



לשכת עורכי הדין בישראל  
ISRAEL BAR ASSOCIATION  
نقابة المحامين في إسرائيل

פורום קניין ומקרקעין

יו"ר הפורום:  
עו"ד יצחק נטוביץ  
עו"ד אברהם אבי ללום

ת"א, ו' בתמוז התשע"ו  
12/07/2016  
MG252217

לכבוד  
שר האוצר – ח"כ משה כחלון  
לשכת שר האוצר  
רח' קפלן 1  
ירושלים 91030

מכובדי,

הנדון: תמ"א/38/3 א שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובנייה מחדש

לשכת עורכי הדין בישראל, באמצעות ראשי פורום המקרקעין הארצי של לשכת עורכי הדין בישראל (ויו"ר הועדה המקצועית להתחדשות עירונית) ("הלשכה"), מתכבדת להציג את עמדתה לאור המצב הנוכחי בכל הקשור לתיקון 3 א' וההחלטה של **המועצה הארצית שלא הכריעה במחלוקת על תמ"א 38 בישיבתה האחרונה בנושא.**

כבר בפתחם של דברים יודגש כי חוסר החלטה בנושא כה חשוב, שביסודו הגנה על חיי אדם, גורם לפגיעה באמון הציבור (בעלי דירות ויזמים בפרט), לסטגנציה אמיתית בתחום וחיפוק כל תחילתו של ניסיון ליזום פרויקטים חדשים. אם לא די בכך, אנו מוצאים כי חוסר החלטה גורם אף לביטולם של פרויקטים בהתהוות, נוכח חלוף הזמן וחריגה מהמועדים הקבועים בהסכמים שבין בעלי דירות ליזמים.

הלשכה, אשר חבריה מלווים פרויקטים אלו בשוטף, הן כבאי כוח בעלי דירות והן כבאי כוח קבלנים, מוצאת לנכון שכב' השר יכיר גם בקשיים אלו, שלא תמיד חשיבותם מובנת בדיונים המתקיימים במליאות סגורות.

תחילתה של המחלוקת בעניין זה הייתה בחוות דעתו של המשנה ליועמ"ש לממשלה הנוגעת לאופן חישוב זכויות הבניה בתמ"א 38 פינוי בינוי ("תמ"א 2") לפי סעיף 14 לתמ"א, אשר צימצמה



**לשכת עורכי הדין בישראל**  
ISRAEL BAR ASSOCIATION  
نقابة المحامين في إسرائيل

את הפרשנות המקובלת המרחיבה את דרך חישוב הזכויות אשר נהוגות כבר מספר שנים, פרשנות אשר מנהל התכנון הממשלתי רואה כנכונה.

חוות דעת זו, גרמה לבלבול בוועדות התכנון אשר חששו להמשיך במדיניות המרחיבה בה נקטו לאורך השנים, והביאה להקפאה מיידית של הליכי היתרי בניה בהיקף אדיר של אלפי דירות בפרויקטים בתכנון ולעצירה מוחלטת של כמעט כל הבקשות להיתרי בניה מכוח התמ"א, אשר טרם אושרו.

במהלך חודש אוקטובר 2015 התכנסה הוועדה המיוחדת להתחדשות עירונית בראשותו של חה"כ אלי כהן, יחד עם אביגדור יצחקי ראש מטה הדיור הלאומי, לדון בחוות הדעת. וכדי למנוע את הקיפאון שחל במתן ההיתרים עקב חוות הדעת.

בישיבת הוועדה, בה נכחו ראשי פורום המקרקעין של לשכת עוה"ד הח"מ, ח"כ כהן ואביגדור יצחקי טענו אף הם כמו עמדת הלשכה חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה בדבר פרשנות מצמצמת לסעיף 14 לתמ"א 38, הקובעת כי יש לצמצם את אופן חישוב זכויות הבניה הניתנות בפינוי בינוי והריסה לפי תמ"א 38 (שינוי 2), אינה מחייבת את וועדות התכנון והבניה וועדות הערר המחוזיות, כל עוד אין תיקון לתמ"א המפרש את דרך חישוב הזכויות.

