

שיעור 1: 15.11.16

ערך הקרקע נגזר בראש ובראשונה מהשאלה מה ניתן לעשות עם המגרש.

שאלה זו מוסדרת באמצעות דיני התכנון והבניה.

השאלה מה ניתן לעשות מורכבת ממספר שאלות משנה ובעיקר:

1. מה מותר לעשות? (מסחר, מגורים, תעשיה, מבני ציבור וכו').
2. כמה מותר לעשות? (האם רק דירה יחידה, כמה דירות וכו').

אלו שאלות שדיני התו"ב נותנים להם תשובות.

מטרת הקורס:

1. להבין את מונחי היסוד של דיני תו"ב. (קו בנין, צפיפות, הקלה, שימוש חורג – למשל).
2. לדעת איפה צריך להתייעץ. איפה צריך לקבל מידע נוסף ממומחה בתחום. (אגב – עו"ד טוב בתחום המקרקעין יודע לזהות עסקאות שנראות בעייתיות ושצריך להתייעץ עם מומחה בתחום תו"ב, בתחום המיסוי וכו'). במילים אחרות: לדעת לאבחן את הבעיה.

נעסוק ב:

1. תכנון – איך מאשרים תוכניות, איך יוצרים תוכנית.
2. רישוי – איך מתרגמים את התוכנית לשפת המעשה. קרי: איך מקבל או מוציא היתר בניה, היתר לשימוש חורג וכד'.

הקורס הולך להיות מעשי (לא משפטי, ללא קריאת פסקי דין וכו').

במה עוסקים דיני התכנון והבניה

- הסדרת אופן ניצול הקרקע

שני אפיקים:

1. חוק התו"ב. לצידו המון תקנות.

2. תוכניות

- פסיקה של בתי משפט והחלטות של ועדות ערר הנותנות פרשנות לחקיקה ולתוכניות.

התוצר הסופי שאנו שואפים אליו – הוא תוצר שנקרא "היתר בניה".

היתר בניה הוא למעשה רישיון לבנות - אותו רישיון שאני צריך כדי לבצע בנייה.

החקיקה שאומרת לי מה ואיך מותר לי לבנות על המקרקעין הספציפיים האלה – היא מה שנקרא "תוכנית". כל השאלה מה מותר לבנות על קרקע מסוימת, מוסדר באמצעות תוכנית או תוכניות.

כדי שאוכל לדעת מה מותר לי לבנות על קרקע, אני צריך לבדוק מה התוכנית או התוכניות שחלות על אותה הקרקע.

נהוג להשתמש במונח תב"ע, אבל זה לא מונח מדויק. תב"ע זו רק אחת התוכניות שחלות. יש עוד תוכניות. אבל זה השם שהשתרש.

בתחום התב"ע יש מאות החלטות שיפוטיות שמסבירות את החוק, התקנות והתוכניות שחלות. הרבה תוכניות נוסחו בעבר על ידי אדריכל נעדרי הבנה משפטית, ונדרשו פרשנויות של בית משפט כדי להבינן. המצב בעניין קצת

השתפר בשנים האחרונות, כי יצאו הוראות איך צריך לכתוב תוכנית ומה היא אמורה לכלול (נוהל שנקרא נוהל מבא"ת – מבנה אחיד לתוכניות, מדובר בטופס שמקושר לכל מיני מידעים מקוונים, לא ניתן להכניס כל נתון, יש שדות שצריך לבחור נתון מתוך רשימה סגורה וכו').

כיצד הדין יכול להשפיע על התכנון :

- קביעת יעודי קרקע מותרים
- קביעת שטחי בנייה מותרים : אחוזים נפח
- קביעת מספר קומות וגובה.
- קביעת שטח חלקה מינימאלי
- ... -

במדינת ישראל חוקקו חוקי יסוד לפני כ-15 שנה. אין חוקה לישראל, חוקי היסוד הם תחליף לחוקה.

אחד מהם הוא חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו. החוק קובע בין היתר שאין פוגעים בקניינו של אדם.

חוק היסוד גם קובע שאין לפגוע בזכויות לפי חוק זה, בחוק אחר, למעט מצבים מסוימים שבהתקיימם ניתן יהיה לפגוע בו, אבל גם אז זה רק אם זה לתכלית ראויה ובאופן מידתי.

