

כיצד נחשב זכויות בנייה לפי תיקון 3 לתמ"א 38

העיקרון העומד בבסיס הצעת המועצה הארצית הוא כי זכויות הבנייה שניתן יהיה לאשר כתוספת לבניין חדש יחושבו לפי הבניין אותו ניתן להקים ולא לפי הבניין הקיים בפועל



עו"ד מיכה גדרון

16:17, 26.11.2015



דירות, מדלן, בנייה / צלם: תמר מצפי

*** המאמר בשיתוף איגוד חברות התמ"א 38

לפני כשבוע החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה להפקיד להתנגדויות את תיקון 3 א' לתמ"א 38. כידוע, היוזמה לתיקון התמ"א נועדה להבהיר את האופן שבו יש לחשב את זכויות הבנייה אותן רשאית ועדה מקומית לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש. זאת לאור פרשנויות שונות שניתנו להוראות התמ"א על ידי שני הרכבים של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה של תל אביב, שבאחת מהן צידדה פרקליטות המדינה, מה שמכונה בתקשורת "עמדת היועץ המשפטי לממשלה" או "הפרשנות המצמצמת".

כמי שעמד בראש אחד משני ההרכבים אני חייב לציין, כי מדובר במחלוקת פרשנית לגיטימית של לשון התמ"א. החלטת המועצה הארצית שהתקבלה לפני מספר ימים אינה מהווה הכרעה משפטית בין שתי הפרשנויות, אלא החלטה תכנונית בדבר היקף הזכויות שלדעת המועצה הארצית ראוי ונכון לאשר לפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש.

בפתח הדברים נקדים ונבהיר כי החלטת המועצה הארצית היא להפקיד נוסח תיקון לתמ"א לשם שמיעת התייחסות הציבור ולקבלת חוות דעת הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה. בימים הקרובים ימונה חוקר, שישמע את התייחסות הציבור אחרי שיחלפו 60 ימי ההפקדה. מנסיוננו בתיקון מספר 3 לתמ"א, החוקר עשוי להמליץ על שינויים מהותיים בנוסח שהופקד, כך שאין כל ביטחון כי החלטת המועצה הארצית, בנוסח הקיים היא זו שתאושר בסופו של יום.

להלן פירוט זכויות הבנייה אותן תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר כתוספת לבניין קיים לפי הצעת המועצה הארצית שהופקדה כאמור להתנגדויות.

העיקרון העומד בבסיס הצעת המועצה הארצית הוא כי זכויות הבנייה שניתן יהיה לאשר כתוספת לבניין חדש יחושבו לפי הבניין אותו ניתן להקים על המגרש מכוח התוכניות החלות במקום, ולא לפי הבניין הקיים בפועל.

לפי הצעת המועצה, נוסחת חישוב הזכויות אותן ניתן לאשר כתוספת לבניין קיים מכוח התמ"א מורכבת ממספר שלבים:

בשלב הראשון מחשבים את השטח של 13 מ"ר (25 מ"ר ללא הממ"ד) אותו ניתן להוסיף בגין הדירות שמותר לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום. כך לדוגמה, אם לפי התוכניות החלות במקום ניתן לבנות על המגרש 10 יחידות דיור, אפשר להוסיף ל"סל הזכויות" 130 מ"ר. באותם מקרים שבהם התוכנית אינה קובעת צפיפות, מספר יחידות הדיור לשם הכפלה ב-13 ייקבע על ידי חלוקת השטח העיקרי המותר לבנייה במגרש ב-70. מספר זה נקבע על ידי המועצה הארצית כמשקף שטח דירה ממוצעת לצורך חישוב מספר היחידות המוכפלות ב-13. השטח המתקבל מכונה בשם הצעת התיקון "שטח מחושב".

לפי החלטת המועצה נשקלת האפשרות לחייב חלק מאותם 13 מ"ר בהיטל השבחה, ועל כך נעמוד בהמשך.