יו"ר הוועדה הוסיף כי ככל שתתקבל במועצה הארצית לתכנון ובניה ב 3.11.15 החלטה המאשרת את הרחבת הזכויות בדרך כזו או אחרת, ברור כי זה יהיה המתווה המועדף והנכון של דרך חישוב זכויות הבניה. ואכן, ראשי הוועדה קראו לכל וועדות התכנון והבניה המקומיות להמשיך כל אחת במדיניות התמ"א אשר הייתה נהוגה בה עד היום, ולא לעכב טיפול בתיקים הבאים לשולחן. אולם בניגוד לאמור ועל אף שהמועצה הארצית החליטה להפקיד תוכניות 3 א' ובה נכתבה בפרוש הפרשנות המרחיבה. המשנה ליועץ המשפטי המשיך להטיל מרותו בניגוד לדעת שולחיו.

נציין כי תמוה בעינינו כיצד במקום בו ניתן לפרש החוק הן באופן מרחיב והן באופן מצמצם, נוקט המשנה ליועמ"ש לממשלה בעמדה המנוגדת לעמדת שולחו, היינו מנהל התכנון הממשלתי, בראשותה של גב' בינת שוורץ, אשר חבריו היו בין כותבי התמ"א אשר תומכים בפרשנות מרחיבה לסעיף 14 האמור.

לעניות דעתנו המשנה ליועמ"ש לממשלה, ככל יועץ אחר, אמור לשרת את עמדת שולחיו כל עוד היא אינה מנוגדת לחוק, לדוגמא פרשנות הוועדות או מנהל התכנון הייתה ממליצה למגישי בקשות אחוזי בניה אשר אינם מגובים כחוק. ואולם, כשם ששופטי בית משפט היושבים באותו הרכב יכולים לפרש חוק מסויים בדרכים שונות וכל דרכי הפרשנות חוסות בכנפי החוק, כך גם באפשרות וועדות התכנון והבניה וכמובן מנהל התכנון, לפרש את סעיפי התמ"א באופן שונה מפרשנותו של המשנה ליועמ"ש לממשלה, ואין הדבר הופך את פרשנותן לבלתי חוקית. דעתו והשקפת עולמו של היועץ המשפטי אינה גוברת על דעתם של אותם גורמים המופקדים על הנושא וברוב המקרים,



לשכת עורכי הדין בישראל  
ISRAEL BAR ASSOCIATION  
نقابة المحامين في إسرائيل

מטבע הדברים, אותם המופקדים על התחום בהיבטיו השונים מבינים אותו ומכירים אותו טוב יותר.

ולגופו של עניין: המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה להפקיד להתנגדויות את תיקון 3 א' לתמ"א 38, אשר הבהירה כי הפרשנות המרחיבה היא הנכונה.

לשכת עורכי הדין סבורה שעל כל מוסדות התכנון והבניה בישראל לפרש את הוראות תמ"א 38 באופן מרחיב על מנת להגשים את מטרתה, ולמצער כי למוסדות התכנון שיקול דעת אוטונומי וייחודי לקבל כל החלטה בנושא וכי אינן כבולות לעמדת היועמ"ש או לכל עמדה אחרת, אלא בהתאם להוראות הדין.

לאור חשיבות הנושא והבנת הקשיים האינהרנטיים (והרבים) הגלומים בכל פרויקט ופרויקט בו, לשכת עוה"ד תומכת בהצעה החדשה של מנהל התכנון, הקובעת למעשה שההתייחסות למבנה ישן שיכול לעבור חזוק במסגרת תמ"א 38 תהיה התייחסות לאשר ניתן לבנות במגרש נכון להיום. פיתרון זה יכול להוות חלופת חישוב זכויות פשוטה לחישוב אשר תעניק וודאות כלכלית של ממש.

ודוק, המתווה שקבעה המדינה להסדרת התמ"א 38 להצלחתם של פרויקטים אלו - יסודו בשיקול כלכלי טהור, לפיו בעלי הדירות מוכרים את זכויות הבניה ליזם בתמורה למתן שירותי בניה (חזוק המבנה, ובענייננו בדרך של הריסה ובניה מחדש). אין חולק בין גורמי המקצוע כי הריסתו של בנין ובנייתו מחדש היא הדרך הנכונה והיעילה ביותר לעמידתו של המבנה מפני רעידות אדמה, זאת לצד יתרונות רבים נוספים. בהיעדר די זכויות בניה למימוש, הרי שפרויקטים אלו נידונים לכישלון ידוע מראש והמתווה הופך על פי רוב לאות מתה.

