



05.01.2016

לכבוד
המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ת.ד. 6158
ירושלים 9195016

ג.א.נ.,

הנדון: השגת איגוד המתכננים לתמ"א 3/38: חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

בהתאם להודעת יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה מה-09/11/2015 מתכבד בזה איגוד המתכננים בישראל להעביר למועצה הארצית את הערותיו והשגותיו לתיקון 3 לתמ"א 38 בנוסחו כפי שפורסם בעקבות החלטת המועצה הארצית מה-03/11/2015, כדלקמן:

כללי

1. איגוד המתכננים בישראל הוא הארגון המקצועי המייצג את מתכנני הערים והאזורים בישראל וחברים בו מרבית המתכננים בישראל המתמחים בתחומים שונים של התכנון המרחבי ובעלי רקע אקדמי מגוון המועסקים בין היתר במוסדות התכנון הארציים והמחוזיים, במשרדי הממשלה השונים, בועדות המקומיות לתכנון ולבניה, ברשויות המקומיות ובסקטור הפרטי. האיגוד גם חבר בארגון הבינלאומי (International Society of City and Regional Planners (ISOCARP) ופועל בין היתר לקידום איכות התכנון המרחבי בישראל.
2. יובהר כבר בפתח הדברים, כי לעמדת איגוד המתכננים התיקון המוצע לתמ"א 38 **אינו** בגדר "הבהרה" של שיטת חישוב סל הזכויות במסלול הריסה ובניה מחדש, אלא מדובר ב**שינוי מהותי ביותר** של תמ"א 38 באופן **הפוגע בסיכוי להשגת מטרותיה של תכנית המתאר הארצית** וגורם לפגיעה בלתי סבירה בתכנון העירוני **ללא בדיקה וללא שקילה של סוגיות תכנוניות** וללא כל התייחסות להשלכות החברתיות, הכלכליות והסביבתיות של התוספת הגורפת של זכויות בניה במרקמים קיימים (ללא כל שינוי של שטחי המגרשים וללא הפרשת שטחים לצרכי ציבור).
3. איגוד המתכננים מתנגד לשינוי שיטת חישוב תוספת הזכויות במסלול של הריסת מבנה והקמתו מחדש וסבור כי גם במקרה זה החישוב צריך להתבסס אך ורק על **המבנה הקיים שחיזוקו נדרש**. לעמדת איגוד המתכננים קיימת חשיבות רבה, הן לצורך קידום מטרות התמ"א והן למניעת פגיעה קשה מדי בעקרונות היסוד של תכנון עירוני, לקיומו של **קשר ישיר בין הצורך בחיזוק המבנה הקיים והסיכון לפגיעה ביציבותו כתוצאה מהתרחשות רעידת אדמה לבין התמריצים המוענקים עפ"י התמ"א**.
4. שיטת החישוב המוצעת **אינה תואמת את מטרת תמ"א 38** לגרום לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ואף תגרום לפגיעה במימוש מטרותיה דווקא במקרים שבראש סדר העדיפויות - במבנים שבהם מספר גדול של יחידות דיור. שיטה זו יוצרת הטבות מפליגות דווקא במקרים של הריסת מבנים קיימים קטנים במרכז גוש דן (מבנים שאינם בסיכון גבוה ובמגרשים שממילא יש בהם זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף משמעותי). התוצאה תהיה בהכרח **פגיעה בשימות התמ"א**



דווקא במקרים שבראש סדר העדיפויות הציבורי - חיזוק מבנים גדולים באזורים בעלי סיכון גבוה להתרחשות רעידות אדמה.

לעמדת איגוד המתכננים בכל מקרה יש להגביל את תחולת תמ"א 38 אך ורק למבנים קיימים גדולים בני 3 קומות (כולל קומת עמודים) ומעלה שבהם 5 יח"ד ומעלה.

5. כפי שיפורט בהרחבה, לעמדת איגוד המתכננים אין לאשר את התיקון המוצע, בין היתר מכל הטעמים הבאים:

(א) תמ"א 38 ביסודה מנוגדת לעקרונות התכנון העירוני המפורט לפי חוק התכנון והבניה ויש להגבילה אך ורק לזכויות הנדרשות ליצירת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים קיימים **ואין להפכה ככלי לעידוד "התחדשות עירונית" ללא תכנון מפורט הולם** וללא בחינה כלשהי של שיקולים תכנוניים חיוניים. דווקא בשל חשיבותה של ההתחדשות העירונית אין לאשר את התיקון המוצע שלא זאת בלבד שאינו מקדם התחדשות עירונית אלא מהווה **חסם** להתחדשות עירונית אמיתית.

(ב) **התיקון המוצע אינו מקדם את תכלית תמ"א 38 לחיזוק מרבי של מבנים קיימים מפני רעידות אדמה**, אלא יוצר תמרוץ עודף להשקעת המשאבים המוגבלים להריסת מבנים קיימים קטנים בהם מספר קטן של דירות בעיקר בלב גוש דן מרכז הארץ, במקום טיפול במבנים גדולים בהם מספר גדול של יחידות דיור שנבנו באזורים בהם הסתברות גבוהה להתרחשות רעידות אדמה.

(ג) **התיקון המוצע יגרום לפגיעה בקופה הציבורית וביכולת הרשות המקומית להשקיע במרחב הציבורי ובתשתיות העירוניות.**

(ד) התיקון המוצע מהווה שינוי מהותי לתמ"א 38 ללא תהליך תכנוני ראוי של בחינת יעדים, אמצעים וחלופות **וללא ביצוע בדיקה אמפירית כלשהי לביסוס התיקון המוצע.**

(ה) התיקון המוצע יגרום לפגיעה בשוויון ובצדק החלוקתי והוא יביא להתעשרות בשווי של מיליוני ש"ח פטורה ממס של בעלי נכסים באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים (בעיקר בלב גוש דן).

תמ"א 38 פוגעת בעקרונות היסוד של התכנון העירוני ויש להגבילה למטרת הצלת חיי אדם בלבד

6. תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית ייחודית וחריגה, אשר מאפשרת תוספת זכויות גורפת בכל רחבי מדינת ישראל, ללא בחינה של שיקולים תכנוניים עירוניים וללא בדיקה של התאמת תוספת הבניה לתפיסה התכנונית של המקום ולקיבולת האפשרית שלו. כל זאת לצורך קידומה של תכלית ציבורית ברורה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והצלת חיי אדם.

7. גישה עקרונית זו מנוגדת למעשה לעקרונות היסוד של התכנון העירוני ומוותרת באופן חריג על ההליך התכנוני שמתבצע במסגרת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות. תחת זאת, תמ"א 38



מותירה בחינה מוגבלת של שיקולים תכנוניים לשלב רישוי הבניה (ללא תהליך תכנוני בראיה רחבה, רב תחומית ולטווח ארוך). כמוכן, שלגישה זו סכנות רבות והיא עלולה להוביל לבניה בהיקפים גדולים ביותר ללא הליך תכנוני ראוי וללא בחינה אמיתית של ההיבטים התכנוניים השונים והשלכות הבניה על תהליכים עירוניים שונים. לקבלת גישה זו באופן גורף יש כמוכן מחיר כבד ותוצאות בלתי רצויות שעלולות להיות בלתי הפיכות, בבחינת "בכיה לדורות".

