



תמ"א 38: תיקונים 3'א', 4 והבית המורכב

כנס שמאים אילת נובמבר 2015

עו"ד אברהם ללום

www.lalumlaw.co.il

תוכן עניינים

חלק א' – הנסיבות שהובילו לתיקון 3 א'

חלק ב' – שינויי תיקון 3 א'

חלק ג' – תיקון 4

חלק ד' – הבית המורכב

חלק ה' – סיכום ומבט לעתיד



חלק א'

הנסיבות שהובילו לתיקון 3 א'



הנסיבות שהובילו לתיקון 3 א'

1. הנחיות פנימיות שונות בין ערים ושינויים תכופים בתחשיבי זכויות בניה להריסה ובניה
2. תלות בעררים ובעתירות מנהליות בעלי תחולה רטרואקטיבית
3. חוסר אחידות בפסיקת ועדות הערר ובתי המשפט המנהליים
4. תלות באג'נדה אישית של יו"ר ועדת הערר
5. פרשנות היועמ"ש לממשלה

הנסיבות שהובילו לתיקון 3 א'

נושאים במחלוקת:

1. מטרת תמ"א 38 (חיזוק / התחדשות / הוספת דירות)
2. זכויות בניה לקומה מפולשת – כמה ומתי
3. שטח קומה טיפוסית (חלוקה ל 3 / 5 לפי תכנית / קיימת)
4. התייחסות לתכניות אחרות (מגבלות צפיפות וקומות)
5. "בית קטן בערבה"
6. תוספת 13 מ"ר לדירות חדשות מכח תב"ע

השלכות:

1. חוסר וודאות תכנונית ומסחרית
2. איבוד זכויות בניה רטרואקטיבי בפרויקטים חתומים
המתנהלים מספר שנים
3. תוצאות מעטות בשטח
4. הוצאת בניינים צפופים יחסית מתחולת תמ"א 38/2



חלק ב'

השינויים בתיקון 3 א'



השינויים בתיקון 3 א'

1. הגדרת שטח קומה טיפוסית לפי התכנית החלה (לא לפי הקיים ולא הגדול מביניהן, ללא התחשבות בתב"ע המוסיפה קומות ללא זכויות)
2. קומה מפולשת - מתי מתווספות זכויות בניה והיקפן
3. תוספת 13 מ"ר (חלוקת זכויות התב"ע ל - 70 מ"ר אם אין הגדרת צפיפות בתכנית, המלצה להיטל השבחה)
4. 4 מפלסי חניה תת קרקעית
5. הכללת "בית קטן בערבה"

הגדרת שטח קומה טיפוסית

דוגמא 1:

מגרש קיים 1 דונם, ללא הפקעות, 8 יח"ד, מפולשת + 2 קומות

שטח קומה קיימת 300 מ"ר

זכויות בניה לפי תב"ע 120% ב - 3 קומות

שטח ק' טיפוסית לפי תכנית = 400 מ"ר < שטח ק' קיימת

הגדרת שטח קומה טיפוסית

דוגמא 2:

מגרש קיים 575 מ"ר, הפקעה 75 מ"ר, 8 יח"ד, מפולשת + 2 ק'

שטח קומה קיימת 300 מ"ר

זכויות בניה לפי תב"ע 120% ב - 3 קומות

שטח ק' טיפוסית לפי תכנית = 200 מ"ר > שטח ק' קיימת

הגדרת שטח קומה טיפוסית

בניינים רבים ברמת גן בנויים בצפיפות של מעל 20 יח"ד לדונם
ב - 2 קומות + מפולשת, ברחובות כגון הרא"ה בהן קיימת
תכנית הפקעה.

שטח הקומה הקיימת גבוה משטח הקומה לפי תכנית.
בבניינים אלה לפי תיקון 3 א' ניתן יהיה לקבל יותר זכויות בניה
בגין קומה טיפוסית בחיזוק והרחבה, שכן אז קובעת שטח
הקומה הקיימת.