בשלב השני מחשבים את סך המטרים אותם ניתן להוסיף למגרש בגין הקומות הנוספות שניתן לאשר, כאשר "הקומה הרעיונית" המהווה בסיס לחישוב, כוללת את ה-13 מ"ר שניתן להוסיף ליחידות הדיור המתווספות לבניין מכוח התמ"א (25 מ"ר בהפחתת שטח הממ"ד).

על מנת לחשב את זכויות הבנייה בשלב זה, יש לקחת את כלל זכויות הבנייה אותן ניתן לבנות על המגרש לפי התוכניות החלות במקום, ולחלק אותן במספר הקומות (לא כולל קומה מפולשת) שניתן לבנות לפי אותן תוכניות. השטח שמתקבל מייצג למעשה את "הקומה הרעיונית" בבניין אותו ניתן לבנות על המגרש. קומה זו מכונה בתיקון המופקד לתמ"א "שטח קומה ממוצע".

כעת מוסיפים לשטח אותה "קומה רעיונית", שטח של 13 מ"ר בגין כל דירה אותה ניתן לבנות באותה קומה. שטח זה מחושב על ידי חלוקת "השטח המחושב" אותו חישבנו בשלב הראשון, במספר הקומות המותרות לבנייה במגרש (ללא קומה מפולשת), דהיינו, לוקחים את השטח המתקבל מהכפלת יחידות הדיור התב"עיות ב-13 מ"ר כמתואר לעיל, ומחלקים אותו במספר הקומות המותרות לבנייה, ללא הקומה המפולשת.

את השטח הכולל שמתקבל (שטח הקומה הרעיונית בתוספת השטח המתקבל מחלוקת "השטח המחושב" במספר הקומות) מכפילים ב-2.5, וכאשר ניתן לבנות קומה מפולשת מכפילים את השטח האמור ב-3.1 קומות, שכן התיקון מעניק תוספת של 60% קומה בגין סגירה ומילוי הקומה המפולשת.

המספר שמתקבל מהווה את סך המטרים אותם ניתן להוסיף ל"סל הזכויות" במסלול הריסה ובנייה מחדש, בגין תוספת הקומות והרחבת יחידות הדיור שנבנות מכוח התמ"א.

בנוסף ניתן להוסיף שטח של 12 מ"ר לצורך בניית ממ"ד לכל יחידת דיור שתאושר במגרש.

לסיכום, "סל הזכויות" בבניין שנהרס ומוקם מחדש, מורכב מצירוף זכויות הבנייה הבאות: א. זכויות הבנייה לפי התוכניות החלות במקום; ב. השטח המתקבל מהכפלת 13 מ"ר במספר יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום; ג. שטח קומה רעיונית, כולל 13 מ"ר לכל דירה שניתן לבנות באותה קומה (המחושבים בדרך שתוארה לעיל), כפול ב-2.5, או כפול ב-3.1 אם ניתן לבנות במגרש קומה מפולשת; ד. 12 מ"ר בגין ממ"דים לכל יחידת דיור שתאושרנה.

צפיפות והיטל השבחה

לעניין הצפיפות, החלטת המועצה הארצית אינה קובעת דבר ביחס למספר יחידות הדיור אותן הוועדה המקומית יכולה לאשר בבניין החדש, מעבר לצפיפות הקבועה בתוכניות החלות במקום, בשטחים המתווספים לבניין מכוח תמ"א 38, והנושא נותר לשיקול דעת הוועדה המקומית.

עם זאת כוללת ההצעה סעיף הקובע כי "למען הסר ספק, בהיתר בנייה מכוח תוכנית זאת ניתן לאשר צפיפות, במונחי יחידות דיור לדונם, הגבוהה מהקבוע בתוכניות החלות במקום". מדובר בסעיף חשוב אשר "משחרר" את היתרי הבנייה המאושרים מכוח תמ"א 38 מהצפיפות הקבועה בתוכניות החלות.