8. תכנון ערים ואזורים הינו תהליך מורכב, שמטרתו לקבוע מדיניות ואסטרטגיות לפתרון בעיות מורכבות בתחום העיר והאזור, והוא כולל בחינה אינטרדיספלינרית (רב תחומית) של היבטים שונים של פיתוח המרחב - היבטים פיזיים, היבטים חברתיים, היבטים כלכליים, היבטים חברתיים, היבטים פסיכולוגיים ועוד.

תהליך התכנון העירוני כולל בין היתר איסוף נתונים ביחס למצב הקיים וניתוח מגמות, הזדמנויות ואיומים, הגדרת מטרות ויעדי התכנון, קביעת אמצעים להשגת היעדים ובחינת השלכותיהם והקשר בינים לבין הצפי להגשמת היעדים, יצירת חלופות תכנוניות והערכתן, שיתוף הציבור בקבלת החלטות תכנוניות וכדומה. ביסוד מקצוע תכנון הערים והאזורים עומדת ההבנה כי תהליך תכנון עירוני ראוי מסייע בקבלת החלטות מושכלות שיאפשרו מימוש יעדים ציבוריים לרווחת הציבור כולו. כמאמר הפתגם: "סוף מעשה במחשבה תחילה".

9. בהחלטותיה בחודשים האחרונים עמדה גם ועדת הערר מחוז תל אביב על חריגותה של תמ"א 38 ביחס להליך התכנון העירוני שבבסיס חוק התכנון והבניה:

"התמ"א מהווה חריג להליך התכנון המפורט אשר נדרש בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ופסיקת בתי המשפט לצורך מתן היתר בניה - ולו למחסן של מטרים ספורים, למשל - כאשר היא מאפשרת - כתכנית מתאר ארצית החלה על שטח כל המדינה - תוספת זכויות משמעותית מכוחה (הכל כמוכן בהתקיים מכלול התנאים הקבועים בה ובכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית בהתאם להוראות התכנית והדין). זאת, בלא שנבחנו משמעותית והשלכותיה התכנוניות של תוספת זו בכל מגרש, רחוב או שכונה, כפי שנעשה מעשה יום יום באישור תכניות מפורטות. "מחיר" לא טריוויאלי זה נכונים היו מאשריה של התמ"א "לשלם" לשם הגשת התכלית החשובה של חיזוק מבנים לצורך עמידותם ברעידות אדמה." (ערר מס' רג/5549/14)

10. תמ"א 38 תוכננה בכדי ליצור תמריצים לחיזוק מבנים קיימים, שמטרתם יצירת אפשרות כלכלית לחיזוק המבנה הקיים ללא הוצאה כספית של בעלי הדירות במבנה הקיים. כדי לתמרץ בעלי דירות להסכים לביצוע עבודות החיזוק, תמ"א 38 אף מאפשרת הרחבת דירות קיימות (כולל תוספת ממ"ד), ותוספת הזכויות נועדה לאפשר ביצוע הרחבות אלו ללא הוצאה כספית של בעלי הדירות.

11. "סל הזכויות" שנקבע בתמ"א 38 (לאחר תיקון 3) נקבע על בסיס בדיקה כלכלית נרחבת שנעשתה על-ידי יועצים כלכליים לבחינת הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט עפ"י תמ"א 38. מסקנת הבדיקה הכלכלית (שנעשתה בתקופה בה היו ערכי הקרקע נמוכים יותר באופן משמעותי) היתה שברוב המקרים באזור גוש דן די בתוספת זכויות של קומה אחת וכי במרבית



המקרים באזור המרכז די בתוספת של 2.5 קומות. בהקשר זה יוזכר כי בגרסה שהועברה להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, תיקון 3 הציע תוספת מדורגת של זכויות בנייה: 1.5 קומות עליונות במרבית הערים בגוש דן ותוספת של 2.5 קומות בשאר היישובים בישראל, וזאת על בסיס הבדיקה הכלכלית המקצועית שהוזמנה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

אין ספק שמסקנות בחינה כלכלית זו תקפים ביתר שאת מאז בשל עליית ערכי הקרקע.

מחוץ לאזור המרכז, בשל ערכי הקרקע הנמוכים, סל הזכויות אינו מאפשר כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה והרחבת הדירות הקיימות ללא תוספת השקעה כספית. עם זאת, המועצה הארצית לא החליטה להגדיל את "סל הזכויות" בכדי לא לאפשר תוספת של זכויות בהיקף גדול ללא הליכי תכנון עירוני מקומי ומפורט וללא בחינה פרטנית של ההשלכות התכנוניות של תוספת גורפת של זכויות בהיקף כה גדול.

12. לאחר שאושרה תמ"א 38 התברר שהענקת תוספת הזכויות רק במקרה של חיזוק המבנה הקיים עלולה ליצור תמריץ שלילי להריסת המבנה והקמת מבנה חדש. אם המבנה הקיים נהרס אין יותר מבנה שזקוק לחיזוק ואז בעל הקרקע מפסיד את ההזדמנות ליהנות מתוספת הזכויות עפ"י תמ"א 38, שהן זכויות שפטורות מתשלום היטל השבחה.

לכן, בתיקון 2 לתמ"א 38 הוחלט לאפשר לוועדה המקומית לאשר את אותה תוספת זכויות עפ"י תמ"א 38 גם כאשר הורסים מבנה קיים שחיזוקו נדרש ובונים במקומו מבנה חדש שיבנה לפי התקנים החדשים.

13. הנכונות של המועצה הארצית לותר על הליכי תכנון עירוני ראויים ועל עקרונות היסוד של התכנון העירוני בישראל באה לאור האינטרס הציבורי בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומתוך הבנה כי תוספת זכויות הבניה שניתן לאשר מכוח התמ"א תהיה מצומצמת ומוגבלת ככלל לזכויות שערך הכספי שווה לעלויות חיזוק המבנה הקיים בתוספת רווח יזמי מקובל, באופן שיאפשר ככלל חיזוק המבנה ללא השתתפות כספית מצד בעלי הדירות.

עם זאת, תמ"א 38 לא נועדה (גם במסגרת הבדיקה שנערכה במסגרת תיקון 3) ליצור כדאיות כלכלית להריסה והקמה מחדש של כל מבנה שאיננו עומד בתקן. יצירת כדאיות גורפת שכזו מחייבת מתן אפשרות לתוספת זכויות בהיקפים אדירים שיש להן השלכות מרחיקות לכת על התכנון העירוני, וזאת באמצעות תכנית מתאר ארצית שאינה מותאמת לתנאים השוררים בכל מתחם ורחוב, ללא הליכי תכנון עירוני ראויים ובסתירה לעקרונות היסוד של התכנון העירוני הכוללני והמפורט בישראל.

