

תמ"א 38 תיקון 3/א – דברי הסבר

דברי הסבר לתיקונים בסעיף 14 לתמ"א –

1. כללי

סעיף 14 לתמ"א, קובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות")¹, זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות².

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(1) נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש.

2. הוראות סעיף 14א(א) חלות רק על בניינים שניתן לקבל בהם תוספות בניה לפי סעיף 11

יובהר, כי ההוראות החדשות כפי שנקבעו בסעיף 14א(א)ו(1), חלות רק על בניינים שניתן היה לאשר לגביהם את זכויות הבניה כפי שנקבעו בסעיף 11 לתמ"א. לעומת זאת, על בניינים שבהתאם להוראות סעיף 12 לתמ"א, לא חלים עליהם הוראות סעיף 11, הרי שתוספת הזכויות מכוח התמ"א הינה מופחתת בהתאם לקבוע בסעיף 12 בלבד³, ולא בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א).

בהתאם לקבוע בסעיף 12, על מבנים שבהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש, לא ניתן לבנות במגרש בגובה של יותר משתי קומות⁴, לא יחולו הוראות סעיף 11. במגרשים כאמור, תוספת הזכויות מכוח התמ"א מצומצמת בהתאם לקבוע בסעיף 12, והתיקון בסעיף 14א לא רלוונטי לגבי מגרשים כאמור.

רק במגרשים שהתכנית המפורטת שחלה עליהם, מאפשרת לבנות בגובה של יותר משתי קומות כאמור, ובהתאם לקבוע בסעיף 12, חלות לגביהם הוראות סעיף 11, כך שבמסלול חיזוק ניתן לאשר לגבי מבנים אלה את זכויות הבניה כפי שנקבעו בסעיף 11, רק במקרים אלה, תקפות ההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א) לענין חישוב הזכויות במסלול הריסה וההוראות שנקבעו בסעיף 14א(1) לענין האפשרויות למימושן.

3. אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה –

חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבנין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11, תוך קביעת מדרג חדש לגבי היקף הזכויות במסלול הריסה בהתאם למספר הקומות הבנויות בבנין הקיים הטעון חיזוק, והתאמות נוספות למסלול הריסה.

בהתאם לקבוע בסעיף 11, היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר במסלול חיזוק מכוח התמ"א, מורכב בעיקרו על האפשרות לשלב את תוספות הבניה הבאות –

- א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב-25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבנין.
- ב. הוספת 2.5 קומות⁵ בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
- ג. סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הקיימות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.

תוספות הבניה הנזכרות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול חיזוק, כוללות שטחי שירות ושטחים לצורך מרחב מוגן דירתי הן בדירות הקיימות והן בדירות החדשות בקומות התמ"א בהתאם לקבוע בסעיף 11.

¹ האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו נותרו זכויות שלא מומשו כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק.

² בסעיף 13 לתמ"א נקבע, בין השאר, בהתייחס למסלול חיזוק, כי אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות שחלות במגרש, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א, לפי השיעור הגבוה מבין השתיים, אך לא במצטבר.

³ יצוין, כי במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות אלה (בשיעור שנקבע בסעיף 12), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכניות המפורטות גם אם האחרונות לא מומשו במלואן.

⁴ כפי שנקבע בסעיף 12 לתמ"א לענין זה, קומה מפולשת באה במנין הקומות, לעומת קומה חלקית על גג או קומות מרתף שלא באות בחשבון.

⁵ בסעיף 11 לתמ"א נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש את תוספות הבניה גם בדרך של הוספת אגף.

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חזוק -

- א. סעיף 14א(א)1, מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי בניה אלה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד⁶ כוללת בתוכה גם 12 מ"ר⁷ לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14א(א)4.
- ב. סעיף 14א(א)2, מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים באופן מדורג⁸, שיחושבו באופן הבא:
1. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 1.5⁹ - לענין בנין שבניה בו קומה אחת. (בנוגע למבנים אלה בלבד, נקבעה במסגרת השינוי הוראת מעבר¹⁰).
 2. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 - לענין בנין שבנויות בו שתי קומות.
 3. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3 - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.
 4. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3.5 - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית¹¹ בבנין הטעון חזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות¹² שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית.

