



Anat Biran
Law offices

תמ"א 38/3/א

תמ"א 38 תיקון 3א

3.11.2015 - המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה להעביר את תיקון מס' 3א להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.

1.11.2016 - המועצה הארצית אישרה את התיקון, קיבלה חלק מהמלצות החוקר והמליצה לממשלה לאשר את התיקון.

8.12.2016 - אישרה הממשלה את התיקון בהחלטתה מס' 2138.

5.1.2017 - פרסום התיקון ברשומות.

מטרת התיקון - קביעת הוראות בעניין אופן חישוב שטחי הבניה במסלול הריסה ובניה מחדש, ללא שינוי במסלול תוספת בנייה תוך חיזוק המבנה.

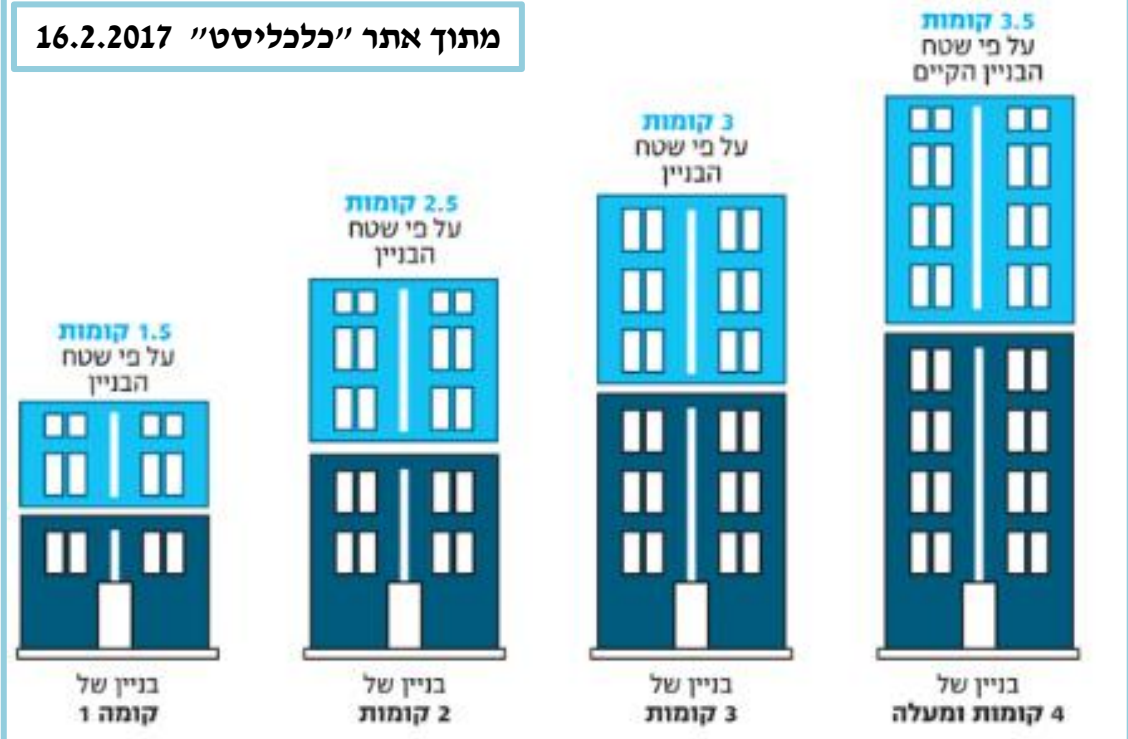


תמ"א 38 תוספת קומות

הוראת מעבר:

על בקשה להיתר מכוח תכנית זו לעניין הריסת בניין קיים בן קומה אחת, והקמתו מחדש, שהתקבלה לגביה החלטה למתן היתר לפני יום תחילת תיקון 3א' או שהוגש ערר תלוי ועומד על החלטת הוועדה המקומית, ימשיכו לחול הוראות תכנית זו כנוסחן ערב השינוי.