14. אחת הטענות המרכזיות להצדקת שינוי שיטת חישוב הזכויות עפ"י תמ"א 38 וקבלת ה"חישוב הרעיוני" היא שיש להביא להגדלת הצפיפות במרכזי הערים ולעודד התחדשות עירונית.

אין מחלוקת כי התחדשות עירונית של אזורים בהם קיימת הדרדרות פיזית וחברתית היא מטרה חשובה. אין מחלוקת גם כי קיימת חשיבות רבה גם לעידוד הגדלת ניצול הקרקע במרכזי הערים הותיקות. זאת, גם בכדי להימנע מהצורך בפיתוח שטחים פתוחים וגם בכדי להביא לחיזוק העירוניות במרכזי הערים, אשר יכולה לאפשר לתושבים ליהנות מיתרונות הגודל.



15. עם זאת, דווקא בשל חשיבותה של ההתחדשות העירונית, אין מקום לקידום מטרת אלן באמצעות תכנית מתאר ארצית המתירה זכויות בניה באופן גורף בכל רחבי המדינה, ללא כל הליך תכנוני מפורט ראוי וללא טיפול כלשהו במרחב הציבורי שמחוץ למגרשי המגורים. בכדי למנוע מנזקי היעדר תכנון עירוני יש להביא לכך שתכנון התחדשות עירונית והגדלת הצפיפות באזורים מבונים ותיקים ייעשו במסגרת תכנון מקומי ומפורט, תוך בחינת כל השיקולים התכנוניים ומתן פתרון לכל הסוגיות התכנוניות.

תמ"א 38 אינה הדרך לעידוד התחדשות עירונית ובמידה רבה היא אף פוגעת באפשרות של הרשויות המקומיות לקדם התחדשות עירונית באמצעות תכנון עירוני ראוי ואף שוללת מהרשויות המקומיות את המשאבים הנדרשים ליישום התחדשות עירונית אמיתית.

16. פרויקטים של תמ"א 38 מבוצעים בסביבה בנויה ותיקה שתוכננה לפני עשרות שנים ובה בדרך כלל התשתיות הקיימות מוגבלות ותוכנון לצפיפות נמוכה יחסית. הרחובות צרים ומקומות החניה מוגבלים. מבני ציבור (בתי ספר, גני ילדים, ספריות, מתנ"סים, מועדונים לקשישים ועוד) מוגבלים וכך גם השטחים הציבוריים הפתוחים.

17. אין ספק כי קיים צורך להגדלת הצפיפויות במרכזי ערים ותיקות ולעיבוי הבניה בהן. עם זאת, הגדלת צפיפות של מרקמים קיימים מחייבת בחינה של מכלול של שיקולים תכנוניים שלא ניתן למצוא להם מענה במסגרת הליך רישוי של מגרש בודד.

לעתים קרובות יש צורך בשינוי מערך הדרכים לצורך ייעולם ולעיתים קרובות גם הרחבתם בכדי להתאימם להולכי רגל ולרכבי אופניים וכן תכנון מערכת תחבורה ציבורית יעילה שתספק מענה להגדלה משמעותית של האוכלוסייה.

במסגרת תכנון של תוספת משמעותית של אוכלוסייה יש כמובן להתייחס בתכנית גם לצורך בחידוש והרחבה של תשתיות חיוניות, כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

לעיתים קרובות במסגרת תכנון התחדשות עירונית יש צורך בהגדלת שטחי השצ"פים בהתאם לגידול הצפוי באוכלוסייה ופעמים רבות יש צורך אף בשינוי מיקום השצ"פים בכדי לאפשר הנגשתם לכל תושבי השכונה בהליכה רגלית ויצירת שבילי הליכה מקשרים.

במקרים רבים יש צורך בתוספת שטחים להקמת מבני ציבור חדשים או לצורך הגדלת מבני ציבור קיימים בכדי לספק מענה להגדלת האוכלוסייה ולעיתים אף יש צורך בשינוי מגרשי שב"צ להתאמתם לייעודים חדשים שלא נכללו בתכנון המקורי של השכונה.

במסגרת תכנית לעיבוי מרקמים קיימים יש צורך גם בהתייחסות להיבטים כלכליים וסביבתיים שונים ובכלל זה תוספת שימושים ליצירת תעסוקה ומסחר בקרבת המגורים, שמירה על עצים בוגרים, היבטים גופיים וכיוצ"ב. כמו כן, בתכנית להתחדשות עירונית יש לבחון במקרים המתאימים גם את הצורך בשימור המורשת הבנויה ושמירת המרקם האורבני המאפיין סביבה בעלת היסטוריה הראויה לשימור.



בנוסף, במסגרת תכניות התחדשות עירונית אמיתית יש הכרח להתייחסות להיבטים חברתיים שונים, הכוללים בין היתר התייחסות למצבם החברתי של התושבים הקיימים ומתן מענה לתושבים אלו באופן שהתחדשות שכונתם לא תביא בסופו של דבר להרחקתם מבתים.

תכנית להתחדשות עירונית אמיתית אף ראוי שתהיה מתוך **ראיה מקיימת** ותכלול מנגנונים למניעת הזנחה חוזרת של הסביבה.

18. אישור בלתי מבוקר של תוספת זכויות, ללא התייחסות לאף אחד מהשיקולים התכנוניים הנ"ל וזלא בחינה כלל של השלכות תוספת הזכויות על הסביבה, לא זאת בלבד שלא יביא להתחדשות עירונית אמיתית אלא עלול לגבות מחירים כבדים אותם ישלמו כל תושבי האזור בפגיעה באיכות חיים ולטווח הארוך אף ליצירת מגמות חברתיות שליליות שיובלו להתדרדרות פיזית וחברתית של השכונה.

19. תמ"א 38, מעצם מהותה, **אינה עוסקת באף אחד משיקולים תכנוניים אלו** ואף מהווה לעיתים חסם לתכנון ראוי של התחדשות עירונית, שכן היא מאפשרת תוספת זכויות גדולה במגרש בודד ללא כל התייחסות להיבטים תכנוניים, חברתיים וסביבתיים.

מסיבה זו כאשר אושרה תמ"א 38 הובהר כי היא עוסקת בתוספת זכויות **מוגבלת ומצומצמת** שמטרתה אך ורק יצירת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן (לפני 1980) מפני רעידות אדמה.

20. מטרתו של התיקון המוצע להרחיב את הזכויות באופן בלתי מבוקר, ללא שבוצעה בדיקה כלשהי ביחס למשמעות שיטת החישוב החדשה, במטרה לעודד "התחדשות עירונית". תיקון זה לא רק שלא יעודד התחדשות עירונית, אלא יגרום לנזקים כבדים למאמץ האמיתי לקידום התחדשות עירונית אמיתית במסגרת הליך תכנוני ראוי.