לשם קביעת מספר הקומות הבנויות בבנין הטעון חזוק לצורך המדרג הנזכר, ובהתייחס לאפשרויות השונות של - קומות בתת הקרקע, קומה חלקית בקומה העליונה או בינוי המשולב בקומה המפולשת, נקבעו בסעיף 14א(א) ההוראות הבאות -

* קומות בתת הקרקע לא יבואו במנין הקומות הקיימות.

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבנין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת¹³.

* קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי¹⁴ של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת¹⁵. למרות האמור, קיימת אפשרות למבקש ההיתר, להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% כאמור או שאין בה בינוי כלל, ובלבד שאם נכללה קומה כאמור במנין הקומות הקיימות, לא תתאפשר בנוסף תוספת שטחי בניה של השלמת הקומה המפולשת בהתאם לסי"ג להלן.

⁶ תוספת זו של 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (שכאמור כוללת בתוכה גם ממ"ד), מתאפשרת למעשה גם בקומות התמ"א, שכן כפי שנקבע בסעיף 11, ניתן לבנות קומות אלה לפי היקף הקומה שמתקבל אחרי הרחבת הדירות הקיימות.

⁷ בהתאם לשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

⁸ תוספת הבניה מכוח התמ"א כפי שנקבעו בסעיף 14א(א) ובכלל זה המדרג שנקבע בהתייחס למספר הקומות הקיימות, תקפים רק במסלול הריסה. בכל הנוגע למסלול חזוק, יחולו הוראות סעיף 11 (או סעיף 12, לפי הענין) שאינו קובע מדרג. כך תוספת הקומות הנוספות מכוח התמ"א במסלול חזוק על בנינים שחל עליהם סעיף 11, תיוותר 2.5 קומות, גם אם המבנה הטעון חזוק הוא בן שלוש או ארבע קומות. שוני זה מקורו, בין השאר, בשל מורכבות הנדסית בנוגע להיקף תוספת הבניה המקסימלית שניתן לאשר על מבנה קיים. יובהר שגם לענין בנין בן קומה אחת, ככל שבהתאם להוראות סעיף 12 חלות על הבנין ההוראות שנקבעו בסעיף 11, תוספת הקומות המרבית הינה 2.5 קומות בהתאם לקבוע בסעיף 11 (ולא קומה וחצי כפי שנקבע במסגרת שינוי 3/א במסלול הריסה), אך כפי שנקבע בסעיף 13א, במסלול חזוק אין אפשרות לכפל זכויות.

בין כך ובין כך, תיקון 3 לא שינה את חישוב הזכויות במסלול חזוק ואלו נותרו ללא שינוי. הוראות סעיף 14א כלל לא מתייחסות למסלול זה.

⁹ יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכנון המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספת הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכנון המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות - ראו סעיף 11.1.3(ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חזוק שבו אין כפל זכויות).

¹⁰ בנוגע למבנים אלה, ובהתאם לפרשנות של סעיף 12 כפי שנהגה בפועל, מדובר בצמצום של היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א. לפיכך, נקבעה במסגרת שינוי 3/א הוראת מעבר לפיה, ככל שהתקבלה החלטה למתן היתר (או שהוגש ערר התלוי ועומד על סירוב לתת היתר), יחולו הוראות התמ"א כנוסחן ערב שינוי 3/א. כלומר, במקרים אלה שחלה עליהם הוראת המעבר, התוספת המרבית של שטחי בניה (בקומות) שניתן לאשר הינה 2.5 קומות, ולא 1.5 קומות כפי שנקבע בשינוי 3/א.

¹¹ שטח קומה יחושב לפי שטח קומה טיפוסית בבנין הקיים כדן, ולא לפי קומה ששטחה קטן או גדול משטח קומה טיפוסית בבנין. כך גם לגבי מספר יח"ד בכל קומה (נתון הנדרש לשם חישוב שטח 'קומה טיפוסית מורחבת', שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות לפי סעיף 14א(א)2) יש לחשב לפי מספר הדירות הקיימות בקומה טיפוסית, ולא לפי קומה שמספר יחידות הדיור שבה, אינו משקף קומה טיפוסית.

¹² שטח של מרפסות מקורות, גם אם אינן סגורות, יבוא בחשבון שטח הקומה הטיפוסית הקיימת, אך שטח של מרפסות שאינן מקורות, לא יבוא בחשבון בחישוב שטחה של קומה טיפוסית קיימת.