המלצתנו:

קומה תב"עית או קומה קיימת – לפי הגדול ביניהן

קומה מפולשת לפי תיקון 3 א'

1. כאשר התכנית מאפשרת בניית קומה מפולשת
2. תוספת 60% משטח קומה

כשלים:

1. פרשנות: תחולה כאשר הקומה המפולשת בנויה בפועל?
2. בחיזוק והרחבה של בניין בו אין קומה מפולשת ניתן לסגור את כל הקומה המפולשת בשטח קומה טיפוסית מלאה!

קומה מפולשת לפי תיקון 3 א'

1. כאשר התכנית מאפשרת בניית קומה מפולשת
2. תוספת 60% משטח קומה (סה"כ הכפלת קומה טיפוסית ב 3.1)

כשלים:

1. פרשנות: תחולה כאשר הקומה המפולשת בנויה בפועל?
2. בחיזוק והרחבה של בניין בו אין קומה מפולשת ניתן לסגור את כל הקומה המפולשת בשטח קומה טיפוסית מלאה!

המלצתנו:

הוספת זכויות בניה בגין קומה מפולשת מלאה בכל מקרה
כלומר, הכפלת קומה טיפוסית ב 3.5

תוספת 13 מ"ר

1. לכל יחידת דיור שניתן לבנותה במגרש לפי התב"ע והתמ"א
2. מספר יח"ד לתוספת 13 מ"ר לפי מספר יח"ד הקבוע בתב"ע
3. אם אין קביעה כאמור – חלוקת זכויות הבניה ל 70 מ"ר
4. המלצה להחלת היטל השבחה

תוספת 13 מ"ר

דוגמא 1:

מגרש קיים 1 דונם, ללא הפקעות, 8 יח"ד

זכויות בניה לפי תב"ע $140\% = 1,400$ מ"ר

מספר יח"ד לפי תיקון 3 א' לצורך תוספת 13 מ"ר: 20

תוספת 13 מ"ר בחיזוק והרחבה: $8 * 13$ מ"ר = 104 מ"ר

תוספת 13 מ"ר בהריסה ובניה $20 * 13$ = 260 מ"ר

תוספת 13 מ"ר

דוגמא 2 :

מגרש קיים 1 דונם, הפקעה 200 מ"ר, 20 יח"ד

זכויות בניה לפי תב"ע 140% = 1,120 מ"ר

מספר יח"ד לפי תיקון 3 א' לצורך תוספת 13 מ"ר: 16

תוספת 13 מ"ר בחיזוק והרחבה: $20 * 13$ מ"ר = 260 מ"ר

תוספת 13 מ"ר בהריסה ובניה $16 * 13$ = 208 מ"ר

תוספת 13 מ"ר

המלצתנו:

1. להמיר את החלוקה ב 70 מ"ר בחלוקה לשטח דירה מינימלי
2. המלצה כללית הרלוונטית גם לעניין תוספת ה 13 מ"ר, שאומצה ע"י לשכת עורכי הדין:

החלת תקן שמאי דוגמת תקן 21 על תמ"א 38 הריסה ובניה באופן שיאפשר לוועדות המקומיות להוסיף זכויות בניה לפי תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה ומס שבח ככל והן נדרשות להגעה לרווחיות מינימלית סבירה.



חלק ג'

תיקון 4

תיקון זה הרביעי במספר, ככל שיעבור בקריאה שניה ושלישית,
יעסוק במספר נושאים רוחביים:

1.1 עידוד תוספת ממ"ד במבנים שנבנו בין השנים 1980-1992.

1.2 עידוד חיזוק מבנים שאינם למגורים בתוספת זכויות.

1.3 ניווד זכויות מעיר לעיר.

1.4 עידוד שימוש בתת חלקה ועידוד בנייה למגורים להשכרה.

תוספת ממ"דים

1.1 - עידוד תוספת ממ"ד למבנים שנבנו בין שנת 1980 עד שנת 1992

עד 1992 לא הייתה חובה לבנות ממ"ד בבתים
כך שלמעשה מסגרת התמ"א הנוכחית אשר
מאפשרת רק לבניינים שנבנו עד ל-1980
להיכנס לתמ"א מוציאה אל מחוץ לה עשרות
אלפי מבנים ברחבי הארץ אשר אין להם ממ"ד.