מתוך אתר "כלכליסט" 16.2.2017



<http://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3707924,00.html>



תקן ישראלי 413- תיקון 6

בתאריך 6.6.2016 פורסם ברשומות גיליון תיקון מס' 6 לתקן ישראלי 413. במסגרת תיקון זה עודכנו הקריטריונים ל"מבנה נמוך" שלא נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה.

מבנה נמוך כהגדרתו לפני התיקון:

מבנה מגורים קיים חד-קומתי או דו-קומתי, ששטח הבנייה הכולל שלו קטן מ-400 מ"ר, הנמצא באזור שבו $Z < 0.06$, שאינו בנוי עם קומת עמודים והעשוי שלד בטון או שלד פלדה.

תיקון 6:

103.6.2. מבנה נמוך קיים (עד שיוגדר אחרת בתקנות התכנון והבנייה)

בשורה השנייה, הערך " $Z < 0.06$ " יושמט, ובמקומו ייכתב:

$$Z \leq 0.06$$

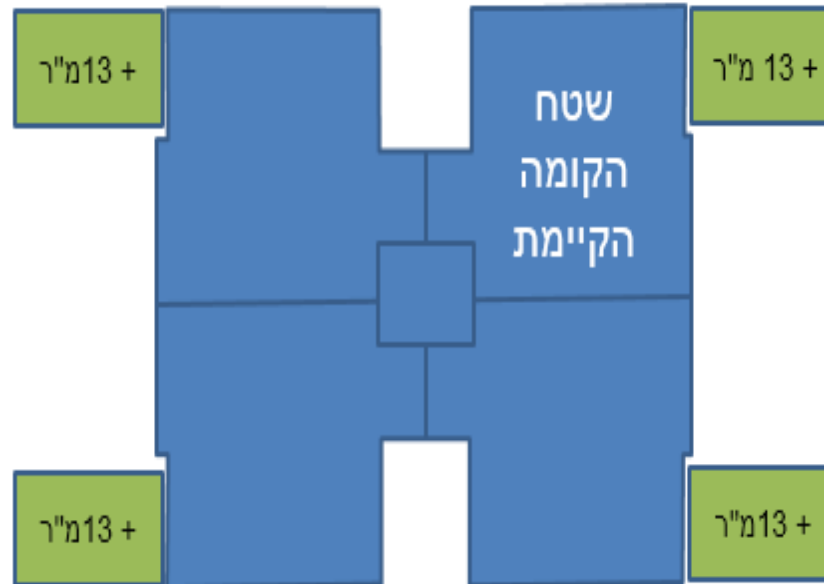
יחד עם זאת, התקן מאפשר תקופה של שנתיים שבמהלכן ניתן לבחור לפי איזה מהדורה של התקן לפעול.

החל מתאריך 6.6.2018 יחול תיקון 6 בלבד.



תמ"א 38

חישוב סל זכויות



$$X = 1.5/2.5/3/3.5 \times (13 \times \text{מספר יח"ד בקומה}) + \text{שטח קומה}$$

$Y =$ סגירת קומת עמודים מפולשת

$Z = 13 \times$ מספר יח"ד קיימות

$$\text{שטחי התמ"א} = Z + Y + X$$

תיקון 3א- חישוב זכויות

מספר הקומות כולל רק קומות מעל הקרקע –

קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות.

בנייה קיימת על הגג –

קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח

קומה טיפוסית קיימת לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת-

- אם שטח הקומה עולה על 50% - תבוא במניין הקומות.

- אם שטח הקומה אינו עולה על 50% ניתן לבחור אם למנות במניין הקומות או למלא כקומה מפולשת.

תמ"א 38 תיקון 3א – חישוב זכויות

בניה בתת הקרקע –

עד פי 3 משטח המגרש, למטרות חניה, שטחי שירות
טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה

ממ"דים –

ניתן להוסיף ממ"ד לכל דירה בשטח הקבוע בתקנות
התכנון והבניה



תמ"א 38 תיקון 3א - סיכום

1. זכויות תב"ע

- זכויות מכוח כל התכניות החלות על המקרקעין (כולל תכנית גגות)

2. זכויות תמ"א:

- הרחבת דירות קיימות ב- 13 מ"ר.
- מכפלת קומה טיפוסית מורחבת ב- 1.5-3.5 (לפי גובה הבניין הקיים).
- סגירת קומה מפולשת או התייחסות אליה כקומה מלאה.