¹³ יובהר כי לענין זה 50% כאמור, יחושבו לפי שטחה של קומה טיפוסית קיימת, ולא לפי קומה טיפוסית קיימת מורחבת.

¹⁴ כפי שנקבע בסעיף 14א(א), יראו לענין זה כשטח בנוי בקומה המפולשת, רק שטח הסגור כדן בשלוש קירות לפחות.

¹⁵ כני"ל בהע"ש 11.

ג. סעיף 14א(א)(3), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים, במקרים בהם המבנה הקיים הטעון חיזוק בנוי על קומה מפולשת¹⁶. במקרים אלה, ניתן לאשר זכויות נוספות על האמור בס"ק א' וב', בשיעור של השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת. קרי, שטח בניה נוסף בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחתו משיעור זה, השטחים הבנויים¹⁷ בקומה המפולשת.

כפי שצוין בס"ק ב' לעיל, תוספת שטחי בניה בשיעור של מילוי הקומה המפולשת כאמור, מותנית בכך שבמנין הקומות לא הובאה בחשבון קומה מפולשת שהבינוי בה נמוך מ-50%.

עוד יובהר כי ככל שהבינוי בקומה המפולשת הינו 50% או יותר, הרי שקומה זו תבוא במנין הקומות לענין המדרג הנזכר בס"ק ב', ובנוסף, ניתן לאשר שטחי בניה בשיעור של השלמת קומה זו עד להיקף קומה טיפוסית מורחבת לפי ס"ק זה.

כאמור, 'סל הזכויות' המרבי שהועדה המקומית רשאית לאשר מעל הקרקע מכח התמ"א במסלול הריסה, בנוגע למבנים שבהתאם לקבוע בסעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11 לתמ"א, הינו בשיעור שמתקבל מצירוף שטחי הבניה כפי שפורטו בפסקאות א'-ג', שיחושבו על בסיס הבנין הקיים הטעון חיזוק ובזיקה ברורה אליו¹⁸. הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש, נקבעו בסעיף 14א(1) כפי שפורט בהמשך.

שטחי שירות ושטחים לצורך מ"ד -

יובהר כי תוספת השטחים מעל הקרקע בשיעור כפי שפורט לעיל, הינה שטח כולל מותר לבניה הכולל בתוכו הן שטחי שירות (חוץ משטחים לצורך ממדי"ם שינתנו בנוסף) והן שטחים עיקריים¹⁹. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים כאמור, תקבע על ידי הועדה המקומית לעת החלטתה בבקשה להיתר.

כפי שצוין, החריג לכך הוא שטחי בניה לצורך בניית ממדי"ם. תוספת השטחים במסלול הריסה כפי שפורטה לעיל, לא כוללת שטחים לצורך ממ"ד. שטחים לצורך בניית ממ"ד יאושרו בנוסף, לכל דירה חדשה שתבנה²⁰, בשיעור הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, כאמור בסעיף 14א(4) לתמ"א.

שטחי בניה נוספים בתת הקרקע

שיעור שטחי הבניה כפי שפורט לעיל, הינו השטח הכולל המותר לבניה (כולל שטחי שירות אך לא כולל שטח לממדי"ם כאמור) מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע.

בנוסף לשטחי בניה אלה, ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים - בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי שירות כאמור רק בתת הקרקע, ורק לצורך השימושים הנזכרים כפי שפורטו בסעיף 14א(5). לא ניתן להמיר שטחי בניה אלה לשימושים אחרים, או להעלותם אל מעל הקרקע.

כפי שצוין, במסלול הריסה, הועדה המקומית רשאית להתיר זכויות בניה מכוח התמ"א (מעל הקרקע ובתת הקרקע בשיעורים ובתנאים שנקבעו בסעיף 14א), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכנון המפורטת גם אם האחרונות לא מומשו במלואן.

דוגמאות לחישוב הזכויות מעל הקרקע מכוח התמ"א במסלול הריסה – רא' בהמשך

¹⁶ תוספת זו מבוססת, בין השאר, על כך שניתן היה לקבל שטחי בניה בשיעור זה (של סגירת השטחים הפנויים בקומה המפולשת) במסלול חיזוק, ועל מנת להימנע ממצב שבו זכויות התמ"א במסלול הריסה יהיו נמוכות מזכויות התמ"א במסלול חיזוק.