דיני התכנון והבנייה : אין לעשות כל שימוש במקרקעין, אלא על פי היתר בנייה שניתן כדין ותואם לכל פירמידת תכנונית בניין העיר החלות על המקרקעין. אם כך, דיני התכנון והבנייה פוגעים פגיעה חמורה בקניינו של אדם.

יש תיאוריה שנקראת תיאוריית העדר. אם לא נחלק בינינו את שטח הרעייה לעדר, לאף אחד מאיתנו לא יהיה כלום. במילים אחרות : יש אינטרס מובהק לבעל הקניין שתהיה הסדרה של אופן השימוש בקרקע, כי אם היא לא תהיה, הקרקע שלי גם תהיה שווה הרבה פחות.

דוגמא : אחת מההוראות של החוק היא : למדינה מותר להפקיע מכל אחד 40% מהקרקע מבלי לשלם פיצויים. מה ההיגיון? למשל – קרקע חלקאית בת 100 דונם. עליה צריך להקים שכונה. ונניח שיש שם מאה אנשים שיש להם דונם. אם אני ישאיר את הדונם לכל אחד מהם, לא ניתן יהיה להגיע לקרקע (לא יהיה לי דרכים, או לא יהיה לי ביי"ס, גינה, מבנים ציבוריים אחרים). לכן החוק אומר : כל אחד מכס ייתן 40%. עובדה זו תעלה את ערך הקרקע שלכם בצורה דרמטית, כי אחרת אין אפשרות להשתמש בקרקע.

שצ"פ = שטח ציבורי פתוח, שב"צ = ...

במילים אחרות : דיני התכנון והבנייה נועדו בעצם, לעשות סדר בבלאגן. על מנת שתוכל ליהנות מהקניין שלך, צריך להחליט ליצור מנגנון שיאפשר לחיות בתוך הקרקע שלך. וגם להביא בחשבון את השיקולים של מטרדים, כלומר : איכות החיים שלך בתוך השכונה שלך.

מאז קום המדינה, התפיסה התכנונית (מעבר לצורך להסדיר איפה יהיו מבני ציבור, קניונים ומגורים וכו') הייתה ההיפך הגמור מתכנוני הערים במאות הקודמות עד המאה ה-18 שאז העיר הייתה מתוכננת כך שכל השירותים יהיו בהישג יד. מאז מלחמת העולם השנייה, התחילו לתכנן את זה כך שתהיה הפרדה בין מסחר, למלאכה, למלאכה קלה, למגורים וכו'.

עם הזמן גילו שזה דבר שפוגע באיכות החיים (אזורים שלמים שביום ריקים ובלילה ערים, או ההיפך). כיום הולכים יותר לכיוון של עירוב שימושים.

הגישה אומרת : דיני התכנון והבנייה אינם פוגעים בקניינו של האדם, מכיון שהם מסדירים בהסדרה קולקטיבית את אופן הניצול של הקרקע, כך שכולם יוכלו ליהנות מהקרקע.

נכון, אמנם שיש הוראות לא שוויוניות, אולם דיני התכנון והבנייה מחפים על חוסר השוויוניות בכל מיני מנגנונים של איזון שנלמד עליהם עוד. אין כאן אמירה שיש בדיני התו"ב שוויוניות.

בד"כ כשעושים הפקעה לדרך

אחת הבעיות הגדולות של תכנון ערים – הערים הם דינמיים מכל מיני בחינות. ראשית – מבחינת חתך הגילאים. נניח דוגמא: הישוב כוכב יאיר, הוא אוכלס בשנות ה-80, על ידי אנשים בין 25-35. היום כולו הוא עם אנשים בני 70. לא השכילו לכלול בו גם מבנים לצעירים יותר עם הזמן.

תל אביב פעם הייתה כולה זקנה, היום היא עיר צעירה, בעוד 30 שנה זה יכול להשתנות.

בשום כל שנה סוגרים גן. בעוד מספר שנים הגנים יהפכו למועדנים לקשיש.

מודיעין - הגיעה כמות של 30% אנשים עם כיפות סרוגות – פי 2 מהממוצע. זה יצר מצב שבעצם אין שם בתי כנסת. זה לא היה צפוי.