3. תוספת שטחי ממ"ד לכל הדירות



תמ"א 38 תיקון 3א

ערר 6143/16 קבוצת בן צור ואח' נ' הוועדה המקומית רמת גן

(ניתן ביום 19.2.2017)

בתיקון 3א' בוטלה הדרישה לבחור בין זכויות התמ"א לבין זכויות מתכנית גגות החלה על המקרקעין. הערר הוגש ערב התיקון, הדיון התקיים לאחר אישור ממשלה את התיקון והחלטה ניתנה לאחר הפרסום ברשומות.

"במסגרת כתב הערר טענו מבקשות ההיתר כי אין מניעה לבחור בזכויות בניה מכוח תמ"א 38, וגם בתכסית של 75% כפי שמאפשרת תכנית הגגות...

מבקשות ההיתר סבורות כי מאחר שסעיף זה בנוסח תיקון 3א אינו מפנה לסעיף 11, הרי שבהריסה ובניה מחדש, לא חלה ההוראה הדורשת בחירה בין זכויות מכוח סעיף 11 לבין זכויות מכוח תכנית מפורטת לבניה על גגות...

לדעתנו, במקרה שלפנינו, לעובדה שתיקון 3א' לתמ"א 38 נכנס לתוקף, קיימת השפעה פרשנית בכל הנוגע להוראות תמ"א 38. לאמור – ניתן לנקוט בפרשנות מרחיבה שתאפשר את חישוב הזכויות בקומת הגג החלקית בהתאם לתמ"א 38/3 ובהתאם למדיניות הצפיפות שנוקטת בה הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38, ובתכסית שמאפשרת תכנית הגגות"

תמ"א 38/3 א פטור מהיטל השבחה

הגדלת זכויות הבנייה בתמ"א 38 הובילה להרחבת הפטור מהיטל השבחה.

זכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה. התוצאה של הגדלת הזכויות שניתן לאשר מכוח תמ"א 38, הינה פגיעה באפשרות של הוועדה המקומית לגבות היטלי השבחה בפרויקטים אלו.



תמ"א 38/3 א

פטור מהיטל השבחה

מתוך עתירה שהגישה עיריית רמת גן

אישורה של תמ"א 38/3 א – אשר הגדילה את תוספת זכויות הבניה שניתן לאשר מכוחה במלול הריסה ובניה מחדש בדומה לתוספות שרמת גן יכולה ומוסמכת הייתה לאשר גם לפני כן אך לגבות היטלי השבחה בגינם עובר לאישורו של התיקון, בצד אי החרגת תוספת זו מתחולה הפטור מתשלום היטל השבחה, יגרום לביטול גם של מקור תקציבי זה וקופת העירייה תיוותר ריקה, ללא כל מקור אפשרי למימון בניית התשתיות הציבוריות הנדרשות והחיוניות, נוכח תחולת הפטור מהיטל ההשבחה הנזכר לעיל.

מתוך עתירה שהגיש פורום הערים העצמאיות (פורום ה-15)

הפטור מהיטל השבחה בגין תוספות בנייה לפי תמ"א 38 רק מוסיף חטא על פשע, ומעצים את האבסורד. לא זו בלבד שתמ"א 38 כופה על היישובים העירוניים תוספת גורפת של יחידות דיור, ללא שיקול דעת, בחינה ומחשבה הנגזרת מתנאי המרחב, היא גם מונעת מהרשויות המקומיות, אשר מופקדות על אספקת השירותים הציבוריים, מקור מימון עיקרי להקמת מבני ציבור ופיתוח שירותים ציבוריים, בהיקף המותאם לתוספת יחידות דיור.



הרחבת שיקול הדעת של הוועדה המקומית

סעיף 22:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנייה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה ~~מטעמים מיוחדים הנובעים~~ משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.