התיקון המוצע אינו מקדם את תכלית תמ"א 38 לחיזוק מרבי של מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

21. התיקון המוצע **אינו מקדם את תכלית תמ"א 38** לחיזוק מרבי של מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, אלא יוצר תמרוץ עודף להשקעת המשאבים המוגבלים להריסת מבנים קיימים קטנים בהם מספר קטן של דירות בעיקר בלב גוש דן מרכז הארץ, במקום טיפול במבנים גדולים בהם מספר גדול של יחידות דיור שנבנו באזורים בהם הסתברות גבוה להתרחשות רעידות אדמה.

22. תמ"א 38 מיועדת ליצור תמריצים לבעלי הדירות ליזום חיזוק של דירותיהם אך אינה מחייבת אותם לעשות כן ולמעשה מטילה את האחריות על חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה על התושבים. בהתאם לנתוני משרד השיכון בישראל קיימים כ- **800,000 דירות** בעשרות אלפי מבנים שאינם עומדים בתקן לעמידות מפני רעידות אדמה.

23. כידוע לכל, הן המשאבים הכספיים והן משאבי כוח האדם מוגבלים ולכן אין כל אפשרות מעשית להרוס עשרות אלפי מבנים שבהם כ- 800,000 דירות ולבנות במקומם פי 3 באזור גוש דן או פי 5 ויותר באזורים אחרים בארץ - לא בטווח של 20 שנה וגם לא בטווח של 30 שנה. הדבר אינו



מעשי לא רק בשל העובדה שאין כל צורך בתוספת בניה בהיקפים אלו בטווח זמן זה, אלא גם מכיוון **שהמשאבים מוגבלים** - אין לאף גורם משאבים כספיים להקמת התשתיות הנדרשות כמענה להיקפי בניה כאלו בשכונות ותיקות ואין מספיק יזמים, קבלנים ועובדי בניין בכדי לבצע עשרות אלפי פרויקטים של הריסה ובניה מחדש.

משמעות הדבר שלצורך מימוש מטרת תמ"א 38 להצלת חיי אדם מפני רעידות אדמה יש לקבוע **סדרי עדיפויות ברורים**. בכדי להגן על חייהם של **כמה שיותר אנשים** מפני רעידות אדמה **בטווח הזמן הקצר ביותר** יש לדאוג לכך שתמ"א 38 תתמרץ קודם כל חיזוק של מבנים בהם מספר רב של דירות המצויים בסיכון הגדול ביותר במקרה של רעידת אדמה.

מסיבה זו, במסגרת תמ"א 38 קיימת **זיקה ברורה בין גודל המבנה הקיים שחיזוקו נדרש לבין התמריצים** שניתן לאשר לצורך עידוד חיזוקו של המבנה. שיטת "החישוב הרעיוני" שמבקש התיקון **לאמץ חותרת תחת עיקרון זה** מכיוון שהיא מנתקת את היחס בין מאפייני הבניין הקיים ועלויות חיזוקו מפני רעידות אדמה לבין היקף תוספת זכויות הבנייה שתתאפשר מכוח התמ"א.

יתרה מזאת, שיטת "החישוב הרעיוני" מביאה **לתוצאה הפוכה** - היא יוצרת תמריצים גדולים יותר דווקא במבנים קטנים שלהם סיכון נמוך יותר להתמוטטות במקרה של רעידת אדמה, דווקא במבנים המצויים בגוש דן בו הסיכון להתרחשות רעידת אדמה נמוך יותר דווקא במבנים בהם מספר יחידות דיור קטן יחסית שממילא יש להם זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי תכניות מפורטות עדכניות ובהיקפים גדולים.

בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בתמ"א 38, הזכויות שרשאית הועדה המקומית לאשר הן הרחבת דירות קיימות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת) וכן 2.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית **במבנה הקיים** שזקוק חיזוק לאחר הרחבתו. בנוסף ניתן לאשר תוספת זכויות לסגירת קומת עמודים מפולשת, ככל שממילא קיימת כזאת בבניין הקיים.

לעומת זאת, לפי שיטת "החישוב הרעיוני" המאמצת בתיקון המוצע לתמ"א, במקרה של הריסה ובנייה מחדש, תוספת הזכויות תחושב לא לפי המבנה הקיים שחיזוקו נדרש, אלא לפי שטח קומה טיפוסית **במבנה החדש** שיוקם במקומו לאחר ניצול מלא זכויות הבניה עפ"י התכניות המפורטות העדכניות שחלות על המגרש.

בחלק ניכר מהמקרים, כשאין זכויות בלתי מנוצלות בהיקפים גדולים, אין הבדלים משמעותיים בין שתי שיטות החישוב. במקרים אלו, שטח קומה של המבנה הקיים יהיה זהה לשטח הקומה שניתן לבנות במבנה החדש עפ"י התכניות המפורטות העדכניות, ותוספת "סל הזכויות" עפ"י תמ"א 38 תהיה זהה או דומה.

ההבדל המשמעותי בין שיטת החישוב המעוגנת כיום בתמ"א 38 (שיטת "המבנה הקיים") לבין שיטת החישוב המוצעת בתיקון (שיטת "החישוב הרעיוני") הוא בעיקר בהריסה של מבנים ישנים **קטנים** במגרשים בהם זכויות בלתי מנוצלות (שחלקן נוספו כדי לעודד התחדשות עירונית). דווקא כשקיים פער גדול בין הבנוי בפועל לבין מה שניתן לבנות עפ"י התכניות המפורטות העדכניות (ולכן ממילא קיימת כדאיות להרוס את הקיים ולבנות בניין חדש, אף ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א 38), שיטת "החישוב הרעיוני" מגדילה את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א 38 ומעניקה לעיתים מאות או אלפי מ"ר נוספים של בניה **בפטור ממש**.



29. הדוגמה הבאה תמחיש את התוצאות של "החישוב הרעיוני":

במגרש בנוי מבנה ישן בן 2 קומות, 200 מ"ר בכל קומה (2 דירות בכל קומה). במהלך השנים אושרו תכניות מפורטות שמאפשרות להקים באותו מגרש מבנה חדש בן 4 קומות בשטח של 300 מ"ר בכל קומה (3 דירות בכל קומה) מעל קומת עמודים מפולשת. אם מדובר במבנה בגוש דן (כמו מרבית הבקשות להריסה ובנייה מחדש עפ"י תמ"א 38), התכניות המפורטות העדכניות כבר יוצרות כדאיות להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, שכן ניתן להקים 1,200 מ"ר במקום 400 מ"ר (יחס של 1 ל-3 בין הקיים לחדש).