לכן, נכון לומר שעיר היא דבר מאוד דינמי.

אגב - יש הבדלים בין אוכלוסיה דתית לחילונית: מתחתנים בגיל צעיר יותר ולכן הולכים בתחילה למקומות יותר זולים יחסית. ובהמשך בגלל שכבר התברגו בקהילה, הם נשארים במקום. חילונים – כשהם מתבססים יותר – הולכים לגור במקום יותר מבוסס.

הבדיקות המקדמיות הנדרשות בעסקאות מקרקעין:

- זהות הצדדים
- המצב הקנייני
- קיום שעבודים
- המצב התכנוני
- המצב המיסוי

לדוגמא: אחד הנושאים שהם בתפר בין קניין לבין תכנון, שאנחנו נתקלים בו כשאנו עושים עסקה במקרקעין, הוא "זיקת הנאה".

החוק המקביל לחוק תוב"י (שכשלעצמו מסדיר את נושא התכנון) שמסדיר את נושא הקניין הוא חוק המקרקעין משנת 1968

זיקת הנאה – על פי חוק המקרקעין – שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמה זכות להחזיק בהן.

לדוגמא: אם יש לי מגרש "כלוא", כלומר: מגרש שאין אליו גישה ישירה מהרחוב, וצריך לעבור דרך מגרש אחר –

תכנית מורכבת מתשריט ומתקנון. התשריט יוצר את מגרשי הבנייה. כאשר המגרש יירשם ברשם המקרקעין הוא יהפוך להיות חלקה.

התכניות מתחמות את האזור שבו יהיה בניין, קניון, דרך וכד'. גם הדרך יכולה להיות חלקה (כשתירשם ברשם המקרקעין).

כשיש בתשריט מגרש כלוא, התכנית תצטרך לקבוע זיקת הנאה של דרך באמצעות המגרש הקדמי (עם או בלי רכב).

זיקת הנאה כזו אומרת לבעל המגרש הקדמי: אתה תהיה חייב לאפשר למגרש הפנימי דרך שתעבור במגרש שלך.

המשמעות המשפטית: בעל המגרש הקדמי הוא הבעלים הבלעדי של המגרש שלו ומותר לו לעשות בו כל דבר שמותר לו, ובתנאי שלא ימנע מבעל המגרש הכלוא לעבור דרכו.

הרשות המקומית יכלה להפקיע את השטח לצורך דרך. אבל:

1. זה היה צריך להיכלל כחלק מה-40% שהיא רשאית להפקיע או – מאידך - לשלם עבור ההפקעה.
2. הנוק במקרה של הפקעה, הוא מעבר לחלק שהופקע, כי יש פגיעה גם באחוזי הבנייה (שמחושבים בחלק מהתוכניות כאחוז מתוך שטח הקרקע).

זיקת הנאה מוסדרת במסגרת תוכנית, אבל המשמעויות שלו הן קנייניות. הוא נרשם ברשם המקרקעין.

יש גם מה שנקרא שפ"פ – שטח פרטי פתוח. זה שטח שחייב להישאר שטח פתוח, לעולם לא ניתן לבצע בו בנייה, גם אם יש הוראות כלליות לגבי האזור שמותר לבצע בנייה, הן לא יחולו על זה. עם זאת, המגרש עדיין שלי מהבחינה הקניינית.

נושא נוסף כשבדקים נסח רישום :

מסמך שנקרא "הסכם שיתוף" – עשוי לכלול הוראות תכנוניות (אופן חלוקת המגרש, הוראות בניה, חלוקת אחוזי בניה, הימנעות מהתנגדות).

הסכם מסוג זה, נכון לא רק למקרקעין. אם רואים בנסח הרישום ששינוי בעלים, זה אומר שאני ואתה שותפים בקרקע במושע. הסכם שיתוף מסדיר את השימוש במקרקעין ואת החלוקה שלו בינינו. בין היתר הוא יסדיר גם את הבנייה לכשתהיה על גבי הקרקע.

יש הרבה תבעות ישנות, שמאפשרות לבנות שתי קומות על הקרקע או שתי קומות מעל קומת עמודים. אנו השותפים יכולים להחליט בינינו לבנות דווקא על הקרקע למשל. ז.א. שקיבלנו על עצמנו מגבלה תכנונית.