¹⁷ גם לענין זה, יראו בשטח שסגור בשלוש קירות לפחות כשטח בנוי בקומה המפולשת, שהפחתו משטח קומה טיפוסית מורחבת נדרשת לשם חישוב השטחים לפי פסקה זו.

¹⁸ הזיקה בין הבנין הקיים הטעון חיזוק לבין התמריצים והיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, מתקיימת במספר היבטים. ראשית, תוספת השטחים של 13 מ"ר, ניתנת לפי מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין הטעון חיזוק. שנית, שטח הקומה שמהווה את הבסיס למכפלת זכויות התמ"א, מבוסס על שטחה של קומה קיימת בבנין. שלישית, מכפלת הקומות משתנה באופן מדורג בהתאם למספר הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק. רביעית, האפשרות לקבל את תוספת שטחי הבניה של מילוי הקומה המפולשת, תקפה רק אם יש בבנין הקיים הטעון חיזוק קומה מפולשת ובשיעור של השלמת קומה זו.

¹⁹ זאת בדומה לתוספת השטחים המרבית שניתן לאשר במסלול חיזוק לפי סעיף 11 הכוללת אף היא שטחי שירות ושטחים עיקריים. יצוין כי אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות, במקרים בהם מדובר בתכנון ישנות החלות במגרש שלא ציינו חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתקנות חישוב שטחים לענין זה.

²⁰ בהתאם לקבוע בסעיף 14א(ג) לתמ"א, כל דירה חדשה שתבנה תכלול ממ"ד.

4. הוראות נוספות לענין האפשרות לממש את שטחי הבניה מכוח התמ"א:

כפי שהודגש לעיל, סעיף 14א, קובע בנפרד בס"ק (א), את סל הזכויות המרבי שניתן לקבל מכוח התמ"א במסלול הריסה, וקובע בנפרד תנאים והוראות לענין האפשרות לממש זכויות אלה.

סל הזכויות המרבי מעל הקרקע מכוח התמ"א, מבוסס על הבנין הקיים ובזיקה ברורה אליו²¹. ההוראות הנוספות לענין האפשרות למימוש סל זכויות זה במגרש, מטרתן להגדיר את הגמישות התכנונית המקסימלית שוועדה מקומית רשאית להתיר לשם מימוש זכויות התמ"א, ואת התנאים לכך

לענין קווי הבנין של המבנה החדש –

בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לענין התרת חריגה של קווי הבנין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבנין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבנין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור²².

עוד יצויין, כי בתת הקרקע ניתן להתיר מכוח התמ"א בניה עד לגבול המגרש, לשטחי שירות לחניה כפי שנדרש לפי הדין, למחסנים -בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ושטחי שירות טכניים, עד לשיעור של פי 3 מגודל המגרש, הכל כפי שנקבע בסעיף 14א(ב). עוד יוער לענין זה, כי הוראות שנקבעו בתמ"א 4/ב/34 לענין חלחול מי נגר, תקפות ומחייבות גם בנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א, זאת בהתאם לקבוע בסעיף 6.4 לתמ"א.

אפשרות להוסיף קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות –

כפי שנקבע בסעיף 14א(א)(1), הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2) לענין תוספת הזכויות, וכמפורט להלן:

1. 1.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויה בו קומה אחת.
2. 2.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו שתי קומות.
3. 3 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.
4. 3.5 קומות נוספות - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

כך לדוגמה, מבנה קיים בן שלוש קומות שבהתאם למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2) ניתן להוסיף זכויות בשיעור של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שגם לענין תוספת הקומות לגובה המבנה החדש, ניתן להתיר תוספת של עד שלוש קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות.

יצוין, כי ההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א)(2), בהתייחס לסוגי הקומות שיבואו בחשבון בחישוב מספר הקומות הקיימות בבנין, תקפות גם לענין זה²³.

יובהר כי הוראה זו כפי שנקבעה בסעיף 14א(א)(1), מכוונת אך לאפשרות לתוספת קומות על מספר הקומות שהותר בתכניות שחלות במגרש, ולא לענין זכויות הבניה שנקבעו בנפרד בסעיף 14א(א).

עוד יובהר, כי תוספת הקומות הנוספות שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח התמ"א כפי שנקבעה בסעיף 14א(א)(1), לא מכוונת לקומה טיפוסית קיימת²⁴, אלא לקומות נוספות שניתן להתיר בהתאם לתכניות החלות במגרש, או לקומה רחבה יותר ככל שתותר חריגה מקווי הבנין כאמור.

