

08.10.15

לכבוד

ח"כ מר אלי כהן

יו"ר וועדת התחדשות עירונית

נכבדי שלום רב,

הנדון: הצעה לחישוב זכויות תמ"א 38

קבלנית הבונה פרויקטים בתחומי העיר ר"ג במסגרת של תמ"א 38 הריסה ובניה, הריני לפנות אליך בהצעה לפתרון המצב הבלתי סביר אליו, תחום ההתחדשות העירונית בכלל ותמ"א 38 הריסה ובניה בפרט, הגיע:

1. אין צורך להכביר במילים באשר למדיניות ולפרשנות אשר נתנה וועדת הערר לתכנון ובניה ת"א, לשינויים בשיטת חישוב הזכויות מתוקף תמ"א 38 אשר גרמו לקיפאון מוחלט וחוסר וודאות תכנונית.

2. סל הזכויות להקמת בנין גבוה במסגרת תמ"א 38 מורכב וזאת בשל העובדה שכמות המשתנים המשפיעים על תכנון הבנייה גדולה ומהווה מקור לסתירות תכנוניות. (בין הפרמטרים המשפיעים על הזכויות: שטח המגרש, זכויות בניה תבע"יות, זכויות בניה מכח תמא 38 שנבנו כנוסחאות אקראיות, נתוני צפיפות, גובה, קווי בניין, מס דירות קיימות, שטח קומה קיימת וכו')

השיטה הנוכחית מושתתת על השיטה המנדטורית לפיה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש ותמ"א 38 על תיקוניה הוסיפה זכויות לסל זכויות הבנייה במטרה לעודד את ההתחדשות העירונית ולהאיץ הריסתם של בניינים בסיכון ובנייתם מחדש.

תמא 38 עודדה להגדלת הבנייה בצורה ניכרת (ברמת גן התקבלו היתרים בשנה קודמת ל-1200 יח"ד) אולם תוך כדי התקופה בשל מחלוקות פרשניות יצרה אי וודאות תכנונית והעדר יציבות וכדאיות כלכלית.

3. להערכתי, הפרשניות השונות לעניין חישוב הזכויות, לפי קומה קיימת או קומה רעיונית, שתיהן שיטות מלאות פרשנויות ועבודה ליועצים משפטיים המנסים לפרש את השיטה לפי האינטרס אותו מייצגים ובכך תורמות לשינויים ולחוסר הוודאות. שלא לדבר על הסתירות הפנימיות הקיימות בהחלטות ועדת הערר.

4. וודאות תכנונית היא המרכיב החשוב ביותר לצורך המשך קידום תמ"א 38 והאצת הליכי הריסה ובניה ובכך לשמר את הכלי היעיל, המהיר והאפקטיבי ביותר ליצירת אלפי יחידות דיור באזורי ביקוש ובאופן מידי ללא תלות בקרקעות פנויות.

5. לצורך כך, לדעתי יש לפתור את הסיטואציה ב 2 שלבים, האחד בתיקון בתמ"א לתקופת המעבר והשני לטווח הארוך.

בטווח הקצר והמידי (במסגרת תיקון 4) - יש לקבוע זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ברורות ואחידות (נוסחה פשוטה וברורה) נטולות כל אפשרות לפרשנות שנויה במחלוקת, וזה על ידי קביעת זכויות בניה אשר ישלימו את הזכויות הנדרשות לצורך הכדאיות הכלכלית **באמצעות מתן זכויות תמ"א 38 המורכבות מ 200% מזכויות התב"ע הקיימות במגרש** . אילו (זכויות התמ"א) יתווספו לזכויות הקיימות לפי התב"ע החלה במגרש. (להערכתי בשיטה פשוטה זו נקבל זכויות בנייה דומות לאלו אשר נתנו תמריץ לבנייה עד לאחרונה)

בטווח הארוך- לערוך תיקון חקיקתי מהותי (ארצי) ההופך את תמ"א 38 **לתוכנית נפחית** אשר תגדיר 2 פרמטרים:

1. גובה הבניין יהיה לפי הגדרת בנין גבוה בחוק התכנון והבניה (קרי 29 מ' כיום).

2. קווי הבניין יהיו לפי האמור בתמ"א כיום (2 לחזית, 2 לצד ו 3 לאחור).

למעשה זכויות הבניה, יהיו זכויות הבניה אשר יכנסו לתבנית הנוצרת מהגובה וקווי הבניין .

לעניין זה מצ"ב נייר נלווה למכתבי.

6. לסיכום, נוסחת החישוב חייבת להיות פשוטה ואחידה, זו הדרך היחידה להמשך קיומה של תמ"א 38 במסגרתה כמצילת חיים, ממגנת, מחזקת, משדרגת ומשפיעה על מחירי הדיור באזורי הביקוש.

בכבוד רב,

שושי צאיג

עיקרי תוכנית נפחית:

התוכנית תקודם כתוכנית נפחית אשר תוגדר על ידי מספר פרמטרים מצומצם :

1. גובה הבניין

2. קווי הבניין

מטרת השינוי :

עידוד התחדשות עירונית והגדלת היצע הדירות על ידי קביעת עקרונות בינוי פשוטים .

2. זכויות הבנייה יגזרו מהפרמטרים הנ"ל (תכנית קומה מותרת והגובה) וייתר הצורך בחישוב כנוסחאות שרירותיות הנתונות לפרשנות .

עיקרי התוכנית:

1. קביעת סל זכויות כולל לבניין גבוה ע"פ נפח הבניין לפי הפרמטרים כפי המפורט להלן :

1.1 גובה הבניין המירבי :

- א. גובה הבניין יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה , המגדירות 29 מ' לבניין גבוה. (8 קומות מעל לקומת עמודים בתוספת קומת גג חלקית וקומת כניסה)
- ב. באפשרות כל רשות לצמצם את הגובה המרבי באזורי העיר השונים לפי תוכנית מתאר (תוכנית אב)

- ג. גובה קומה טיפוסית יקבע ע"פ הקבוע בחוק התכנון והבניה .
- ד. התוכנית תקבע חנייה במרתפים תת קרקעים ומקרים מסויימים חנייה עילית בקומה המפולשת .
- 1.2 קווי בניין – התוכנית תגדיר קווי בניין מירבים ללא הקלות כפי אלו המוגדרות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה כיום .
2. בנוסף התוכנית תקבע:
- מינימום שטח דירה יקבע כ-60 מ"ר וזאת על מנת להגביל את מספר יח"ד הדיור (לחלופין התוכנית תקבע מגבלת שטח על חלק מדירות הבניין)
 - שטחי השירות המותרים ביחס לשטחים העיקריים (כגון שטחי לוביים קומתיים , לובי כניסה) וכן תקבע מרתפי חניה .
3. מימוש הזכויות האמור יהיה רק במקרה של הריסה ובניה מחדש ובמגרשים פנויים .
4. באפשרות התוכנית לעודד איחוד מגרשים על ידי עידוד למספר הקומות והקטנת קווי בניין.
5. בשלב מעבר התוכנית תהיה לבחירה לפעול על פיה או ע"פ תוכניות אחרות בתוקף.

.6

התוכנית תייתר את הצורך בפרסום)
המתחייב כיום לפי תמ"א 38 (ותאיץ בקצב
הוצאת ההיתר.