

תיקון 3 לתמ"א 38

ביום 28 לדצמבר 2016, נכנס לתוקף התיקון שעוסק בזכויות הבניהביצוע תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניהמחדש.

התיקוןקבע הנחיות חדשות ביחס לזכויות הבניה בפרויקטים אלה של הריסה ובניה, מעברלזכויותהמוקנותבתב"ע החלהעלהמקרקעין, כדלקמן:

תוספת קומות –התיקון מגדיר זכאות לקומות נוספות ("קומות טיפוסיות") לכל בניין על בסיס הבנוי בפועל:

מבנהביןקומהאחת – 1.5 קומותטיפוסיות;

מבנהבן 2 קומות - 2.5 קומותטיפוסיות;

מבנהבן 3 קומות – 3 קומותטיפוסיות;

מבנהבן 4 קומותמעלה – 3.5 קומותטיפוסיות.

תוספת של 13 מ"ר לכל דירה קיימת בבניין -חישוב זכויות הבניה הניתנות בגין כל קומה טיפוסית יעשה על בסיס כל השטחים הבנויים בקומה קיימת בתוספת 13 מ"רלכל דירה קיימת ("קומה טיפוסית מורחבת"). יחד עם זאת, חישוב השטחים עבור ממ"דים לא יעשה לפי הדירות הקיימות, אלא לפי כל הדירות בפרויקט העתידי.

השלמת שטח קומה מפולשת - הבניין כאשר השטח הבנויבקומה המפולשתקטן מ- 50% מהקומה הטיפוסית, התיקון מאפשר תוספת זכויות ל"השלמת" הקומה המפולשת עד לשטח הקומה הטיפוסית וזו תחושב כקומה טיפוסית מורחבת. לחילופין, ניתן לכלול את שטח הקומה לצורך חישוב תוספת הקומות, אך במקרה זה לא תהיה זכאות לתוספת שטחים בגין "השלמת" קומה זו.

מעבר לסוגיית חישוב השטחים ע"פ התיקון, שדובר אליהם רבות, ולכן לא נרחיב בהם כאן, התיקון מעלה מספר סוגיות שחשוב להדגיש:

התיקון קבע לראשונה תוספת שטחי בניה תת-קרקעייםבשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, ומחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתיבנה. לכאורה, המשמעות של כך היא כי השבחה הנובעת מתמ"א 38 לא תחויב בהיטל השבחה. זאת, להבדיל מהמצבשקדםלתיקון, בו השטחים הללו היו מאושרים מכוח תכניות מקומיות נקודתיות או ייעודיות (למשל ע-1 בתל אביב וכיו"ב) ובגינם חויבו היזמים בהיטלי השבחה.

הוגדל שיקול הדעת של הועדה המקומית לתכנון ובניהבמתן היתר בניה לפי תמ"א 38. מעתה, אין צורך בטעמים או נימוקים מיוחדים (כלומר בעלי עוצמה רבה יותר) לסירוב לפרויקט, אלא די בנימוקיםרגיליםכגון נימוקים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש וכיו"ב. כמו-כן, התווספה הוראה לפיה במסגרת השיקולים למתן היתר לפי תמ"א 38 רשאית הועדה לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו לפיה. כלומר, התיקון קובעעליונות תכנונית של עמדת הרשות המקומית בנוגע ליישום תמ"א 38 במרחבה המוניציפאלי, ובלבד שעמדתה איננה שרירותית או בלתי-סבירה. בכך למעשה גדלה התלות של היזם בעמדת הרשות המקומית.

התיקון קובע כי הועדה המקומית ראשית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב שיפוי בקשר לתביעות לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניהבגין ירידת ערך של מקרקעי השכנים. יחד עם זאת, ביום 15.12.2016 בית המשפט העליון קבע כי מדוברבדרישהבלתיחוקית (פס"ד פרחי ביקל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ). אמנם, פסק הדין עסק במקרה בו הדרישה לחתימה על כתב שיפוי לא נקבעה בתכנית (בוודאי לא בתכנית ארצית המאושרת ע"י הממשלה), אך הרציונל שאין להעביר את נטל המס אלא בחוק או ע"פ חוק, קיים גם בענייננו.

בהחלטה מיום 1 לנובמבר 2016 לאשר את התיקון, נקבע כי המועצה הארציתלתכנון ולבניה ממליצה לממשלה לקדם תיקון לחוק, שיאפשר לוועדת המקומיות לקדם תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א (תכנית מפורטת לחיזוק מבנים בתחום הרשות

המקומית) במסלול הריסה ובניה בשיעור של עד 350% מנפח הבניה הקיים. מכאן משתמע כי, עדלתיקון החוק כמוצע, אין מגבלות על נפח הבניה בתכניות המקומיות.

38 באותה החלטה מיום 1 לנובמבר 2016, נקבע כי אין מגבלת צפיפות. זאת כמובן בנוגע לזכויות הניתנות על פי תמ"א (להבדיל מהזכויות בפרויקט הקיימות מכוח תכניות מפורטות קיימות). המשמעות של הוראה זו היא כי, כמעט בכל פרויקט ניתן לבקש כמות רבה של דירות מבלי להזדקק כלל להליך של הקלה בצפיפות (שבס), זאת כמובן מבלי לגרוע משיקול הדעת של הועדה המקומית, שהורחב במידה ניכרת כמפורט לעיל, אשר המפתח לאישור הצפיפות המבוקשת מצוי בידה.