יוער, כי האפשרות לתוספת קומות נוספות על הקבוע בתכניות החלות במגרש כאמור, איננה גורעת מהאפשרות לבקש קומות נוספות בהקלה מכוח התכניות החלות במגרש וזאת בהתאם לקבע בתקנות לענין זה. יובהר לענין זה, כי הקומות הנוספות שניתן לבקש בהקלה כאמור, מבוססת על הקומות כפי שאושרו

²¹ ראי' העי"ש 16 לעיל.

²² כפי שנוכר בסעיף, בסעיפים 15 ו-16 לתמ"א נקבעו הוראות נוספות לענין קווי הבנין והן תקפות גם במסלול הריסה.

²³ ר' הפירוט בפסקה 3 לעיל.

²⁴ זאת בשונה מחישוב הזכויות שיחושב לפי קומה טיפוסית קיימת מורחבת.

בתכניות המפורטות החלות המגרש, אך לא ניתן להוסיף את הקומות שניתן לאשר מכוח התמ"א, כבסיס לתוספת הקומות שניתן לבקש בהקלה לפי התקנות²⁵.

כך לדוגמה, מבנה קיים בן שתי קומות, שהתכניות המפורטות מאפשרות בינוי של ארבע קומות, הרי שמספר הקומות המרבי שניתן לאשר בבנין החדש הינו 4 (מכוח התכניות המפורטות) + 2 (במסגרת בקשה להקלה בהתאם לקבוע בתקנות) + 2.5 מכוח התמ"א.

במסגרת שיקול הדעת הרחב שניתן לוועדה מקומית בבקשות להיתרים לפי התמ"א, היא רשאית בין השאר לקבוע, כיצד תוספת שטחי הבניה שראתה לנכון לאשר מכוח התמ"א, תשתלב במבנה החדש, והאם היא תמומש בעיקר לגובה בדרך של תוספת קומות על הקבוע בתכניות המפורטות, או בדרך של בניה לרוחב עד לקווי הבנין שנקבעו בתכניות המפורטות ואף בחריגה מהם כפי שהתמ"א מאפשרת, או בשילוב בין הדרכים, הכל כפי שתמצא לנכון.

מספר יחידות הדיור במבנה החדש –

כפי שנקבע בסעיף 14א(א1)(ג), הועדה המקומית במסגרת שיקול דעתה הרחב בבקשה להיתר מכוח התמ"א, תחליט ותקבע את מספר יחידות הדיור שניתן להקים במבנה החדש.

כפי שהובהר במסגרת התיקון בסעיף 6.1 לתמ"א, הוראות שנקבעו בתכניות לענין צפיפות, אינן מחייבות את הועדה המקומית, והיא רשאית לקבוע לחרוג מהצפיפות שנקבעה בהן. יחד עם זאת יודגש, כי הוראות שנקבעו לענין זה בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, הינן מחייבות²⁶ ולא ניתן לסטות מהן במסגרת בקשה להיתר.

חיזוק שיקול הדעת של הועדה המקומית בבקשות להיתרים מכוח התמ"א

נושא מרכזי נוסף שנכלל במסגרת שינוי 3/א, הינו חיזוק והרחבת שיקול הדעת של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א.

יובהר כי השינויים בענין זה כפי שנקבעו בסעיפים 22-24 מתייחסים הן למסלול חיזוק²⁷ והן למסלול הריסה.

במסגרת השינוי, תוקן סעיף 22 לתמ"א, והושמטה הדרישה לטעמים מיוחדים כתנאי לכל סירוב של הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א. כמו כן, הושמטה מסעיף זה התיבה "במגרש", על מנת להבהיר שהועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר גם בשל חוסר בתשתיות באיזור.

על הועדה המקומית לדון בבקשות להיתרים, לאחר פרסום הבקשה ושמיעת התנגדויות הציבור (בהתאם לקבוע בסעיף 27), ולהחליט בבקשה לפי שיקול דעתה הרחב.

עם זאת, על הועדות המקומיות לשקול בכובד ראש, כל בקשה להיתר מכוח התמ"א, ולאזן באופן נכון בין האינטרס הלאומי והחיוני של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לבין שיקולים חשובים אחרים. עוד יובהר, כי על הועדה המקומית לנמק בכתב, את שיקוליה לסרב לבקשה להיתר מכוח התמ"א, ועל ההחלטה ניתן להגיש ערר לועדת הערר המחוזית.

