

כ"ד טבת תשע"ו
05 ינואר 2016
מס' 127250

נשלח: ת.ד. 6158, ירושלים, מיקוד 9195016

TalRe@iplan.gov.il

לכבוד

מר טל רשף

מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

שלום רב,

הנדון: תמ"א 3/38 א השגות

התאחדות בוני הארץ ולשכת שמאי המקרקעין

1. בישיבת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 3.11.2015, הוחלט לשנות את הוראותיה של תכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 3/38 (להלן: "התמ"א"), בנוסח אשר הופץ מספר ימים לאחר מכן כ- תמ"א 3/38 א ("ההצעה").

2. הגופים המקצועיים שלהלן (להלן: "הארגונים היציגים"), אשר להם מיטב הניסיון וההבנה בתחום התמ"א 38, תוך ראייה כוללת של הנושא בהיבטים של יזמות, כלכליות, תכנון וביצוע, מתכבדים בזאת להניח בפני החוקר, שימונה על-ידי המועצה הארצית, את עמדתם המקצועית בנושא.

התאחדות בוני הארץ - הארגון היציג של העוסקים בבניה, בתשתיות, בפיתוח ובעבודות ההנדסה הבנאיות;

לשכת שמאי המקרקעין - הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל;

3. הארגונים היציגים, בירכו את המועצה על החלטתה ועל העקרונות שהתוותה בדבר פשטות ופרשנות מרחיבה להוראות התמ"א. יחד עם זאת, לאחר בחינת נוסח ההצעה, נמצא, כי הנוסח שפורסם אינו תואם, להבנתנו, את העקרונות שהותוו והוסברו בדיונים השונים, אינו ברור דיו ואף אינו נותן מענה מספק לביצוע פרויקטי תמ"א 38 במתכונת של הריסה ובניה מחדש. כמו כן, לאחר בחינת הנוסח על "מקרי אמת" ולאחר התייעצות עם חברי הארגונים היציגים, שלהם ניסיון רב בפרויקטים של תמ"א 38, אנו סבורים, כי יש לערוך מספר שינויים באופן חישוב השטחים, כך שהדבר יהיה פשוט יותר, ודאי יותר, תואם את צרכי ותנאי השוק הדרושים לצורך מימושם בפועל של פרויקטי תמ"א 38.

4. בטרם נפרט השגותינו, נבקש להבהיר, כי לעמדתנו, על התיקון שיעשה בהוראות התמ"א לקדם שני עקרונות יסוד, והם:

א. עקרון הוודאות והפשטות - התיקון צריך שינוסח באופן פשוט וברור, שיהא בהיר לכלל העוסקים בתחום - דיירים, אדריכלים, מתכננים, שמאי מקרקעין, קבלנים

ומוסדות תכנון, ימנע חילוקי דעות עתידיים, ויבטיח וודאות באשר להיקף שטחי הבניה שניתן להתיר במגרש. הודאות חיונית בהליכי תכנון ובניה בכלל, ובכאלה שעניינם ביישום הוראות התמ"א בפרט, בשל משכם של הליכים אלה וה"שחקנים" השותפים להם.

ב. עקרון העדפת הריסה ובניה מחדש - בתיקון 3 לתמ"א 38 נקבעו הוראות שנועדו, בין היתר, לקבוע תמריצים גבוהים יותר לחיזוקם של בניינים בדרך של הריסה ובניה מחדש, לאחר שהמועצה הארצית שוכנעה שלשיטה זו יתרונות רבים על-פני חיזוק המבנה הישן. על התיקון המוצע לשמר ולחזק יתרונות אלה, ולהבטיח, כי בכל מקרה, שטחי הבניה שניתן להתיר במסלול של הריסה ובניה מחדש, יעלה, ובוודאי שלא יפחת, מזה המתקבל במקרה של חיזוק בלבד.

5. לפיכך, התיקונים המוצעים על-ידי הארגונים היציגים, תואמים לרוח הנוסח המוצע על-ידי המועצה הארצית ולעקרונות שלעיל, ומונחים בהתאם לשיקולים שלהלן:

א. שמירת היתרון שבמסלול הריסה ובניה - לצורך שמירת היתרון שבמסלול זה, מומלץ לאפשר בניה מחדש של כל השטחים שמותר היה לבנותם, ללא תוספות התמ"א (להלן: "השטח המותר") הכוללים את השטחים הבאים:

1. השטחים המותרים לבנייה מכוח התכניות החלות על הנכס - שטחים אלו יחושבו לפי שטח המגרש במועד מתן היתר הבניה הראשון במגרש, וזאת כדי למנוע מצב בו השטח מכוח התכניות המקומיות שיחושב במקרה של הריסה ובניה, יהא קטן יותר מהשטח הבנוי בפועל (לדוגמא, במקרה בו סומנו/בוצעו הפקעות משטח המגרש לאחר שהבניין הקיים נבנה);

2. שטחים נוספים - יש להביא בחשבון שטחי בניה נוספים שהועדה המקומית רשאית הייתה להתיר, לרבות הקלות שהותרו או כאלה שניתן היה להתיר קודם לאישורה של התמ"א.