הסכם השיתוף הוא חוזה רגיל, אבל בדיני הקניין, יש בנושאים מסוימים פרוצדורה שמאפשרת לחייב את מי שקונה מאיתנו את הקרקע בהסכמה בינינו. אם אנו רוצים, אנו יכולים לרשום את הסכם השיתוף. במקרה כזה ההסכם יחייב גם את הקונה. תופיע הערה בטאבו על הסכם השיתוף. עורך הדין יצטרך להזמין את הסכם השיתוף, אחרת הוא יהיה רשולן.

נניח דוגמא שאדם קונה קרקע שכתוב בנסח הטאבו שגודלו הוא 300 מ"ר שנאמר לו שיש עליה 100% בניה. קנה, המודד בדק את הקרקע, ואמר לו שהקרקע מכילה רק 270 מ"ר.

מצב כזה ייתכן, כאשר הרשות המקומית שינתה את הייעוד של חלק מהקרקע – נניח לדרך. היא לא רושמת את זה עדיין ברשם המקרקעין, כי היא עדיין לא הפקיעה. אם היה הולך לבדוק בתכנית-בתשריט, היה מגלה שהחלק הזה הוא ביעוד "דרך".

במקרה כזה, זה אומר שבמקום לבנות בית בגודל של 300 מ"ר, הוא יכול לבנות רק בגודל של 270 מ"ר.

(כאשר התכנית אושרה, היה ניתן בתוך 3 שנים לתבוע על פגיעה במקרקעין).

הדוגמה הנ"ל משקפת את הבעיות בממשק שבין הצד התכנוני לבין הצד הקנייני במקרקעין.

כבעל הקרקע – אני אמור לדעת שיש תוכנית כזו, כי או שמסרו לי הודעה או שפרסמו בעיתונים, והיום גם מניחים שלט על החלקה (ויש גם ידיעה קונסטרוקטיביות).

(לשאלה מהקהל: סעיף 19 מדבר על ההפקעה עצמה, ולא על שינוי הייעוד).

יש הפקעה מקרקעין לצרכי ציבור – לפי חוק המקרקעין. כמעט לא משתמשים בזה, כי בד"כ כשהיא באה לקחת לך את החלקה היא צריכה גם לשנות לך את הייעוד של החלקה.

בת"א יש בעיה שנוצרת כתוצאה מאותו הליך של "עירוב שימושים". עיריית ת"א יזמה תוכניות באזורים שהיא רצתה להכניס אליה אוכלוסיה צעירה – כגון אזורי מוסכים (פלורנטין), או אזורים של תעשייה קלה – תוכניות של עירוב שימושים (בכיוון ההפוך – לא שהיא לקחה אזורי מגורים והוסיפה שם דברים אחרים – אלא ההיפך). הזרימו לתוך האזורים האלה אוכלוסיה צעירה שבינתיים הכפילה את עצמה, ולכן יש מחסור במבני ציבור (בפלורנטין ומונטפיורין). העירייה הולכת כעת ומפקיעה מספר מגרשים (13 באחת ו-6 באחרת). מדובר בעירייה העשירה ביותר בישראל. היא גם בעלת הנכסים הכי גדולה בארץ.

איך היא מבצעת את ההפקעה? היא לא עושה את זה כהפקעה לצרכי ציבור לפי חוק המקרקעין, היא לוקחת כרגע מגרשי מגורים, והיא לא רוצה אותם כמגרשי מגורים אלא כשפצ או שבצ. היא צובעת כרגע חלק מהם בירוק וחלק מהם בחום. אין לבעל המגרש אפשרות לעשות עם זה כלום. העירייה תיתן לי פיצוי אבל לא מלא, כי עדיין לא לקחו לי את הבית.

אגב – האמירה שבשטח מבני ציבור הבעלים לא יכולים לעשות כלום, היא אמירה לא מדויקת.