עם זאת, בעלי הדירות לא יסתפקו בזכויות עפ"י התכניות המקומיות ויבקשו גם תוספת זכויות מכוח תמ"א 38, שאחרי תיקון 3 חלה גם על מבנים כאלו.

לפי שיטת החישוב המעוגנת כיום בתמ"א 38 (שיטת "המבנה הקיים"), ניתן להוסיף 100 מ"ר לצורך הרחבת 4 הדירות הקיימות (25 מ"ר X 4) וכן שטח של 625 מ"ר עבור תוספת 2.5 קומות לפי המבנה הקיים לאחר ההרחבות (250 מ"ר X 2.5). סה"כ יתווספו 725 מ"ר. יחד עם זכויות הבנייה עפ"י התכניות המפורטות העדכניות שחלות על המגרש (כאמור, 1,200 מ"ר), ניתן לפי שיטת החישוב הזאת לאשר הקמת בניין חדש בשטח של 1,925 מ"ר, דהיינו: לבנות בניין חדש בן 6.5 קומות ששטח כל קומה בו הוא כ-300 מ"ר (קרוב לפי 5 משטח המבנה הקיים).

לפי שיטת "החישוב הרעיוני", תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 לא נגזרת מהמבנה הקיים שזקוק לחיזוק, אלא מהמבנה החדש שניתן לבנות עפ"י התכניות המפורטות העדכניות שחלות על המגרש. לכן, בחישוב רעיוני יורחבו הדירות החדשות בשטח כולל של 300 מ"ר (25 מ"ר X 12) וכן יתווספו 937.5 מ"ר עבור תוספת 2.5 קומות לפי המבנה הרעיוני לאחר ההרחבות (375 מ"ר X 2.5). בנוסף, בחישוב הרעיוני תוקם (באופן רעיוני כמובן) קומת עמודים מפולשת (שלא קיימת במבנה הקיים) שמיד תיסגר "באופן רעיוני" - תוספת של עוד 300 מ"ר. סה"כ תוספת הזכויות לפי שיטה זו - 1,537.5 מ"ר - פי 2 מתוספת הזכויות עפ"י שיטת החישוב עפ"י המבנה הקיים ויותר מכל שטחי הבניה שניתן לבנות עפ"י התכניות המפורטות התקפות (כאמור, 1,200 מ"ר).

30. במקרה זה, ההפרש בין שתי שיטות החישוב הוא כ-800 מ"ר. באזור רמת גן וגבעתיים (בו מתבצעים חלק ניכר מהפרויקטים להריסה והקמה מחדש לפי תמ"א 38) נהוג לומר ככלל אצבע שזכות לבניית 1 מ"ר שווה לכל הפחות כ-10,000 ש"ח. כלומר, בעוד שההטבה לבעלי הדירות עפ"י תמ"א 38 לפי שיטת המבנה הקיים היא בשווי של למעלה מ-7 מיליון ש"ח פטור ממס (סכום שלא ספק מכסה עלות חיזוק המבנה הקיים והרחבתו), ההטבה לפי "החישוב הרעיוני" היא בשווי של למעלה מ-15 מיליון ש"ח - למעלה מפי 2 מהקבוע כיום בתמ"א 38.

31. לעומת זאת, במקרים מסוימים בהם המבנה הקיים הינו מבנה גדול שבו מספר רב של דירות עלולה שיטת "החישוב הרעיוני" להביא דווקא לתוצאה הפוכה ולהפחתת תוספת זכויות הבניה האפשרית עפ"י תמ"א 38, לעומת שיטת החישוב המבוססת על המבנה הקיים.

בחלק גדול מהמקרים תכניות מתאר מקומיות ומפורטות מאפשרות הגדלה של זכויות הבניה ושל מספר הקומות בשכונות ותיקות, אך מתנות זאת בתכנית קטנה יותר מכפי שהתאפשרה בעבר. במקרים אלו, שטח הקומה הטיפוסית במבנה החדש יהיה קטן יותר משטח המבנה הקיים. יתר על כן, לפי החוק והתקנות, אחוזי הבנייה מחושבים משטח המגרש נטו אחרי הפקעה לצורכי ציבור. במקרים רבים, תכניות מפורטות עדכניות מחייבות הפקעת רצועה בחזית המגרש לטובת



הרחבת הדרך. חישוב זכויות הבנייה בחישוב הרעיוני נעשה משטח המגרש נטו אחרי הפקעה, ולכן לעתים קרובות בחישוב זה, שטח קומה טיפוסית יהיה קטן יותר מאשר בשיטת החישוב לפי הבניין הקיים. במקרים אלו דווקא שיטת "החישוב הרעיוני" תגרום להפחתת זכויות הבניה דווקא ביחס למבנים גדולים שקיימת חשיבות גדולה יותר לחזקם.

32. מכל האמור לעיל עולה כי:

(א) עפ"י התיקון המוצע לא יהיה קשר בין התמריצים לבין גודל המבנה הקיים שנדרש חיזוקו והוא יתמרץ דווקא חיזוק של **מבנים קטנים יחסית בהם מספר קטן של בעלי דירות** עם זכויות בניה בלתי מנוצלות **במקום** מבנים גדולים יחסית שמרבית זכויות הבנייה החלות עליהם מכוח תכניות מפורטות כבר מוצו. תוצאה זו מנוגדת לחלוטין לאינטרס הציבורי שהינו לעודד וקדם כל חיזוק המבנים הגדולים המצויים בסכנה גדולה יותר במקרה של רעידת אדמה ובהם דירות רבות יותר ולכן אוכלוסייה רבה יותר המצויה בסכנה.

(ב) התיקון המוצע **אינו מסייע כלל ביצירת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים באזורים בהם קיימת הסתברות גבוהה לרעידות אדמה** (בעיקר בצפון ובאזור השב הסורי אפריקאי) בהם ערכי הקרקע נמוכים והוא מראש רלבנטי אך ורק לאזורים בעלי ערכי קרקע גבוהים במיוחד בגוש דן ובמרכז בהם ההסתברות.

(ג) בשל העובדה שהמשאבים מוגבלים, תמרוץ עודף של פרויקטים במבנים קטנים עם מספר קטן של יחידות דיור בלב גוש דן בהכרח יבוא **על חשבון** עידוד פרויקטים במבנים גדולים בהם מספר גדול של יחידות דיור באזורים בהם ההסתברות גבוהה יותר להתרחשות רעידות אדמה. התוצאה תהיה סיכול מטרת תמ"א 38 וחיזוק **מספר קטן יותר של דירות** בכל שנה לטובת בעלי נכסים שערכיהם ממילא גבוהים מאד **באזורים בהם הסכנה קטנה יותר להתרחשות רעידות אדמה.**

כבר כיום, בשל השימוש בשיטת החישוב הרעיוני בפועל (למרות שלא היתה מעוגנת בתמ"א 38) בעלי דירות במבנים גדולים הדרושים חיזוק בחולון, ראשון לציון ופתח תקווה (וקל וחומר צפונה ודרומה מיישובים אלו) מתקשים למצוא יזמים שמוכנים לבצע פרויקטים של חיזוק מבנה קיים, שכן מרבית היזמים מעדיפים להתמקד אך ורק בהריסה ובניה מחדש של מבנים קטנים יחסית בלב גוש דן.

