

## החלטות

### המועצה הארצית לתכנון ולבניה

#### ישיבה מס' 600

#### מתאריך ל' בתשרי תשע"ז, 1.11.16

##### הבהרה:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

## רשימת הנושאים

1. אישור פרוטוקול
2. תמ"א 38 / 3 / א: שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

1. אישור פרוטוקול מטרת הדיון: דיון פנימי. אישור פרוטוקול המועצה הארצית מס' 599 מתאריך 6.9.16.

הוחלט:

לאשר את פרוטוקול ישיבת המועצה הארצית מס' 599 מתאריך 6.9.16.

  
טל רשף  
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

  
אביגדור יצחקי  
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה

## א. החלטה

המועצה בהמשך להערות וההשגות שהוגשו והמלצות החוקר, ולאחר שבחנה תלופות נוספות לחישוב הזכויות, מצאה כי תיקון 3א באופן שהועבר להערות והשגות, כך גם בהתאם להמלצות החוקר, לא ישיג עדיין את תכלית עריכתו בהגברת הפשטות והוודאות, ולא ישרת באופן מיטבי את התמריצים הנדרשים לחיזוק מבנים בדרך של הריסה ובניה מחדש, תוך עידוד המרת פרויקטים ממסלול חיזוק למסלול הריסה ובניה מחדש.

המועצה מצאה כי יש לבסס את שיטת החישוב על הקומה הקיימת בבניין הטעון חיזוק, ועל הזכויות שניתן לקבל במסלול חיזוק תוך התאמות למסלול הריסה ובניה מחדש ובכלל זה קביעת מידרג לגבי היקף הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה (זכויות שיתוספו לזכויות החלות במגרש בהתאם לתכניות המפורטות), בהתאם למספר הקומות שקיימות במבנה הטעון חיזוק.

בנוסף המועצה מצאה כי יש צורך בשינויים והבהרות בכל הנוגע לחיזוק שיקול הדעת של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, שיפוי ועוד. במסגרת זאת יתוקנו גם הסעיפים הנוגעים לשיקול הדעת ויצויין בהם גם סעיף 14א. יצוין לעניין זה, כי יש בנוסח שהוצג בפני המועצה, כדי להבטיח שהחלטות הועדה המקומית יתקבלו לאחר איזון של מכלול השיקולים הרלוונטיים, לענין זה יש מקום לאפשר להתוות את שיקול הדעת גם באמצעות מסמכי מדיניות, אך אלה לא ייתרו את הצורך בבחינה פרטנית של כל בקשה להיתר, וכן את האפשרות לאשר את תוספות הבניה במקרים מתאימים, תוך התחשבות גם בתכניות כוללניות.

לפיכך, לאחר ששמעה את המלצות החוקר, השגות הציבור והערות הועדות המחוזיות ודנה בעניין, מחליטה המועצה להמליץ בפני הממשלה על אישור התוכנית בתיקונים כפי שיפורט להלן.

בנוסף, במטרה להאיץ ולתמרץ ועדות המקומית להכין ולעדכן תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א, המועצה ממליצה לממשלה לקדם, כאמצעי משלים, תיקון לחוק שיאפשר לוועדה מקומית לאשר תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לכל מרחב התכנון המקומי או למתחם מוגדר, במסלול הריסה ובניה מחדש, בשיעור של עד 350% מנפח הבנייה הקיים במבנים הטעונים חיזוק.

לענין בקשת השלטון המקומי בנוגע להיטל השבחה - לאור העובדה שהמועצה השתכנעה כי יש לאשר את התמא בשינויים כפי שפורטו לעיל, ולאור המדרג החדש כפי שמוצע בהצעה, שמקיים זיקה ישירה בין היקף התמריצים מכוח התמ"א לגודל המבנה הבנוי בפועל וטעון חיזוק, הרי שמכוח השינוי עליו ממליצה המועצה לעומת המצב התקף, לא מתחייב צורך בתיקון חקיקה לעניין זה.

## **ב. עקרונות ההחלטה בהרחבה**

- לעת אישור התיקון, עמדו בפני המועצה שלוש שיטות חישוב עיקריות, לזכויות התמ"א במסלול הריסה -
- שיטת "שטח / (לחלק ב) קומות" - שבבסיסה סה"כ זכויות הבניה המותרות לפי התב"ע התקפה במקום, אשר מהן יש לחלץ את "הקומה הטיפוסית", שתשמש כבסיס לזכויות התמ"א.
- שיטת "קומה טיפוסית קיימת" - שבבסיסה שטח של קומה טיפוסית קיימת בבנין הטעון חיזוק. שטחה של קומה קיימת כאמור, ישמש כבסיס לזכויות התמ"א.
- שיטת "נפח" - שבבסיסה סה"כ השטחים שבנויים בפועל במבנה (בשיטה זו אין אפשרות לצרף תב"ע + תמ"א).