התחשבות במסמכי מדיניות

במסגרת חיזוק והרחבת שיקול הדעת של הועדות המקומיות כאמור, הובהר בסעיף 22, כי הועדות המקומיות רשאיות להתחשב בהוראות של תכנית כוללת ובכלל זה תכנית שרק הוחלט להפקידה או במסמכי מדיניות שאושרו על ידה.

²⁵ הדברים מכוונים לענין תקנה 2(8)(ב) לתקנות סטייה ניכרת, שם נקבע מספר הקומות שניתן להתיר בהקלה בהתייחס למספר הקומות שהותרו בתכנית. לענין זה אין לראות את הקומות הנוספות שניתן להתיר מכוח התמ"א, כקומות שהותרו בתכנית, ולגזור מסך כל הקומות גם יחד את תוספת הקומות המרבית שניתן לאשר בהקלה. כאמור, תוספת הקומות שניתן לבקש בהקלה, הינה בהתאם למספר הקומות שהותרו בתכניות המפורטות מבלי להביא בחשבון את תוספת הקומות מכוח התמ"א. את הקומות הנוספות מכוח התמ"א כאמור, ניתן להוסיף בנפרד.

יוער לענין זה, כי אין מניעה עקרונית להתיר הקמתן של קומות נוספות בהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, גם אם תוספת הקומות המבוקשת בהקלה, נדרשת בין השאר, לצורך מימוש תוספת הבניה שהתמ"א מאפשרת.

²⁶ כפי שנקבע בסעיף 23 לתמ"א, מספר יחידות הדיור הינו נושא שניתן להסדירו במסגרת תכנית לפי סעיף 23, ומעת שאושרה תכנית כאמור, הוראותיה מחייבות ומחליפות את הוראות התמ"א באותם נושאים.

²⁷ נציין כי כפי שנקבע בסעיף 22, לענין בקשה לחיזוק מבנה שלא כוללת תוספת הבניה, לא חל הסעיף, וסמכותה של הועדה המקומית לסרב לבקשה כאמור מצומצמת מאוד (רא' גם בסעיף 10 לתמ"א).

האפשרות להסתייע במסמכי מדיניות שאישרה הועדה המקומית או בתכניות כאמור, על מנת להתוות את שיקול דעתן הרחב של הועדות המקומיות בבקשות להיתרים מכוח התמ"א, ובכך להגביר את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א, גם טרם שאושרה תכנית לפי סעיף 23 או שהתקבלה החלטה לפי סעיף 24, עוגנה כאמור במפורש בהוראות סעיף 22 לתמ"א.

עם זאת, יובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר (זאת בשונה מהוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א – שמחליפות את הוראות התמ"א כפי שנקבע בסעיפים 23 ו-23א, ולא ניתן לסטות מהן).

במסגרת התיקון, תוקנו גם סעיפים 23 ו-24 לתמ"א, כך שניתן להחליט ולקדם תכנית לפי סעיף 23, ככל שנמצא צורך להתאים את הוראות התמ"א, לצרכי ישוב או חלקים ממנו.

סמכות לדרוש כתב שיפוי

במסגרת התיקון, התווספה להוראות התמ"א הוראה לענין כתב שיפוי (סעיף 30) לפיה, הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר כתב שיפוי לענין תביעות 197 ככל שיוגשו עקב תוספות הבניה שבנייתן אושרה מכוח התמ"א, בנוסח המצורף לשינוי א/3. יובהר כי סמכותה של הועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי, מוגבלת לתביעות בגין סעיף 197 לחוק בלבד ולא לנושאים אחרים. עוד יובהר כי השיפוי שרשאית ועדה מקומית לדרוש כתנאי למתן היתר כאמור בסעיף 30, הינו רק בגין תוספות הבניה שאושרו מכוח התמ"א בלבד, ולא לתוספות בניה שמקורן בתכניות מפורטות החלות במגרש.

