

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

תיקון 3 א' לתמ"א 38 – שיטה חדשה לתחשיב זכויות בהריסה ובניה מחדש, הרחבת שק"ד הוועדה המקומית וכתבי שיפוי

תמ"א 38 / 3 / א אושרה ע"י הממשלה ביום 8.12.16 ופורסמה ברשומות ביום 13.12.16

רקע: משך למעלה משנה נטושה היתה מחלוקת על אופן חישוב הזכויות לפי תמ"א 38/2 במסלול של הריסה ובניה מחדש. **וועדות הערר** אימצו ברובן את "פרשנות גדרון" (פרשנות יו"ר ועדת הערר ת"א דאז, עו"ד מיכה גדרון), אשר חישבה את תוספת הקומות שהתירה התמ"א לפי "בניין תיאורטי" שניתן לבנות לפי התכניות החלות על המגרש (אף אם טרם נבנה), כך שנוצרה "קומה תיאורטית" גדולה ששטחה שימש בסיס לתוספת שטח הקומות הנוספות. לעומת זאת, **עמדת המדינה**, שהובעה בעת"מ 34111-02-15 קניג ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', היתה כי פרשנות זו אינה נכונה, וכי יש לחשב את תוספת הזכויות לפי הבניין הקיים במגרש ושטח הקומות הקיימות.

בהמשך, **החליטה המועצה הארצית לקדם תיקון לתמ"א 38 על מנת להבהיר את דרך חישוב הזכויות. הנוסח הראשון לתיקון**, אשר הועבר להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, אימץ את החישוב על בסיס "בניין תיאורטי" ("פרשנות גדרון"). עם הפצת נוסח זה ניתנה **הנחיית המועצה הארצית** למוסדות התכנון לשקול את מדיניותה כאמור בנוסח התיקון שהופץ. במענה לנ"ל, הופצה **הנחיית המשנה ליועמ"ש**, ארז קמיניץ, לפיה הנחיית המועצה הארצית נעדרת תוקף משפטי וכל עוד לא נכנס לתוקף תיקון לתמ"א, עמדת המדינה היא כי אין להחיל את נוסח התיקון המוצע על בקשות חדשות (*). מאז נדונו במועצה הארצית גרסאות שונות לחישוב הזכויות עד אשר אושר התיקון הנ"ל.

תמצית התיקון: שלושה נדבכים עיקריים מוסדרים בתיקון 3 א':

(1) **תחשיב הזכויות במסלול הריסה ובניה מחדש** – חמש תוספות מצטברות, וזאת בנוסף לזכויות לפי התכניות החלות שטרם מומשו: (א) **תוספת שטח ותוספת קומות מדורגת**, לפי מספר הקומות בבניין הקיים הבנויות כדון (דהיינו - בהיתר): בניין בן 1 קומה – יקבל 1.5 קומות נוספות ותוספת שטח בגינה, בניין בן 2 קומות – 2.5 קומות נוספות ושטח בגינה, בניין בן 3 קומות – 3 קומות נוספות ושטח בגינה, בניין בן 4 קומות ומעלה – 3.5 קומות נוספות ושטח בגינה. הקומות בבניין הקיים יספרו לפי קומות מעל הקרקע ולא כולל קומות גג/מפולשת בהיקף של פחות מ- 50%. הקומות הנוספות יהיו בשטח "קומה טיפוסית מורחבת" – קומה טיפוסית בבניין הקיים, בתוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה. (ב) **תוספת לדירות קיימות** – 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר. (ג) **תוספת שטח בגין קומה מפולשת חלקית** – תוספת שטח קומה טיפוסית מורחבת בקיזוז הבנוי בקומה המפולשת בפועל. (ד) **שטחי ממ"דים** – לכל יח"ד שתבנה. (ה) **שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות** – לשימוש כחניה, שטחים טכניים ומחסנים, ועד פי 3 משטח המגרש.

(2) **הרחבת שק"ד הוועדה המקומית שלא לאחר תוספת זכויות לפי התמ"א** – לא נדרשים טעמים מיוחדים לסירוב, כי אם רק הנמקה בשיקולים תכנוניים/אדריכליים/נופיים/כושר נשיאה של תשתיות. ניתן לסרב גם בשל תכנית כוללנית (כולל כזו שהוחלט להפקידה) או מסמכי מדיניות.

(3) **התחייבות לשיפוי** – ועדה מקומית רשאית לדרוש, כתנאי להיתר לפי התמ"א, הפקדת כתב התחייבות לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 ע"י מבקש ההיתר, לפי נוסח שצורף לתיקון. (**)

* מכתב המשנה ליועמ"ש מיום 23.11.15 למנכ"ל מרכז השלטון המקומי וליו"ר איגוד היועמ"שים בשלטון המקומי.
** לאור הלכת פרחי ביקל (גיליון 42, 19.12.16) יש הטוענים כי סעיף זה בתיקון מחוסר תוקף, בהעדר הסמכה בחוק.

עם אישורו
וכניסתו לתוקף
של תיקון 3 א'
לתמ"א,
הסתיימה תקופה
ארוכה של חוסר
וודאות בתחשיב
זכויות הבניה
המירביות לפי
תמ"א 38 במסלול
של הריסה ובניה
מחדש.

נקבעו 5 תוספות
מצטברות, בנוסף
לזכויות לא
מומשות שלפי
תכניות חלות.

עוד הורחב שק"ד
הוועדה המקומית
לסרב להיתר
לתוספת זכויות,
ונקבעה זכותה
לדרוש כתב
שיפוי.