שיטת "קומה טיפוסית קיימת", היא השיטה התקפה היום, לפי פרשנות היועמ"ש לממשלה. שיטת "שטח / (לחלק ב) קומות" היא השיטה שהועברה להערות והשגות, והיא נותרה בעיקרה גם בהמלצות החוקר. שיטת "נפח" הוצגה עקרונית בפני המועצה בישיבתה הקודמת.

המועצה מחליטה לקבל חלק מההערות וההשגות לענין שיטת חישוב הזכויות, ולהמליץ בפני הממשלה על אישור התכנית לפי שיטת "קומה טיפוסית קיימת", תוך התאמות הנדרשות למסלול הריסה.

המועצה מחליטה לקבל חלק מההערות וההשגות, בדבר הצורך ליצור זיקה ברורה יותר, בין גודל המבנה הטעון חיזוק, לבין היקף התמריצים שיינתנו מכוח התמ"א על מנת לעודד את חיזוקו במסלול הריסה ובניה מחדש.

בהמשך לכך, המועצה מחליטה לקבל חלק מההערות וההשגות ומהמלצות החוקר לענין מבנים נמוכים. לפיכך מחליטה המועצה, להמליץ בפני הממשלה על אישור התכנית לפי שיטת "הקומה הקיימת", ולקבוע בהוראות תמ"א 38/3, מידרג שייצר הלימה ברורה יותר בין המבנה הקיים לבין היקף הזכויות שיינתנו במסגרת התמ"א, והכל בהתאם לנוסח שהוצג בפני המועצה שעיקרו מפורט להלן, ובכפוף להערות טכניות ומשפטיות של מינהל התכנון.

### **חישוב תוספת הזכויות המירבית מכוח התמ"א:**

יובהר כי התיקון הנוכחי עוסק רק במבנים שבהתאם לסעיף 12 לתמ"א ניתן להוסיף בהם זכויות במסלול חיזוק לפי סעיף 11. ככל שמדובר במבנים שסעיף 12 מגביל את תוספת הזכויות כאמור בו, היקף הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א, הינו בהתאם לקבוע בסעיף 12 וסעיף 14א(א) לא יחול.

יובהר כי חישוב הזכויות המירבי, מבוסס על היקף הזכויות שניתן לקבל במסלול חיזוק בהתאם להוראות סעיף 11 (ובכלל זה בהתייחס לזכויות שניתן היה לקבל במסלול חיזוק בסגירת קומת העמודים), תוך שינויים מסוימים המתאימים למסלול הריסה ובניה מחדש, ומידרג בהתייחס למספר הקומות שקיימות בבניין הטעון חיזוק, כמפורט להלן:

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ישיבה מס' 600 בתאריך 1.11.16 (2016-1450) עמ' 5

קפ"ן 2, ירושלים ת.ד. 6158 מיקוד 9195016 02-6701596/4.0 02-5670325.5 דוא"ל. ti-arzi@moin.gov.il

www.moin.gov.il/tichnun-arzi

1. תוספת של 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בבנין. יובהר כי שטחי בניה לצורך בנית ממד"ים יינתנו בנוסף, ויחושבו בנפרד לכל יחיד חדשה שתבנה.
2. תוספת שטחי בניה בהיקף של:

- א. 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, למבנים בני קומה אחת.
- ב. 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, למבנים בני שתי קומות.
- ג. 3 קומות טיפוסיות מורחבות, למבנים בני שלוש קומות.
- ד. 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, למבנים בני ארבע קומות או יותר.

"קומה טיפוסיות מורחבות" = שטח קומה בתוספת 13 מ"ר כאמור בס"ק 1

ככלל, קומה חלקית (על גג או משולבת בקומה המפולשת) תבוא במניין הקומות, אם היא בנויה בשיעור של 50% לפחות.