לעניין היטל השבחה, החלטת המועצה הארצית כוללת סעיף המורה למועצה הארצית להביא לישיבתה הקרובה הצעה בדבר הטלת היטל השבחה על השטח של 13 מ"ר, אותו ניתן להוסיף מכוח התמ"א לדירות שניתן לבנות במגרש לפי התוכניות החלות במקום, אך רק ביחס לאלה שטרם ניבנו.

לדוגמה, אם לפי התוכניות החלות במקום ניתן לבנות על המגרש 12 יחידות דיור, ובבניין שמיועד להריסה יש 8 יחידות דיור, היטל ההשבחה יוטל על השטח של 13 מ"ר שניתן להוסיף עבור ארבעת יחידות דיור שלא נבנו, ואשר תיבונה במסגרת הבניין החדש. בדוגמה שלנו יוטל היטל השבחה על 52 מ"ר.

הצעה זו מטילה למעשה היטל השבחה "דיפרנציאלי", לפי היחס שבין יחידות הדיור הקיימות לבין יחידות הדיור אותן ניתן להקים מכוח התוכניות החלות. ככל שיש בבניין הקיים פחות יחידות דיור, כן יגדל סכום היטל ההשבחה.

נדגיש כי שינוי הפטור מהיטל השבחה, דורש תיקון של התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, בדרך של חקיקה על ידי הכנסת, כך שהחלטת המועצה הארצית מהווה המלצה בלבד.

יש פתרון זמני

- [תמ"א 38: כיצד להפחית סיכונים בבחירת היזם?](#)
- [תמ"א 38: כל מה שרציתם לדעת על התיקון לחוק](#)
- [רוצים תמ"א 38 גם אצלכם בבניין? לחצו כאן](#)

ומה קורה בתקופת הביניים? לדעתנו חוסר הוודאות תימשך עד לאישור התיקון לתמ"א על ידי המועצה הארצית והממשלה. אומנם, החלטת המועצה הארצית כוללת משפט לפיו "המועצה מנחה את מוסדות התכנון הדנים בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 לשקול בין היתר את מדיניותה, כפי שבאה לידי ביטוי בנוסח התמ"א שיועבר להערת הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור", דהיינו, המעצה הארצית נותנת הנחיה מפורשת לוועדות המקומיות להביא בחשבון שיקוליה את מדיניות המועצה בדבר אופן חישוב זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, אך שיקול הדעת כיצד לנהוג נתון בסופו של דבר לוועדות המקומיות.

החלטת המועצה מאפשרת לדעתנו לוועדות המקומיות להמשיך לאשר היתרי בנייה בשיטת חישוב זכויות הבנייה לפי הבניין שניתן להקים, ולמצער בשיטת החישוב שהבאנו לעיל. ואולם קיים סיכוי סביר כי שיטת חישוב זו לא תהיה מקובלת על חלק מוועדות הערר המחוזיות לתכנון ובנייה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מצאה פתרון המאפשר לה להמשיך בינתיים לדון בבקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, לפי שיטת החישוב המתבססת על הבניין שניתן להקים, על ידי הוספת משפט להחלטותיה האומר כי "ההיתר יוצא בכפוף להחלטת המועצה הארצית המאמצת ומיישמת את הפרשנות המרחיבה ביחס לניצול זכויות על פי תמ"א 38, שעל בסיסה הוחלט לאשר את הבקשה. כמפורט לעיל ככל שהמועצה הארצית לא תחליט כאמור, תוחזר הבקשה לדיון".

מדובר לדעתנו בפתרון ביניים טוב, המאפשר לקיים דיונים בבקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38 בוועדה המקומית.

אנו תקווה כי ועדות מקומיות נוספות תמצאנה פתרון מעשי שיאפשר לקדם היתרי בנייה בתקופת הביניים, על מנת למנוע שיתוק של השוק לחצי השנה הקרובה.