מבדיקה שנערכה עולה כי מדובר ב-470 אלף אלף
יחידות דיור שאין בהם ממ"ד.



1.2 - עידוד חיזוק מבנים שאינם למגורים ומתן תוספת זכויות

מכיוון שרוב שעות היום אנשים נמצאים במקום העבודה והילדים במוסדות החינוך, יש חשיבות רבה בחיזוק מבנים אלו מפני רעידות אדמה. כיום מעניקה התוכנית תוספת של קומה אחת למבנים שאינם למגורים, במסגרת התיקון החדש נשקלת האפשרות להעניק זכויות בנייה נרחבות יותר.

ע"פ הנתונים שנאספו מדובר על 3,040 מבנים העשויים להיכלל בתוכנית.



1.3 - ניוד זכויות

התיקון החדש מדבר על מתן אפשרות ליזמים לנייד זכויות שיקבלו מכוח תמ"א 38 בעיר מסוימת ולא נוצלו, לפרויקט אחר של אותו היזם בעיר אחרת - בתנאי שבאותה העיר יש לאותו היזם קרקע ריקה עם זכויות בנייה שאליה יוכל לצרף את הזכויות הנוספות.

1.4 - עידוד שימוש בתת קרקע ועידוד בניה להשכרה

מוצע כי במסגרת הזכויות של תמ"א 38 ניתן יהיה לבנות דירות להשכרה במחיר מפוקח, בשטח חום שמיועד לשימושים ציבוריים. אישור הצעה זו והכנסתה למסגרת תמ"א 38 תהווה תמריץ משמעותי לתוספת בנייה מחד, אך עשויה גם לגרור לא מעט התנגדויות מצד הציבור בכל הקשור לשימוש בשטח ציבורי.



חלק ד'

הבית המורכב

מהו בית מורכב?

סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008:

1. מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

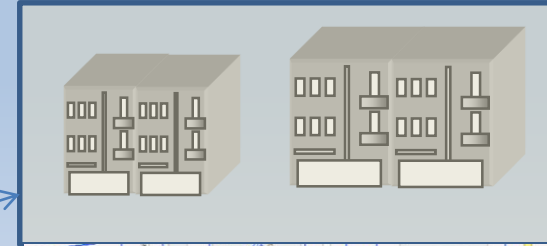
1. אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.
2. ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

סעיף 59 לחוק המקרקעין:

(א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

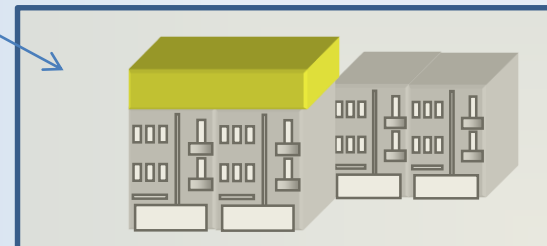
פרויקט תמ"א 38 ב"בית מורכב"

- ככלל, כל בניין בנוי על חלקה נפרדת.
- במקרים מסוימים על אותה חלקה בנויים מס' בניינים.
- במקרה כאמור, במידה ומעוניינים לקדם פרויקט תמ"א 38 בבניין אחד בלבד, ניתן לפנות למפקח/ת לצורך הכרזה על הבניינים כ"בית מורכב".



צפון תל אביב – אזור הנהנה מביקוש גבוה לפרויקטים במסגרת תמ"א 38.

- במקרה בו מדובר על בניין אחד ובו מספר כניסות (בניין רכבת), בכפוף להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), ניתן יהיה להכריז על הבניין כ"בית מורכב" ולבצע את הפרויקט עבור חלק מאגפי הבניין בלבד.





חלק ה'

סיכום ומבט לעתיד

1. תיקון 3 א' – פרסום לציבור, התנגדויות, הליכי אישור
2. חיוב תוספת 13 מ"ר תב"עי בהיטל השבחה
3. היטל צפיפות (העלאת היטל השבחה ל 70%)
4. המלצת לשכת עוה"ד להחלת תקן שמאי מקביל לתקן 21
5. הסטת פרויקטים חזרה לפינוי בינוי במסלול מיסוי

תודה על ההקשבה