אנו סבורים כי יש לשים קץ לבלבול ולחוסר הוודאות ולא לאשר לרשויות התכנון ולוועדות הערר לנהוג בצורת "משחק" כזו באזרח וביזמים שעוסקים בתחום מתוך ראייה צרה ומסוכנת.

כידוע, על מנת לקבל את האישורים הנחוצים עוברים היזמים והדיירים דרך מורכבת וקשה מאוד, ולבסוף, לאחר שהשקיעו הון וזמן והגיעו סוף סוף לקצה של דרך זו, יספיק רעיון, שעלה על ידי יו"ר ועדת ערר או חבר במועצה הארצית, כדי לבטל במחי יד את אשר השיגו כדין בעמל רב.

נראה כי בין הצהרות הדרג המדיני לבין הצהרות הדרג התכנוני קיימים פערים גדולים מאוד שיש בהם לסכן חיי אדם לאור ההתנהלות הממושכת.

כידוע, חוק התכנון והבניה מפקיד את מלאכת התכנון והבניה בישראל בידי מוסדות תכנון ארציים, מחוזיים ומקומיים. בראש מערכת היררכית זו, עומדת המועצה הארצית. לא יתכן כי מוסד זה, עם האחריות הרבה המופנית לפתחו, לא יחליט בנושא כה חשוב, ו/או כי עמדתו לא תהא "מורה הדרך". קיים חשש כי החלטה זו של המועצה הארצית (החלטה שלא להחליט) תגדיל את חוסר הוודאות השורר בתחום, שכן ידוע כי המועצה הארצית מתווה מדיניות כלפי רשויות התכנון המצויות תחתיה.



לשכת עורכי הדין בישראל  
ISRAEL BAR ASSOCIATION  
نقابة المحامين في إسرائيل

למותר לציין כי **על ועדות התכנון לפעול** מתוך אמון ונאמנות לשוות לנגד עיניהם אך ורק את טובת הציבור תוך מתן ערך עליון והגנה על חיי אדם כאשר חובתם לפעול מהר ככל הניתן במטרה לאפשר ביצוע פרויקטים על בסיס תמ"א 38 מבלי "לגרור רגליים". בתוך הפער הזה מצופה כי המדינה והמכותב הנכבד יתנו דעתם, ולאור חשיבות הנושא – יפה שעה אחת קודם.

**הרי, אין זה סוד, כי כמעט לא נעשה דבר כדי לתקן ליקויים שנמצאו בדו"חות קודמים של מבקר המדינה, החלטת הממשלה לא יוצאת אל הפועל והמצב הופך למסוכן. במצב דברים זה, על מדינת ישראל לפעול ולקבל החלטות תוך סדר עדיפויות ברור ולוח מועדים מוגדר.**

כאמור ולסיכום, עמדת לשכת עורכי הדין היא כי, על מנת להפסיק את גרירת הרגליים של מוסדות התכנון בנושא על המועצה הארצית מתבקשת לאלתר ולקבל החלטה מתאימה.

בברכה,

יצחק נטוביץ, עו"ד  
יו"ר (משותף)  
פורום קניין ומקרקעין

זיו כספי, עו"ד  
יו"ר ועדת  
התחדשות עירונית

אברהם ללום, עו"ד  
יו"ר (משותף)  
פורום קניין ומקרקעין

#### העתקים:

שר הבינוי והשיכון – ח"כ יואב גלנט  
ראש מטה הדיור הלאומי – מר אביגדור יצחקי,  
ראשת מנהל התכנון - גב' בינת שוורץ  
ראש לשכת עוה"ד בישראל – עו"ד אפי נוח  
מנכ"ל לשכת עוה"ד – מר אורי אלפרסי  
ממונה פורום מקרקעין בלשכת עוה"ד – עו"ד רוית טוכמן