידי מערכת התכנון במדינה מתוקנת".