דוגמאות לחישוב הזכויות (מעל הקרקע) מכוח התמ"א במסלול הריסה

דוגמה א:

בנין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים, סה"כ 6 יח"ד קיימות כדין, 2 יח"ד בכל קומה. שטח קומה טיפוסית קיימת (כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות) – 180 מ"ר. השטח הבינוי בקומת העמודים 20% (36 מ"ר) משטח קומה טיפוסית קיימת. תוספת הזכויות המרבית מכוח התמ"א במסלול הריסה, הינה בשיעור מצטבר של שלושת המרכיבים הבאים –

1. **78 מ"ר** = 13×6 מ"ר - תוספת של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 2. **206 מ"ר** = $180 + 26$ - שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת.
 3. **170 מ"ר** = $206 - 36$ - השלמת קומת עמודים - שטח של קומה מורחבת נוספת קומת עמודים פחות שטחי הבניה שקיימים בקומת העמודים.
- סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח התמ"א במקרה זה 'מעל הקרקע לא כולל שטחי בניה לצורך בניית ממדיים – **866 מ"ר** = $78 + 618 + 170$.

כאמור, ניתן להתיר שטחי בניה אלה, בנוסף על שטחי הבניה כפי שהותרו בתכניות מפורטות. במקרה זה, ניתן לממש את תוספת הזכויות, גם בדרך של תוספת קומות לגובה (במקרה זה תוספת של עד 3 קומות על הקבוע בתכניות מפורטות), או בדרך של חריגה מקווי הבנין שנקבעו בתכניות מפורטות (ובלבד שלא תותר חריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור), או כשילוב בין האפשרויות, כפי שתמצא לנכון הועדה המקומית לאשר.

דוגמה ב:

קומה אחת על עמודים. יחידת דיור אחת. שטח הקומה 100 מ"ר. הבינוי בקומת העמודים 30% (30 מ"ר).

תוספת הזכויות המרבית מכוח התמ"א במסלול הריסה –

1. **13 מ"ר** - תוספת של 13 מ"ר לכל דירה קיימת (קיימת רק דירה אחת).
 2. **113 מ"ר** = $100 + 13$ - שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת.
- $282.5 = 2.5 \times 113$ מ"ר - שטח של 2.5 קומות מורחבות (למרות שהבינוי בקומת העמודים נמוך מ-50%, ניתן לבקש להביאה בחשבון במנין הקומות הקיימות, ולראות בבנין כבנין בן שתי קומות, ולהוסיף שטחי בניה בשיעור של 2.5 קומות בהתאם למדרג).

סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח התמ"א במקרה זה מעל הקרקע לא כולל שטחי בניה לצורך בניית ממדיים **295.5 = 13 + 282.5**.

יובהר כי במקרה זה, לא תינתן תוספת של שטחי בניה בשיעור של השלמת הקומה המפולשת, שכן הקומה המפולשת הובאה במנין הקומות למרות שאין בה בינוי בשיעור של 50%.

דוגמה ג:

קומה אחת על עמודים. שטח הקומה 150 מ"ר. הבינוי בקומת העמודים 60% (90 מ"ר). סה"כ יחידות דיור - שתי יח"ד בקומה העליונה ויח"ד נוספת בקומת העמודים.

תוספת הזכויות המרבית מכוח התמ"א במסלול הריסה –

1. **39 מ"ר** = 3×13 - תוספת של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 2. **440 מ"ר** = $150 + 26$ - שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת. (קיימות שתי יח"ד בקומה)
- 440 מ"ר** = 2.5×176 - שטח של 2.5 קומות מורחבות

3. $176-90 = 86$ מ"ר - השלמת קומת עמודים - שטח של קומה מורחבת נוספת פחות שטחי הבניה שקיימים בקומת העמודים.
סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח התמ"א במקרה זה מעל הקרקע לא כולל שטחי בניה לצורך בניית ממד"ים - 565 מ"ר = $39+440+86$.

יובהר כי במקרה זה, שהבינוי בקומת העמודים הינו יותר מ-50%, הרי שלענין המדרג שנקבע, מדובר במבנה בן שתי קומות, וניתן לאשר לגביו שטח בשיעור של 2.5 קומות מורחבות, ובנוסף לאשר השלמת קומת עמודים - שטח בשיעור של קומה מורחבת נוספת פחות השטחים שבנויים בקומת העמודים²⁸.

²⁸ המגבלה לפיה לא ניתן להביא בחשבון במנין הקומות הקיימות, קומת עמודים, ובנוסף לקבל את שטחי הבניה בשיעור של השחמת הקומה המפולשת, מתייחסת רק למצבים בהם הבינוי בקומת העמודים נמוך מ-50%.