ב. מספר הקומות המתווספות מכוח התמ"א - לעמדתנו, יש להותיר את מספר הקומות שניתן להוסיף מכוח התמ"א על 3.5 קומות כולל קומת הקרקע, כפי שקבוע כיום בהוראות תמ"א 3/38, ואין לצמצם את השטח המותר בקומת העמודים ל-0.6 קומה בלבד שכן, לאחר הפחתת השטחים המשותפים הרבים הנדרשים בקומה זו (מבואה לבניין, חדרי אשפה, גז, אופניים ועוד), נפגעת האפשרות לבנייתם של שטחים סחירים בקומות העמודים, ובכך קטנים שלא לצורך תמריצי התמ"א שבמסלול ההריסה והבניה מחדש, בהשוואה למסלול של חיזוק בלבד.

ג. שטח ממוצע תיאורטי לדירה - לעמדתנו, יש לתקן את השטח הממוצע לדירה שבנוסח המוצע (70 מ"ר) ולהעמידו על 60 מ"ר, שכן לשטח זה יתווספו בהמשך עוד

25 מ"ר (ממ"ד והרחבה של 13 מ"ר), כך שהתיקון המוצע על-ידי הארגונים היציגים מאפשר שטח דירה תיאורטי ממוצע של 85 מ"ר.

ד. הרחבת 13 מ"ר לכלל יחידות הדירור שייבנו - הנוסח המוצע מביא במקרים רבים למצב בו לא ניתן יהא להרחיב את כל יחידות הדירור שייבנו ב- 13 מ"ר. כמו כן, נבקש להדגיש, כי על-פי חישובים שערכנו, שיטת החישוב בנוסח שפורסם (קביעת הרחבה ממוצעת לקומה והכפלה ב- 2.5 קומות או ב- 3.1 קומות) אינה מספיקה כדי להעדיף הריסה ובניה מחדש שכן, עפ"י בדיקות שערכנו ב"מקרה אמת", קרוב ל 40%-50% מהיחידות בבניין החדש לא יקבלו תוספת של 13 מ"ר, דבר המוביל למחסור בשטחי בניה ופוגע במימוש פרויקטים אלו. לכן מוצע לקבוע תחילה את מספר הדירות התיאורטי שייבנו (מספר המחושב אך ורק לצורך קביעת סך שטחי הבנייה המותרים), ולאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל אחת מיחידות דירור אלה;

ה. שימושים בקומת המרתף - מאחר ואין בשימושים המותרים בקומת המרתף כדי להכביד על תשתיות או לפגוע בבניינים סמוכים, מוצע לאפשר בקומות המרתף שימושים נוספים מעבר לשימוש החניה כפי שמובא בנוסח המוצע.

6. לפישוט שיטת החישוב והשגת וודאות עבור כלל הגורמים הרלוונטיים, נבקש להציע כי שיטת החישוב תערך כדלקמן:

א. יחושב "שטח קומה ממוצע" (כפוף לשינויים עליהם עמדנו לעיל), קרי - חלוקת כלל השטחים שניתן היה להתיר במגרש ללא תוספות התמ"א, כאמור בסעיף 4(א) לעיל, שהם מעל למפלס הכניסה הקובע לבניין, וחלוקתם במספר הקומות שמעל למפלס הכניסה הקובע לבניין, הקבוע בתוכניות (לא כולל קומה מפולשת, קומת חדרי יציאה לגג וקומות מכוחן של תכניות שהוסיפו קומות ללא תוספת שטחי בניה, או ששטחי הבניה שהתווספו במסגרתן היו כאלה שניתן היה לאשרם בהליך של הקלה).

ב. "שטח הקומה הממוצע" יוכפל ב 3.5.

ג. לתוצאה שתתקבל בסעיף קטן (ב) לעיל יתווספו שטחי הבנייה שניתן היה להתיר ללא תוספות התמ"א (כולל החלטות ועדה מקומית לעניין שטחי שירות והקלות).

כעת יש לנו את סך השטחים שניתן היה לבנות במגרש ללא תוספות התמ"א + תוספות התמ"א (לפי סעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל) (למעט ה- 13 מ"ר לדירה).

ד. את השטח המתקבל לפי סעיף קטן (ג) לעיל, נחלק בשטח ממוצע תיאורטי של יח"ד- 60 מ"ר, ואת התוצאה נכפיל ב- 13 מ"ר;

שטחי תמ"א (ללא תוספת 13 מטר)

שטחי תב"ע

שטחי תמ"א לעניין 13 מטר

ה. הסך הכולל המותר לבניה במגרש יהיה: שטחי תמ"א (ללא תוספת 13 מטר) + שטחי תב"ע + שטחי תמ"א לעניין 13 מטר + 12 מ"ר לכל יח"ד שתבנה בבניין החדש + שטחי מרתפים.