(ד) לעומת זאת, שיטת חישוב הזכויות לפי המבנה הקיים (המעוגנת כיום בתמ"א 38) יוצרת קשר בין גודלו של המבנה הקיים (שמסלף לרוב על מידת הסיכון והצורך בחיזוקו) לבין התמריצים, ובכך **ממקדת את יישום התמ"א בדיוק במבנים הזקוקים לכך יותר מכל.**

התיקון המוצע יגרום לפגיעה בקופה הציבורית וביכולת הרשות המקומית להשקיע במרחב הציבורי ובתשתיות העירוניות

33. קושי נוסף בתיקון המוצע המבקש לאמץ את שיטת "החישוב הרעיוני" היא שתוספת הזכויות הגדולה, במקרים של הריסת מבנים קטנים קיימים, **פטורה מהיטל השבחה**. התוצאה היא לכן לא רק תוספת בלתי מבוקרת וללא תכנון עירוני ראוי של אלפי דירות באזורים בנויים, אלא גם



שוללת מהרשויות המקומיות לגבות את היטל ההשבחה הנדרש לצורך השקעה במוסדות ציבור, בפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ובהתחדשות המרחב הציבורי כתוצאה מתוספת האוכלוסייה הצפויה.

34. הפטור מהיטל השבחה לזכויות בהיקף גדול (הרבה מעבר לקיים בפועל) מביא לפגיעה נוספת בציבור, שכן הוא מונע מהרשות המקומית את המשאבים הנדרשים להשקעה במרחב הציבורי ולמתן שירותים ציבוריים סבירים לתושבים.

35. במסגרת החלטת המועצה הארצית מה-03/11/2015 הנחתה המועצה הארצית את מינהל התכנון להביא לדין של ישיבת המועצה הארצית הצעה לתיקון חקיקה שתאפשר גביית היטל השבחה במסלול הריסה ובניה, בגין תוספת שטחי בניה בהיקף של 13 מ"ר שניתן לדירה שניתן לבנותה על פי התכנית התקפה במגרש ואיננה בנויה בפועל.

במועד כתיבת השגה זו הצעה שכזו טרם הומלצה ע"י המועצה הארצית, עם זאת על פניו מדובר בהצעה שתאפשר גביית היטל השבחה שולי בגין חלק קטן ואולי אף זניח מתוספת הזכויות הגדולה שהתיקון מאפשר במקרה של הריסת מבנים קיימים קטנים.

כך למשל בדוגמה התיאורטית המובאת בסעיף 29 לעיל:

- עפ"י שיטת "המבנה הקיים" ניתן לאשר תוספת של סה"כ 725 מ"ר שטח עיקרי בנוסף לזכויות עפ"י התב"ע (1,200 מ"ר) בפטור מלא מהיטל השבחה.
- עפ"י שיטת "החישוב הרעיוני" ניתן לאשר תוספת של סה"כ 1,537.5 מ"ר שטח עיקרי בנוסף לזכויות עפ"י התב"ע (1,200 מ"ר) בפטור מהיטל השבחה, כאשר מתוך שטח זה השטח שעפ"י ההחלטה (ככל שתשונה החקיקה) ניתן יהי לגבות ביחס אליו היטל השבחה הוא רק 104 מ"ר (כ-6% מתוספת הזכויות עפ"י התיקון המוצע).

על פניו, מדובר בהצעה שמשמעותה שולית יחסית ושבדואי אין בה לפתור את הפגיעה הקשה בקופה הציבורית שנועדה להשקעה במרחב הציבורי ובתשתיות או בחוסר הצדק והשוויון הנוצר מההתעשרות ללא תשלום מס.

התיקון המוצע הוא שינוי מהותי לתמ"א 38 ללא תהליך תכנוני ראוי ללא בדיקה כלשהי

36. בהחלטת המועצה הארצית מה-13/10/2015 על עריכת השינוי לתמ"א 38 נקבע כי מדובר לכאורה בשינוי שמטרתו "להבהיר" את אופן חישוב הזכויות הנוספות מכח התמ"א". עם זאת, התיקון המוצע אינו עוסק בהבהרה של הוראות תמ"א 38, אלא בשינוי מהותי ביותר של תמ"א 38 באופן המשנה לחלוטין את בסיס "סל הזכויות" במקרים של הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש.

כפי שעמד על כך, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה במכתבו למעוצה הארצית מה-02/11/2015, תוצאת השינוי המוצע היא מרחיקת לכת ביותר ומביאה פעמים רבות להגדלת הבניין הטעון חיזוק פי שלושה ויותר וזאת בדרך של הוצאת היתר וללא תכנון מפורט.



37. על פניו, נראה כי בפני המועצה הארצית הועלו טענות כי התיקון המוצע דרוש כביכול בכדי ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים. עם זאת, בעוד שבמסגרת הכנת תמ"א 38 בנוסחה המקורי ובמסגרת הכנת תיקון 3 לתמ"א 38 הוצגו בפני המועצה הארצית בדיקות כלכליות, הרי שבטרם ההחלטה על ביצוע תיקון כה משמעותי בתמ"א 38 לא נערכה בדיקה כלשהי ולא הוצגה בפני המועצה הארצית דו"ח כלשהו בדבר השלכות של התיקון או בדבר הצורך בהגדלת זכויות לצורך יצירת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים.

כך, לא נערכה בדיקה כלשהי ביחס לסיווג המבנים הקיימים שחיזוקם נדרש ושתמ"א 38 חלה עליהם - למשל, כמה מהם בני 3 קומות ומעלה וכמה מהם בני פחות מ-3 קומות, כמה מהם בני 5 דירות ומעלה וכמה מהם בני פחות מ-5 דירות, כמה מהם מצויים באזורים שבהם ערכי הקרקע רלבנטיים להריסה והקמה מחדש.

לא נערכה כל בדיקה אילו מהמבנים הקיימים יכולים להיות מושפעים מהתיקון המבוקש ואילו לא.

לא נערכה כל בדיקה מהי בדיוק תוספת הזכויות הנדרשת ליצירת כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים קיימים באזור המרכז, אם בכלל.

לא נערכה בדיקה כלשהי מהי תוספת הזכויות הצפויה במסגרת התיקון ומהי השלכותיה.

38. למרבה הצער נראה כי במקרה דנן החליטה המועצה הארצית על עריכת תיקון שאין מטרתו "הבהרה" אלא שינוי מהותי ללא בדיקה כלשהי של השלכות השינוי, אך ורק בשל לחץ של ארגוני קבלנים ובעלי נכסים לאור הקושי הנובע מהתנהלות שנבעה מפרשנות שגויה לתמ"א 38.