~~הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.~~



הרחבת שיקול הדעת של הועדה המקומית

סעיף 23א:

א. אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו סעיפים 11-14א', על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

ב. קבעה תכנית לפי סעיף 23 לעיל כי תוספת זכויות בניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות בסעיפים 11, 12, 14, 14א' בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תמ"א 3/38/א שיקול דעת

עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (30.10.2016)

אין מחלוקת, כי הועדה המקומית מוסמכת שלא לאשר מתן תמריצים כלכליים לרבות תוספות בניה, גם בהנחה שהדבר יביא לכך שהבניין לא יחוזק. ואולם, כאשר עצם היתכנותו של פרויקט החיזוק עומדת על כף המאזניים, לא בנקל תסורב בקשה למתן היתר בניה. ככל שעמד בפני ועדת הערר חשש מבוסס, לפיו התוכנית לחיזוק הבניין עלולה לרדת לטמיון, אם לא יוענקו התמריצים הכלכליים והתכנוניים, אין לומר כי מתן ההיתר לתוספות הבניה כרוך, בנסיבות דנן, בחוסר איזון, או באיזון בלתי ראוי, בין השיקולים שעל מוסד תכנון סביר לשקול.



תמ"א 38/3/א שיקול דעת - מסמכי מדיניות

תא 5271/15 איריס שדמי קורנפין נ' הועדה המקומית תל אביב
(5.2.2017)

אנו סבורים כי מקום בו מבוקש היתר מכוח תמ"א 38 אשר מקנה שיקול דעת לוועדה המקומית האם להתיר המבוקש אם לאו, נכון לגבש מסמך מדיניות ולפעול על פיו תוך בחינת התאמת הקבוע במסמך המדיניות למקרה הקונקרטי ובדיקה האם במקרה הקונקרטי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים חריגה ממנה.

אף על פי כן, במקרה זה, קבעה ועדת הערר שנכון לחרוג מהמדיניות ואישרה את הבקשה להיתר.



תמ"א 3/38/א

שיקול דעת - מסמכי מדיניות

תא 5234/15 עו"ד מיכאל כהן נ' הועדה המקומית תל אביב
(26.1.2017)

אנו סבורים כי אין מקום לאשר את הבניה המבוקשת בהיקף המבוקש, משזו יוצרת תכנון שתוצאתו אינה עולה בקנה אחד עם המטרה העומדת בבסיס מדיניותה של הוועדה המקומית, לשמר את אופייה העירוני המיוחד ואת איכותו האדריכלית וההיסטורית של האזור.

אנו סבורים כי האמור נכון ביתר שאת, שעה שמדובר בבקשה לחיזוק בדרך של הריסה ובניה מחדש של מבנה הכולל יחידת דיור אחת בלבד, בקשה בה מלכתחילה, ערך הצלת חיי האדם אינו דומיננטי (עסקינן ביחידת דיור אחת) שאז ממילא השיקול התכנוני / אדר' מקבל משקל רב יותר...



תמ"א 38/3/א

היחס בין תמ"א 38 לפינוי בינוי

תא/13/5129+5069 פי.בי החברה לפינוי בינוי בע"מ נ' הועדה
המקומית תל אביב (8.8.2013)

כאשר קיימים הליכים תכנוניים לביצוע פרויקט "פינוי ובינוי", ובניין אחד המצוי בתחום התכנית מבקש לצאת מן הכלל ולבצע חיזוק של הבניין מכוח תמ"א 38 (בדרך של עיבוי בניה או הריסה ובניה מחדש), והליכה עצמאית זו של הבניין תסכל את ביצוע פרויקט ה"פינוי ובינוי" במתחם כולו, בשל סיבות תכנוניות ו/או כלכליות, יש לדעתנו להעדיף את פרויקט ה"פינוי בינוי"...

מציאות כמתואר לעיל, מצדיקה אם כן לדעתנו אי מתן היתר בנייה לבניין הבודד במסגרת תמ"א 38, כאשר במקרה כזה אי מתן ההיתר הינו "מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים..." כקבוע בסעיף 22 לתמ"א 38.