למרות האמור, ככל וקיימת בבנין קומה מפולשת שאין בה בינוי בשיעור של 50% לפחות, ניתן להביאה במנין הקומות הקיימות לצורך קביעת תוספת שטחי הבניה והקומות בהתאם למידרג, אך ככל שהיא תובא במנין הקומות, למרות שלא בנויים בה לפחות 50% כאמור, לא ניתן לאשר בנוסף השלמת שטחי בניה של הקומה המפולשת בהתאם לאמור בסעיף 14א(2)(2) בנוסח המוצע. במקרים אלה, זה נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר, האם להביא את הקומה המפולשת במנין הקומות למרות שהבינוי בה פחות מ-50%, או לחילופין לא להביאה במנין הקומות הקיימות, ולבקש השלמת שטחי הבניה בהתאם לאמור בסעיף 14א(2)(2) בנוסח שהוצג בפני המועצה. תתוסף בנוסח המוצע הוראה שמבהירה ענין זה.

3. סגירת קומת עמודים: בהתאם לקבוע כבר היום, אם המבנה הקיים בנוי על קומת עמודים, תוספת של קומה טיפוסית (מורחבת), בניכוי השטחים הבנויים בקומת העמודים. כאמור בסעיף 2, תוספת זו מותנית בכך שלא הובאה במנין הקומות, קומת עמודים שהבינוי בה נמוך מ-50%.

בנוסף, המועצה ממליצה להוסיף לנוסח שהוצג בפני המועצה, הוראת מעבר, לפיה על מבנים בני קומה אחת, שהתקבלה לגביהן החלטת ועדה מקומית למתן היתר (או שהוגש ערר התלוי ועומד), ימשיכו לחול הוראות התמ"א כנוסחן עובר לתיקון 3/א הנוכחי.

### מגבלות בניה למימוש שטחי הבניה:

- א. קווי בניה – ללא שינוי, בהתאם לקבוע בתמ"א התקפה.
- ב. תוספת הקומות המירבית מעל הקרקע מכוח התמ"א – בהתאם למדרג הזכויות מכוח התמ"א. כלומר, תוספת מרבית של קומות (על הקבוע בתכניות מפורטות ובכלל זה באפשרות לבקש הקלה מכוחן) לפי הפירוט הבא: תוספת של קומה וחצי במבנים בני קומה אחת, תוספת של 2.5 קומות במבנים בני שתי קומות, תוספת של 3 קומות במבנים בני 3 קומות ותוספת של 3.5 קומות במבנים בני 4 קומות או יותר.
- ג. מספר יחיד – אין מגבלת צפיפות. יקבע בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ישיבה מס' 600 בתאריך 1.11.16 (2016-1450) עמ' 6

קפ"ן 2, ירושלים ת.ד. 6158 מיקוד 9195016 02-6701596/4.0 פ.02-5670325 דוא"ל. ti-arzi@moin.gov.il

www.moin.gov.il/tichnun-arzi

## לענין תת הקרקע:

המועצה מקבלת חלק מההערות וההשגות וחלק מהמלצות החוקר לענין זה, כך שהיקף שטחי הבניה שניתן לממש בתת הקרקע, יוגבל לפי 3 משטח המגרש, וישמש אך לשטחי חניה בהתאם לנדרש לפי החוק והתקנות, ולשטחי שירות טכניים, ולמחסנים- בשיעור של עד 6 מ"ר לדירה, בלבד.

**והכל בהתאם לנוסח שהוצג בפני המועצה, ככל שלא נאמר בהחלטה זו אחרת.**

בנוסף, המועצה מקבלת חלק מההערות והשגות והמלצות החוקר, בדבר הצורך להבהיר ולהרחיב את שיקול הדעת של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, וממליצה לממשלה לאשר את התיקונים בסעיפים 22-24 להוראות התמ"א. בהמשך לכך, המועצה ממליצה לממשלה לאשר את ההוראה בנוגע לאפשרות של הועדה המקומית, לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי בשל תביעות לפי סעיף 197 בגין תמ"א 38 וההיתר המבוקש לפיה.

המועצה מסמיכה את מינהל התכנון לצרף לתמ"א נספח ובו נוסח של כתב שיפוי, שיבוסס על כתב השיפוי המצורף לתמ"א 36.

בהמשך להתייחסות מינהל התכנון להערות והשגות שהוגשו, המועצה דוחה את ההערות וההשגות או את המלצות החוקר, שאינן נוגעות לחישוב הזכויות במסלול הריסה ולמגבלות הבניה למימוש הזכויות כאמור, או לשאלת היקף שיקול הדעת, לאור העובדה שהן חורגות ממטרות התיקון הנוכחי.

ככל הנוגע להערות ולהשגות או להמלצות החוקר הנוגעות לשיטת החישוב, המועצה מחליטה כמפורט לעיל.