לצורך יצירת וודאות תכנית מן הראוי להבהיר את הפרשנות הראויה הנכונה לתמ"א 38 - דהיינו כי תוספת הזכויות היא בהתאם למבנה הקיים - ולא לגרום לשינוי מהותי ללא בחינת השלכותיו אך ורק בכדי לאפשר המשך התנהלות בעייתית בעבר.

שיטת "החישוב הרעיוני" אינה מקדמת שוויון אלא יוצרת פגיעה בצדק חברתי

39. אחת הטענות שמועלות להצדקת שיטת "החישוב הרעיוני" היא שהיא יוצרת כביכול שוויון בין בעלי דירות בבניין שניצלו את מלוא זכויות הבניה לבין בעלי דירות בבניין שטרם ניצלו זכויות בניה.

40. עם זאת, בפועל שיטת החישוב הרעיוני אינה יוצרת שוויון אלא להיפך – היא אך ורק מחריפה את חוסר השוויון ומגדילה את הפערים החברתיים.

41. ראשית, תמ"א 38 אינה מבוססת על מתן תמריצים באופן שווה לכל המגרשים בישראל, אלא על הענקת תמריצים בהתאם לצורך בהם למימוש האינטרס הציבורי של חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה. כך, בעלי דירות בבניין שנבנה עפ"י היתר שניתן בשנת 1980 לא יזכו לזכויות כלשהן, למרות שיתכן שבניין שלידם שנבנה בשנת 1979 יזכה בהטבות בשווי של מיליוני ש"ח.



הקריטריון למתן התמריצים הקבוע בתמ"א עצמה לא מבוסס אפוא על שוויון טכני בין בעלי מגרשים סמוכים, אלא בצורך בחיזוק ובצורך הנגזר מכך למתן תמריץ ליצירת כדאיות כלכלית לחיזוק.

42. שנית, התיקון המוצע לא רק שאינו מקדם שוויון, אלא יוצר אי שוויון. כאמור לעיל, במבנים קיימים שמיצו את מרבית זכויות הבנייה הקבועות בתכניות המפורטות העדכניות שחלות על המגרש, שטח הקומה בהם זהה או דומה לשטח קומה בחישוב רעיוני, ולכן אין הבדל משמעותי בין שתי שיטות החישוב בנוגע לתוספת הזכויות מכוח התמ"א. ההבדל בין שיטות החישוב הוא בעיקר במבנים קיימים קטנים יחסית שלהם זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקפים גדולים באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים במיוחד (במילים אחרות, לב גוש דן).

43. המשמעות של שיטת "החישוב הרעיוני" היא הענקת אותם התמריצים להם זכאי מבנה גדול שניצל את מלוא זכויות הבניה הקבועות בתכניות המפורטות העדכניות ולכן מטבע הדברים יש בו לרוב יותר דירות ויותר בעלי דירות, גם לבניין קטן שניצל רק חלק מהזכויות הללו ולכן מטבע הדברים יש בו לרוב מספר קטן יותר של דירות ובעלי דירות. כלומר, בחלק ניכר מהמקרים (כמו במקרה לדוגמה שהוצג לעיל), שיטת "החישוב הרעיוני" גורמת למתן הטבות גדולות יותר למספר קטן יותר של בעלי דירות, ובכך יוצרת התעשרות בלתי מוצדקת בשיעור של מיליוני ש"ח פטור ממס למספר מצומצם יחסית של בעלי נכסים במרכז הארץ.

44. תוצאה זו פוגעת בשוויון ואף גורמת להגדלת הפערים החברתיים, שכן מוענקות הטבות בשווי של מיליוני ש"ח לבעלי נכסים בלב גוש דן פטור ממס, בעוד תושבים שאינם בעלי נכסים (שוכרי דירות) לא ייהנו כלל מהטבות, וגם בעלי נכסים במבנים גדולים (בהם לא תהיה בכל מקרה כדאיות להריסה ובנייה מחדש) ובעלי נכסים מחוץ למרכז לא יזכו לאותן הטבות.

התייחסות פרטנית לסעיפי התיקון המוצע

45. ביחס לסעיף 4 לתיקון: לעמדת איגוד המתכננים נוסח התוספת המוצעת לסעיף 6.1 לתמ"א 38 בעייתי ועלול להתפרש כמבטל לחלוטין את הוראות הצפיפות הקיימות בתכניות קיימות. מובן, כי ביטול גורף של כל הוראות הצפיפות בתכניות הקיימות עפ"י התכניות התקפות בכל רחבי מדינת ישראל, ללא כל התייחסות להיבט תכנוני כלשהו, הינו בלתי סביר ובלתי הגיוני (בלשון ההמעטה) ומנוגד לעקרונות הבסיסיים של דיני התכנון והבניה. לעמדת איגוד המתכננים יש להבהיר במסגרת סעיף 6.1 לתמ"א 38 כי במקרה של אישור תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 (תוספת קומות או אגף וסיגירת קומה מפולשת) ניתן להוסיף בשטחים אלו דירות חדשות (מעבר לקבוע בתכנית החלה על המקרקעין) אך יש להגביל את תוספת הדירות לפי ממוצע סביר של 75 מ"ר ליח"ד. לפיכך לעמדת איגוד המתכננים יש לשנות את סעיף 4 לתיקון כך שתתווסף לסעיף 6.1 לתמ"א 38 כדלקמן:

"למען הסר ספק, בהיתר בניה מכוח תכנית זאת ניתן להוסיף דירות מעבר ובלבד שמספר הדירות שיתווספו מכוח תכנית זו לא יעלה על תוספת שטחי הבניה שיאושרו מכוח תכנית זו לחלק ל-75."



46. **ביחס לסעיף 5 לתיקון:** כאמור לעיל, לעמדת איגוד המתכננים במסגרת התיקון יש להבהיר כי גם במקר של הריסה והקמת מבנה מחדש סל הזכויות המקסימאלי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 יחושב לפי מאפייני המבנה הקיים שחיזוקו נדרש כאמור בסעיף 11 לתמ"א 38.

בנוסף, לעמדת איגוד המתכננים לא ניתן להוסיף באופן גורף זכויות מכוח תמ"א 38 לבניית חניה תת-קרקעית ללא התייחסות לסוגיות מהותיות כגון: חובת הותרת שטחים מינימאליים בכל מגרש ללא בניה (לרבות בניה תת קרקעית), שמירת מינימום של שטחים מגוננים במגרש ושמירה על עצים בוגרים וכן הוראות ביחס לגובה מקסימאלי של בניה תת קרקעית במגרשים בהם קיים שיפוע. לעמדת איגוד המתכננים יש בכל מקרה לחייב הותרת לפחות 15% משטח המגרש ללא בניה תת קרקעית הן לצורך חלחול מי נגר עילי והן להותרת גינון ועצים וכן לחייב שמירת עצים בוגרים בחזית המגרש או לחלופין חיוב בנטיעת עצי צל ברצועת חזית המגרש.

47. **ביחס לסעיף 6 לתיקון:** כאמור לעיל, לעמדת איגוד המתכננים במסגרת התיקון יש להבהיר כי גם במקר של הריסה והקמת מבנה מחדש סל הזכויות המקסימאלי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 יחושב לפי מאפייני המבנה הקיים שחיזוקו נדרש כאמור בסעיף 11 לתמ"א 38:

א. בסעיף קטן (1) לסעיף 14 ב המוצע יש לאפשר אך ורק הרחבת דירות קיימות במבנה הקיים בפועל ולא הרחבת דירות שניתן היה לבנות עפ"י התכניות המפורטות.

ב. בסעיף קטן (2) לסעיף 14 ב המוצע יש לאפשר תוספת 2.5 קומות בהתאם לשטח הקומה במבנה הקיים בתוספת הרחבת הדירות הקיימות בפועל.

בכל מקרה, גם אם מאומצת שיטת החישוב הרעיונית הרי ששטח קומה ממוצע עפ"י התכניות המפורטות חייב להיות מחושב בהתאם למספר הקומות עפ"י התכניות המפורטות שמבוקש לנצל בפועל. דהיינו, במקרה שעפ"י התכניות ניתן להקים מבנה בן 3 קומות או מבנה בן 5 קומות באותן זכויות, הרי שבמידה ובמסגרת הבקשה להיתר מבוקש להקים מבנה בן 5 קומות (בנוסף לקומות מכוח תמ"א 38) יש לחשב שטח קומה ממוצע לפי חלוקה ל-5 קומות. מטרת האפשרות לאשר תוספת קומות ללא שינוי שטחי הבניה עפ"י התכניות המפורטות הינה הקטנת התכסית והגדלת המרווחים בין המבנים ולכן לא ניתן להתעלם מאלמנט זה במסגרת חישובי הזכויות.

בנוסף, יש לאפשר תוספת זכויות בגין סגירת קומה מפולשת אך ורק במקרה בו קיימת קומה מפולשת בפועל במבנה הקיים שחיזוקו נדרש ובהתאם לשטח הקומה המפולשת.

המלצות איגוד המתכננים לתיקון 3א לתמ"א 38

48. לאור כל האמור לעיל, המלצות איגוד המתכננים בישראל לתיקון תמ"א 38 הן כדלקמן:

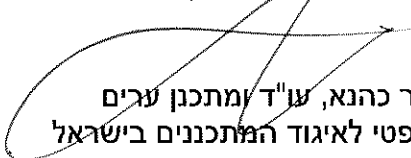
א. יש ליצור קשר ישיר בין גובה התמריץ (היקף זכויות הבניה) שניתן לאשר לבין האינטרס הציבורי בחיזוק המבנה לפי סדר עדיפות - הן מבחינת הצורך ההנדסי בחיזוק לאור גודל המבנה מאפייניו ההנדסיים, הן מבחינת מספר הדירות הקיימות במבנה והן מבחינת מידת הסכנה להתרחשות רעידת אדמה במקום בו בנוי המבנה).

איגוד המתכננים בישראל
رابطة المخططين في اسرائيل
ISRAEL PLANNERS ASSOCIATION



- ב. יש להותיר את חישוב תוספת הזכויות עפ"י תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש בהתאם למאפייני ומימדי המבנה הקיים שחיזוקו נדרש ולהבהיר זאת במסגרת התיקון.
- ג. יש להגביל את האפשרות לאישור תוספת קומות עפ"י תמ"א 38 אך ורק למבנים גדולים יחסית שקיימת עדיפות לתמרוץ חיזוקם - מבנים בני 3 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים ויותר, ששטחם הכולל מעל 400 מ"ר ובהם לכל הפחות 5 יח"ד.
- גם לעניין זה יש לקבוע שהבחינה תהיה אך ורק בהתאם למבנה הקיים ולא בהתאם לאפשרויות הבניה עפ"י התכניות התקפות.
- ד. לעמדת איגוד המתכננים בכל בקשה להריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א 38 יש לחייב כי לכל הפחות 15% משטח המגרש ישאר ללא בניה תת קרקעית לצורך חלחול מי נגר למי תהום וכן לצורך גינון. כמו כן יש לחייב בכל בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 (גם במקרה של תוספת למבנה קיים) כי בחזית כל מגרש יוותרו עצים בוגרים קיימים או לחלופין נטיעת עצי צל במרווח הקדמי של המגרש.
- ה. ביישובים שמחוץ לאזורי הביקוש, שבהם אין היתכנות כלכלית למימוש תמ"א 38, על המדינה לסייע לתושבים למשל על ידי מתן הלוואות לטווח ארוך בריבית מסובסדת ומענקים, כפי שמקובל לדוגמה במדינת קליפורניה שבארצות הברית.
- ו. יוזכר, כי תמ"א 38 נועדה מלכתחילה להיות רק חלק ממכלול אמצעי מדיניות שמטרתם חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ואף כלל אזהרה כי אינה אמורה לשמש כאמצעי יחיד לפתרון הבעיה. למרבה הצער, עשור לאחר אישור תמ"א 38 לא נקבעו אמצעי מדיניות אחרים ונראה כי פעם נוספת הרחבת תמ"א 38 מעבר למטרתה המקורית עלולה למנוע אימוץ מדיניות רחבה לפתרון הבעיה גם באמצעות גורמים ממשלתיים וגם באמצעות הרשויות המקומיות.

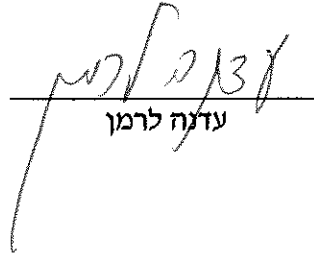
בכבוד רב,


אשר כהנא, עו"ד ומתכנן ערים
יועץ משפטי לאיגוד המתכננים בישראל

תצהיר

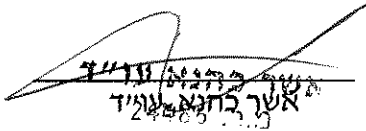
אני החתומה מטה, עדנה לרמן, נושאת תעודת זיהוי שמספרה 007762313, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כך, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני משמשת כיו"ר איגוד המתכננים בישראל.
2. הריני מאשרת כי האמור בהשגת איגוד המתכננים בישראל תמ"א א/3/38 הינו נכון לפי מיטב ידיעתי.
4. זה שמי, זו חתימתי, וכל האמור בתצהירי זה אמת.


עדנה לרמן

אישור לפי סעיף 15 לפקודת הראיות

אני הח"מ, אשר כהנא, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 05/01/2016 הופיעה בפני גבי עדנה לרמן, המוכרת לי אישית, ואחרי שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני.


אשר כהנא, עו"ד
24869