תמ"א 38/3/א היחס בין תמ"א 38 לפינוי בינוי

תא/5014/14 יוארי בע"מ נ' הועדה המקומית תל אביב
(23.4.2014)

אנו השתכנענו כי מתן ההיתר לחיזוק המבנה נשוא הערר בפני רעידות אדמה יפגע באופן מהותי באפשרות להשיג תוצאה תכנונית טובה במתחם המתואר לעיל במסגרת תכנית פינוי ובינוי, שכן הדבר לא יאפשר ריכוז מיטבי של הבניינים שיבנו חלף הבניינים שייהרסו במתחם, בחלק הצפון מזרחי של המגרש.

לפיכך, אנו רואים עין בעין עם הועדה המקומית, כי כל עוד מקודמת תכנית פינוי ובינוי במתחם נשוא הערר, אין לאשר את הבקשה להיתר נשוא הערר.



פרסום הודעות על הכנת תכניות (סעיפים 77-78 לחוק)

תל אביב:

רובעים 5-6 (פורסם ברשומות ביום 23.11.2016 [פרסום מתוקן] לתקופה של 3 שנים).

- מגביל בניה מעבר לתכניות תקפות.
- מגביל אפשרות למתן הקלות.
- מחיל את הוראות מדיניות מתחם הכובשים.

רמת אביב (פורסם ברשומות ביום 1.12.2014 לתקופה של 3 שנים).

- מגביל תוספת בניה.
- קובע תמהיל דירות (20% דירות קטנות).
- קובע מגבלות בקווי בניין ומגבלות נוספות.

תמ"א 38/3 א

פרסום הודעות על הכנת תכניות (סעיפים 77-78 לחוק)

גבעתיים:

תכנית עירונית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (טרם התקבלה החלטת הוועדה המחוזית).

- מגביל מספר קומות.
- דרישה ל"זיקת הנאה" בחזית.
- קובע תמהיל של 20% דירות קטנות.
- בחלק מהמקרים מפחית את הבינוי האפשרי מכוח תכניות חלות.

גבעת רמב"ם (פורסם לתקופה של 6 חודשים).

- מגביל כל תוספת בניה מעבר לתכניות חלות.
- מונע הקמת ממ"דים.



תמ"א 38/3 א

תכניות בהפקדה

רמת השרון רש/3838 (הופקדה ביום 19.10.2015)

- קובעת מכסת דירות מקסימלית לפי אזורים.
- מעניקה תוספת קומה על הקבוע בתמ"א.
- מגבילה הקלות בקווי בניין.

רעננה רע/1010

- התכנית (המאושרת) הוקפאה.



תמ"א 38/3/א

תכניות בהפקדה

ראשון לציון רצ/מק/1/106/5 (הופקדה ביום 20.12.2016)

- קובעת תוספת זכויות בלבד.
- קובעת תוספת של עד 30% ממספר היחידות הקיים.
- מאפשרת ניווד זכויות למגרשים ריקים.

רמת גן רג/53 (הופקדה ביום 17.7.2014)

- קובעת מכפילים לפי אזורים.
- קובעת מספר קומות מקסימלי.



תמ"א 38/3/א

כתב שיפוי

סעיף 30:

ועדה מקומית רשאית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו.



ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשל"צ (פורסם בנבו, 15.12.16)

"עקרון חוקיות המינהל מהווה נורמה בסיסית במשפט הציבורי. עקרון זה מורה, כי כל רשות מנהלית חייבת לפעול בתוך דל"ת אמות הסמכות שהוקנתה לה בחוק. הרשות המינהלית רשאית ומוסמכת לעשות רק את אותן פעולות שהחוק הסמיך אותה לעשותן. זהו הביטוי של עקרון שלטון החוק בתחום המשפט המנהלי. הנפקות המעשית שלו היא, שהפעולה המנהלית חייבת להיות מבוססת על הסמכה בחוק (או מכוחו), וכן שאסור לפעולה זו לחרוג מן הגבולות שנקבעו להסמכה."

- בית המשפט קיבל את בקשת הוועדה המקומית ראשל"צ לקיים דיון נוסף.
- היועמ"ש לממשלה הצטרף לעמדת הוועדות המקומיות.



Anat Biran
Law offices

תודה רבה

עו"ד ענת בירן

דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521

טל': 073-2525600, פקס': 073-2525601