## ג. נימוקי ההחלטה

**המועצה מחליטה לאשר את התיקון שהועבר להערות והשגות, בשינויים כפי שפורטו בנוסח מהסיבות שלהלן:**

אחת המטרות המרכזיות בתיקון, הייתה פישוט וודאות החישוב. המועצה בהמשך להערות וההשגות שהוגשו והמלצות החוקר, ולאחר שבחנה חלופות נוספות לחישוב הזכויות, השתכנעה שהנוסח כפי שהועבר להערות והשגות, אשר מבוסס על קומה רעיונית ומספר יחידות דיור תאורטי לצורכי חישוב בלבד, הינו מורכב לחישוב ולא יקנה את הודאות הנדרשת.

המועצה מודה לחוקר אשר ניסה במסגרת עבודתו היסודית לענות לחלק מהחוסרים הקיימים בנוסח שהועבר להערות והשגות, ולהביא ליותר פשטות בחישוב, אך סבורה כי המהלך לא צלח דיו. המועצה השתכנעה, שגם המלצות החוקר לענין שיטת החישוב - שגם היא לא מבוססת על הקומה הקיימת, לא ישיגו עדיין את המטרה המרכזית של פשטות וודאות החישוב.

המועצה מקבלת חלק מהמלצות החוקר ואת הטענות שעלו בחלק מההשגות, כי יש צורך בזיקה ברורה בין גודלו של המבנה הקיים הטעון חיזוק (מספר יחיד קיימות ומספר הקומות הקיימות), לבין היקף

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ישיבה מס' 600 בתאריך 1.11.16 (2016-1450) עמ' 7

קפ"ל 2, ירושלים ת.ד 6158 מיקוד 9195016 02-6701596/4.ט 02-5670325.פ דוא"ל. ti-arzi@moin.gov.il

www.moin.gov.il/tichnun-arzi

התמריצים שיינתנו על מנת לעודד את חיזוקו בדרך של הריסה ובניה מחדש. המועצה השתכנעה כי הנוסח שהועבר להערות והשגות, לא עונה על הצורך בזיקה זו.

המועצה השתכנעה שגם השיטה שהומלצה על ידי החוקר, לא עונה די הצורך על דרישה זו, שכן גם בהתאם להמלצות החוקר, היקף הזכויות שהתמ"א תאפשר, לא מבוסס בעיקרו על שטחה של קומה קיימת או על מספר הקומות הקיימות בבנין.

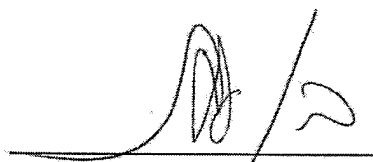
המועצה מקבלת חלק מהמלצות החוקר וחלק מההערות וההשגות לעניין מבנים נמוכים, נושא שלא קיבל מענה בנוסח שהועבר להערות והשגות, וקיבל מענה חלקי בלבד בהמלצות החוקר.

כמפורט לעיל, המועצה ממליצה לממשלה, לעגן את שיטת החישוב המבוססת על הקומה הקיימת, כך שהזכויות מכוח התמ"א, יגזרו ויתבססו על המבנה הקיים, וינתנו באופן מדורג בהתחשב גם במספר הקומות שקיימות בו, כמפורט לעיל.

המועצה מצאה, כי יש צורך להפריד בין היקף הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה (שיחושב על בסיס המבנה הקיים ובמידרג שפורט לעיל), לבין מגבלות הבניה בהן ניתן לממש את הזכויות הנוספות כאמור מעלה, והכל בהתאם לנוסח שהוצג בפני המועצה.

בנוסף, המועצה מקבלת את המלצות החוקר וחלק מההשגות, כך שיובהר בנוסח הוראות התמ"א היקף שיקול הדעת הרחב של הועדה המקומית, ובכלל זה האפשרות לדרוש כתב שיפוי. המועצה רואה חשיבות בחיזוק שיקול הדעת של הועדות המקומיות, שישקלו את מכלול השיקולים הרלוונטיים לבקשה להיתר מכוח התמ"א, ויאזנו באופן נכון בין האינטרס הלאומי החשוב והחיוני של חיזוק מבנים, לבין שיקולים חשובים אחרים כמפורט בהוראות התמ"א.

לענין ההערות בעניין תכניות לפי סעיף 23, המועצה חוזרת וממליצה לוועדות המקומיות לקדם תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א, ומבהירה כי תכניות שאושרו או שיאושרו לפי סעיף 23, עומדות בתוקפן, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א.



טל רושף  
מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה



אביגדור יצחקי  
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה