

**3. תמ"א 38 / 3 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**  
**מטרת הדיון: דיון פנימי בהמלצות דו"ח חוקר**

**נכחו בדיון:**

\*דמיטרי מזו- חוקר התמ"א  
ענת גנון/ איילת קראוס- חברות מועצה ארצית, נציגות שר השיכון והבינוי  
בני זלמנוביץ'- יעוץ משפטי, משרד הפנים  
דרורי שפירא- יעוץ משפטי, משרד הפנים  
זינה פרפליצין- מינהל התכנון  
רעות יהודית עמית- מזכירות המועצה הארצית

\* החוקר דמיטרי מזו לא נכח בדיון ובהחלטה לעניין השגת עמותת האדריכלים.

**רקע:**

המועצה הארצית החליטה בישיבתה מיום 3.5.2011 להעביר את שינוי מס' 3 לתמ"א 38 שמטרתו להגדיל פעם נוספת את התמריצים התכנוניים לחיזוק מבנים, להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. הולנת"ע בישיבתה מיום 11.10.2011 מינתה את אדריכל דמיטרי מזו כחוקר לשמיעת הערות והשגות שהתקבלו לתכנית. הולנת"ע בישיבתה מיום 31.01.2012 שמעה את הערות עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל אשר החוקר היה מנוע משמיעתה לאור ניגוד עניינים. באותו דיון נשמעו תגובות של גופים שונים להערות העמותה.

דו"ח החוקר המפורט הופץ לחברי הולנת"ע טרם הדיון (נספח א' לפרוטוקול).

**דמיטרי מזו מציג את הנושאים העקרוניים בדו"ח באמצעות מצגת:**

**1. עידוד נוסף להריסת מבנים:**

- א. הומלץ לעודד הריסת מבנים על ידי מתן תוספות בנייה לפי תמ"א 38 וזאת בנוסף לזכויות קיימות לפי תכניות תקפות.  
ב. הומלץ כי גם במקרה של הריסת מבנה יותרו חריגות בקווי בניין.
2. קומה חלקית על גג: הומלץ כי שטח קומה חלקית יהיה לפי תכנית גגות או לפי הוראות התמ"א, קרי עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. שטחה של הקומה החלקית יוכל לשמש גם לתוספת דירות חדשות ולא רק להרחבת יחיד קיימות. שני הנושאים הנ"ל יהיו ניתנים לשיקול דעת הוועדה המקומית.
3. מתן זכויות במגרש אחר בתמורה לחיזוק: לאור הקשיים שהוצגו על ידי הוועדות המחוזיות והמקומיות מחד ולאור הצורך לשמור על כלי זה מאידך, הומלץ להגדיר בסעיף זה באופן מדויק את האפשרויות למתן זכויות במגרש אחר בתמורה לחיזוק רק במקרים בהם הוכחה הגבלת האפשרות למימוש זכויות הבנייה במגרש עקב מגבלות תכנוניות.
4. נספח מס' 2 (רשימת הרשויות המקומיות באזורי הביקוש): לאור הערות הוועדות המקומיות שהוגשו הומלץ להוציא מהרשימה את הרשויות המקומיות רעננה, הוד השרון, הרצליה ולהוסיף לרשימה את העיר ירושלים.
5. בדיקות שונות בטרם הוצאת היתר: הומלץ כי אין לשנות את הדרישות לבדיקות ההנדסיות בטרם דיון בבקשה להיתר בוועדה מקומית, זאת מכיוון שלא ניתן לערוך בקשה להיתר לחיזוק מבנה ללא ידע מקיף בעניין מצבו הקונסטרוקטיבי.

6. הגדרת בניין קטן (מבנה לפי סעיף 12 בתמ"א שגובהו עד שתי קומות ושטחו הכולל אינו עולה על 400 מ"ר לפי תכנית שחלה עליו): מומלץ להבהיר כי קומה חלקית על הגג לא תובאנה במניין הקומות, שטחי שירות תת-קרקעיים לא יבואו במניין השטחים והקומות. וזאת בכדי לשנות את מעמדו ממבנה "קטן" שעליו חל סעיף 12 למבנה "רגיל" עליו חלות הוראות סעיף 11.
- לא מומלץ לקבוע בתמ"א קריטריונים קנייניים המתייחסים למספר יחידות דיור בבניין, שכן נושא זה אינו רלוונטי למטרת התמ"א שהיא חיזוק מבנים.
7. ניוד זכויות בניה בין הקומות: יש לפעול על פי הוראות החוק. עם זאת מציין כי רואה בעייתיות בניוד זכויות בניה מקומה מפולשת אשר הינה בעלת חשיבות לחיזוק המבנה וכן תוספת ממ"דים ליחיד קיימות אשר הינם בעלי חשיבות לשיפור רמת המיגון של מבנים קיימים.
8. נספח הנדסי: ממליץ לפצל את הנספח לשניים: חלק הקובע את המסמכים ההנדסיים שיש להגיש במסגרת בקשה להיתר מכוח התמ"א אשר יהיה חלק מחייב בתמ"א, וחלק המתייחס לפתרונות חיזוק אשר יהווה מסמך מנחה בלבד ולא יהיה חלק מהתמ"א. לאור תיקון התקן המקודם בימים אלו, ממליץ שמשרד הבינוי והשיכון יבחן את ההשלכות מהשינויים הצפויים לתנאי הסף ההנדסיים שנקבעו בתמ"א ואופן חישוב המינימום של קירות הקשחה הנדרשים למבנה ויעדכן את האמור בפרקים ג' ו-ה' בנספח 3 במידת הצורך. מוצע כי המסמך המנחה המעודכן יפורסם באתר האינטרנט של משב"ש בהקדם ובסמוך לפרסום התמ"א. וזאת לאור העובדה שמדובר במסמך המהווה מדריך מקצועי בנוגע לפתרונות ההנדסיים הראויים לחיזוק אשר אינו צריך להיות חלק מהתמ"א.

#### **חברי הולנת"ע דנו בנושאים שעלו להלן עיקרי הדברים:**

- לעניין עידוד הריסת מבנים, היו שסברו כי הנושא הכלכלי לא נבחן לעומקו וכי יש לחשוב על פיתרונות נוספים לעידוד, בתגובה הוסבר כי זה המקסימום שהתמ"א יכולה לאפשר בהליך של היתר בניה ישיר וכי התמ"א לא מחליפה את המנגנון של פרויקטים לפינוי ובינוי שבמהלכם מתייחסים למאפיינים הספציפיים של כל מבנה/מתחם ומשקפים אותם בתכנית ספציפית.
- חלק מחברי הוועדה סברו כי לנושא תהיה השפעה על האופי העירוני מבחינת צרכי ציבור, תנועה, חניות וכד' ולכן צריך היה לעשות בחינה של מרקמים היסטוריים, צירים עירוניים, חלופות להתחדשות עירונית וההשלכות על העיר. בתגובה הוסבר כי התמ"א מעניקה שיקול דעת רחב לוועדות המקומיות שמאפשר לבחון את כל ההיבטים הרלוונטיים. הוצע להוסיף סעיף בהוראות כי על הוועדה המקומית לבחון את ההשלכות והשתלבות במרחב הסמוך למבנה.
- לעניין קווי בניין במקרה של הריסת מבנה, חלק מחברי הוועדה סברו כי יש לתת קווים מנחים לוועדות המקומיות ולא לאפשר חריגה מקווי בניין באופן גורף, לאור העובדה שמדובר בבניין חדש ולא בחיזוק מבנה קיים.
- לעניין נספח מס' 2 (רשימת הרשויות המקומיות באזורי הביקוש), ביחס להמלצת החוקר לגבי ירושלים הוסבר כי בירושלים מקודמת תכנית על פי סעיף 23, אשר קבעה זכויות בניה כתמריץ לחיזוק באופן דיפרנציאלי לשכונות שונות בעיר ולכן אין צורך להוסיף לרשימה. נטען כי אין להוציא את רעננה מהרשימה. הובהר כי המלצת החוקר לגבי כלל הרשויות מבוססת על נתונים שהועברו ועל סמך בדיקה שגובשה תכנית. בהתייחס לעדכון הרשימה על ידי המועצה, היו שסברו כי מדובר בעדכון בעל השפעה רחבה ולכן ראוי לפרסם זאת ולתת אפשרות לתושבים להביע עמדתם בנושא. מנגד צוין כי בתמ"א קיים מנגנון פרסום להתנגדויות של כל בקשה להיתר שמוגשת לפי התמ"א ועל כן הזכות להגשת ההתנגדויות נשמרת

בכל מקרה.

- לעניין הגדרת מבנה קטן, הובהר כי הסעיף היה כבר בתמ"א המקורית ומכיוון שעלו שאלות רבות לעניינו ועל מנת למנוע פירוש שגוי של וועדות מקומיות הובהרה כוונת הסעיף כי יש להתייחס למצב על פי תכניות שחלות ולא עפ"י המצב בשטח, אך לא שונתה מהותו. נטען כי ההבהרה כפי שנקבעה יכולה ליצור מצב בו אזורים בעלי אופי בניה נמוכה יקבלו זכויות של בניה לגובה שאינה תואמת את הסביבה. בנוסף בתגובה הוסבר כי ההבהרה תואמת זכויות שנקבעו מכוח תכניות מאושרות וכי התמ"א הינה תכנית בקנה מידה ארצי ושלם כך ניתן שיקול דעת רחב לוועדות המקומיות.
- לעניין הנספח ההנדסי, הובהר כי התמ"א היא תכנונית כך שמההיבט התכנוני אין מקום לחלק ההנדסי המנחה בתמ"א.
- לעניין קביעת צפיפות מקסימאלית, חלק מחברי הוועדה סברו כי תמ"א 38 צריכה לקבוע צפיפות מקסימאלית בהתאם לקבוע בתמ"א 35. בתגובה הוסבר כי תמ"א 35 לא קובעת מגבלת צפיפות באזורים בנויים וכי נכון להשאיר את הנושא לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- לעניין השגת עמותת האדריכלים בנושא החרגת העיר ההיסטורית מתחולת הוראות התמ"א, הובהר כי התמ"א כוללת מנגנון להגנה על המבנים שמיועדים לשימור ובעלי ערך אדריכלי והיסטורי. התמ"א לא מאפשרת תוספות בניה אם הן אינן מתיישבות עם הוראות התכנית שחלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור עפ"י סעיף 78 לחוק. במקרה של מבנה בעל ערך היסטורי או אדריכלי, הוועדה המקומית צריכה להשתכנע כי אין בתוספת הבניה כדי לפגוע בערך האדריכלי או היסטורי של המבנה. בנוסף, התמ"א מעניקה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להיתר, לרבות היכולת לא לאשר את הבקשה או לאשרה באופן חלקי ואף מאפשרת ליזום תוכנית מקומית על פי סעיף 23 לתמ"א. תכנית כאמור תתייחס לכל מאפייני העיר ותיקח בחשבון את המאפיינים השונים של אזורי העיר השונים. עיריית ירושלים קידמה תכנית מקומית כאמור (10038) והתכנית הופקדה ומצויה בשלבים מתקדמים לקראת אישור. עוד יצוין כי התמ"א המוצעת כוללת מנגנון המאפשר חיזוק מבנים ללא תוספות בניה (על ידי מתן זכויות במגרש אחר בתמורה לחיזוק).

### הוחלט:

- בפני חברי הולנת"ע הוצג דו"ח החוקר לתמ"א. הוועדה, לאחר ששמעה את החוקר אדריכל דמיטרי מזו אשר הציג את עיקרי המלצותיו בנוגע להערות וההשגות אשר נשמעו על ידו ביחס לתמ"א 38 / 3 המוצעת ולאחר ששמעה את השגת עמותת האדריכלים המאוחדים ולאחר שדנה בכל אלו מחליטה כדלקמן:
1. לקבל את המלצות החוקר על נימוקיו למעט הסעיפים המפורטים בהמשך ההחלטה.  
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**
  2. לעניין עידוד הריסת מבנים, לקבל את המלצות החוקר על נימוקיו ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף 14.א.3 לפיו "בחנה הוועדה את ההשלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה".  
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**
  3. לעניין קווי בנין של בנין הנבנה מחדש לאחר הריסתו:  
**הצעת היו"ר**: לקבל את המלצת החוקר על נימוקיו לשם עידוד הריסת מבנים.  
**הצעת איריס האן**: במקרה של הריסת בנין ובנייתו מחדש יש לקבוע שהכלל יהיה שמירה על קווי בנין לפי

תכנית מפורטת שחלה במקום למעט חניות ומרתפים ובמקרים שבהם קווי הבניין במקום מראש גדולים.

**בעד הצעת היו"ר: 7**

**בעד הצעת איריס האן: 5**

**הצעת היו"ר התקבלה.**

4. לעניין מתן זכויות במגרש אחר בתמורה לחיזוק: החוקר הציע כי המנגנון של מתן זכויות במגרש אחר תמורת חיזוק יתבצע רק בהתאם להוכחת הגבלת האפשרות למימוש זכויות בניה במגרש עקב מגבלות תכנוניות. הולנת"ע סבורה כי אין להגביל את השימוש בכלי של מתן זכויות במגרש אחר ולמרות הקשיים שהוצגו יש חשיבות לשמור על סל הפתרונות התכנוניים האפשריים לעידוד חיזוק מבנים והאבחנה שמציע החוקר קשה לבחינה. לאור האמור הולנת"ע ממליצה למועצה הארצית שלא לקבל את המלצתו של החוקר בנושא זה ולהשאיר את הסעיף בנוסחו הנוכחי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

5. לעניין נספח מס' 2: החוקר המליץ להוציא מהרשימה את הרשויות המקומיות רעננה, הוד השרון, הרצליה ולהוסיף לרשימה את העיר ירושלים. הולנת"ע ממליצה למועצה הארצית לאמץ את המלצתו של החוקר פרט להוספת העיר ירושלים לנספח 2. הוועדה סבורה כי אין להוסיף את העיר ירושלים לאור העובדה שגם לפי תכנית לפי ס' 23 שהוכנה לעיר ירושלים ואשר נמצאת לקראת אישורה, קיימים אזורים נרחבים בעיר בהם נדרשת תוספת גדולה יותר של זכויות בניה לצורך עידוד חיזוק מבנים ולאור העובדה שהעיר ירושלים נמצאת באזור סיכון סיסמי גבוה יותר מזה של יתר הרשויות שבנספח. אי הכללת העיר ירושלים בנספח 2 תאפשר בין היתר גם קבלת הקלות שחלות מתוקף החקיקה המשלימה לתמ"א.

**ההחלטה התקבלה פה אחד בהסתייגות איריס האן.**

6. לעניין הגדרת מבנה קטן: לקבל את המלצות החוקר על נימוקיו.

**ההחלטה התקבלה פה אחד בהסתייגות איריס האן.**

7. לעניין השגת עמותת האדריכלים בנושא החרגת העיר ההיסטורית מתחולת הוראות תמ"א 38/3, הולנת"ע ממליצה למועצה הארצית לדחות את ההשגה וזאת מהנימוקים שהוצגו בדיון. לאור העובדה כי הערות הוועדה המחוזית ירושלים ועיריית ירושלים שנשמעו בפני החוקר והינן דומות בעיקרן להשגות עמותת האדריכלים הולנת"ע מפנה גם לסעיף 1 ו-3 בטבלה של המלצות החוקר הנותנות מענה אף להשגת עמותת האדריכלים.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

8. א. המלצות החוקר כוללות הצעות לתיקוני ניסוח שונים בהוראות התוכנית. ההמלצות מקובלות על הוועדה עם זאת תיקוני הניסוח יבדקו על ידי הלשכה המשפטית של משרד הפנים.

ב. הוראות התכנית המתוקנות בהתאם לכל ההחלטות שהתקבלו בדיון זה יועברו לחברי המועצה הארצית טרם הדיון בהמלצות הולנת"ע.