שיטת חישוב זו מפשטת את הנוסח המוצע, ובנוסף עולה בקנה אחד עם החלטת המועצה לפיה כל יחידות הדיור, הן התב"עיות והן התמ"איות, יקבלו תוספת של 13 מ"ר (בשיטה המוצעת על ידנו, מרבית היח"ד של התמ"א יקבלו תוספת בעוד שבשיטה המוצעת בטיוטת התיקון רק חלק קטן בלבד).

7. על בסיס העקרונות והשיקולים שהוצגו לעיל, מצורף בנספח למכתבנו זה, נוסח הצעה לתיקון הנוסח המוצע, המרכז לכדי סעיף אחד את חישוב סך הזכויות המותרות במגרש במסלול של הריסה ובניה מחדש.

סיכום

8. לעמדתנו, התיקונים המוצעים על-ידנו, מפשטים את תחשיב השטחים שניתן להתיר במגרש במסלול של הריסה ובניה מחדש, מבטיחים את היתרון שבמסלול זה על-פני מסלול החיזוק, ובתוספת השינויים המוצעים בפרמטרים לקביעת השטחים המותרים, מגבירים את הודאות וההיתכנות למימושם של פרויקטי תמ"א 38.

לאור עמדתנו שלעיל נבקש, כי נוזמן לכל דיון שייערך בעניינו של התיקון המוצע לתמ"א, וככל שנידרש, נתמוך את טענותינו בדוגמאות אמת של פרויקטי תמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש.

בכבוד רב,


אליאב בן שמעון, מנכ"ל
התאחדות בוני הארץ


אוהד דנוס, יו"ר
לשכת שמאי המקרקעין בישראל

נוסח התיקון המוצע

"14ב. שטחי הבנייה (לא כולל ממ"דים ושטחי מרתפים) שניתן להתיר בהריסת מבנה

והקמתו מחדש יחושבו כדלהלן:

1. שטח מחושב ללא תוספות התמ"א- יובאו בחשבון כלל השטחים שניתן היה

להתיר במגרש שלא מכוח תמ"א 38. שטחי בנייה שנקבעו בתכניות לפי אחוז

משטח מגרש, יחושבו בהתאם לשטח המגרש במועד מתן היתר הבניה הראשון

שניתן במגרש.

2. שטח מחושב לתוספת קומות מכוח התמ"א- שטח בניה השווה בגודלו לשטח

של עד 3.5 קומות.

בסעיף זה "שטח קומה"- השטח שנקבע בסעיף קטן 1 לעיל, שהוא מעל למפלס

הכניסה הקובע לבניין, לחלק למספר הקומות הקבוע בתוכניות מעל לכניסה

הקובעת, לא כולל קומה מפולשת, קומת חדרי יציאה לגג וקומה שאינה משמשת

למגורים, וכן לא יובאו בחשבון קומות מכוחן של תכניות שהוסיפו קומות ללא

תוספת שטחי בניה, או ששטחי הבנייה שהתווספו במסגרתן, היו כאלה שניתן

היה לאשרם בהליך של הקלה לפי סעיף 151 לחוק.

3. תוספת להרחבת דירות- 13 מ"ר לכל יחידת דיור. לעניין סעיף קטן זה, מספר

יחידות הדיור המוכפל ב 13 מ"ר, הינו המספר המתקבל מחלוקת סכום

השטחים שבסעיף קטן 1 וסעיף קטן 2 לעיל, ב- 60 מ"ר.

מספר יחידות הדיור המחושב לצורך סעיף קטן זה, הינו לצורך חישוב התוספת

להרחבת דירות בלבד, ואין בו כדי להשפיע על גודל או מספר יחידות הדירות

שניתן לאשר במגרש.

4. סך כל שטחי הבנייה שניתן להתיר במגרש (לא כולל ממ"דים ושטחי מרתפים)

יהא כסכום השטחים שבסעיפים קטנים 1-3 לעיל."

תיקונים בסעיפים נלווים

לאור ריכוז החישוב של כלל השטחים שניתן לבנות במגרש לכדי סעיף אחד (14ב), נדרש לבצע מספר שינויים קטנים בסעיפים האחרים שבנוסח המוצע, כדלהלן:

(א) בסעיף 14א, במקום המילים: "והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 14ב..." יבוא: "והקמתו מחדש לפי זכויות הבניה כמפורט בסעיף 14ב..."

(ב) בסעיף 14א (א), במקום המילים: "... יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיף 14ב' לפי העניין." יבוא: "יחולו זכויות בניה כקבוע בסעיף 14ב".

בסעיף 14א(ב), נדרש להחליף את המילים "חניה תת-קרקעית" במילים: "מרתפים תת-קרקעיים המשמשים גם עבור חניות תת קרקעיות".