השטחים החומים במ"י אמורים להיות של הרשויות המקומיות, אבל יש עשרות מגרשים חומים שהם בבעלות של אנשים פרטיים. איך יכול להיות? מה שקרה זה: עד לפני 20 שנה היו מרכזיות בזק. בכל עיר היו מספר מרכזיות כאלה. (למשל: לינקולן פינת יהודה הלוי). המרכזיות האלה היו פעם של משרד התקשורת, אח"כ הפריטו את בזק והיום היא חברה פרטית. הערך של המקום היה מאוד קטן, כי ניתן היה לעשות שם רק מרכזיה. היום בזק מוכרת את המרכזיות האלה. יש אנשים פרטיים שרכשו אותם. מה הם יכולים לעשות שם? מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בית ספר פרטי, מתקני ספורט, קאנטרי קלאב – כל אלו מוגדרים כמבני ציבור.

תיתכן גם אפשרות שהשטח חום כרגע למרות שהוא בבעלות פרטית (כמו המקרה של ה-30 מ"ר מתוך ה-300 לעיל), אבל זה עדיין בבעלות פרטית רק מפני שלא הושלם ההליך, לא כמו המקרה הקודם.

נושא תכנוני שחובה לדעת אותו ולהבין אותו (גם במובן התכנוני), שהוא נושא קנייני:

נושא הבית המשותף – המון ממשקים לדיני התו"ב.

אם יש מס' שותפים בקרקע במושע. אם רוצים להסדיר ביניהם את אופן השימוש במגרש – יסדירו בדרך של הסכם שיתוף שיכולים גם לרושמו ברשם המקרקעין.

(לשאלה בקהל: קבוצות רכישה זה סוג של הסכם שיתוף, שהוא גם יותר מפורט כי יש בו הרבה אלמנטים לא תכנוניים).

לגבי בית משותף – אם אנחנו מס' אנשים שרכשו את הקרקע ובנינו את הבניין. לכל אחד יש את הדירה, אבל יש בבניין גם שטחים ששייכים לכולם. לדוגמא: חדר המדרגות, הלובי והמעלית. המחוקק בנה מנגנון שמסדיר את השימוש בכל השטחים הללו בין הדיירים.

הרבה בקשות להיתרי בנייה מוגשות במסגרת הבתים המשותפים. כשאנו מגישים בקשה כזו, מתעוררות שאלות קנייניות – האם ניתן לבצע את אותה בנייה בבית המשותף.

נניח שיש בניין שנבנה בשנות השישים ובשנת 1990 אישרו תוכנית שחלה בין היתר על המגרש, שאומרת שניתן להרחיב כל דירה קיימת בעוד 30 מ"ר. (נקרא: "תוכנית הרחבות").

דוגמא: אני רוצה להרחיב את הדירה שלי שנמצאת בקומת הקרקע ב-30 מ"ר. מגיש בקשה לוועדה המקומית, והיא מתירה לי את זה. השכנים מתנגדים, אומרים לו שכיון שהחצר משותפת, הם לא מסכימים שיבנה עליה (או – במקרה אחר – חדר יציאה לגג על הגג וכד'). כאן נכנסים לסוגיה קניינית. כלומר: כשרוצים לבצע בנייה בבית משותף – צריכים לעבור שני מחסומים – פעם אחת את המחסום התכנוני (הוועדה המקומית), וגם המחסום הקנייני (השכנים). אם יש לי היתר בנייה – אם אין לי הרוב הדרוש לפי חוק המקרקעין – לא אוכל לבצע את הבנייה. אם יש לי את הרוב הדרוש, אבל אין לי היתר בנייה – גם לא אוכל.

הבעיה הזו מוצאת ביטוי חריף גם במסגרת תמא 38. התמא מאפשרת לעיתים גם להרוס את הבניין ולבנות אותו מחדש. במקרים אלו יש מחלוקות שכנים רבות בנושאים כאמור לעיל.

(אגב, גם במגרש משותף – לא בית משותף – אם אין הסכם שיתוף – צריך הסכמות מסוימות בשביל נושאים מסוימים).

אגב – בית משותף יכול להיות גם בניין משרדים או תעשייה. גם בהם יש חלקים ששייכים לכלל דיירי הבית.

כללי המשחק בבית משותף בסיסי:

1. יש דירות של הדיירים – הן רשומות בפנקס הבתים המשותפים על שם כל דייר ודייר. בפנקס זה לכל דירה יש רישום.
2. יש שטחים משותפים (הגג, חדר המדרגות, לובי, חצר, חדר האשפה, הקירות החיצוניים של הבניין).

עם זאת, חוק המקרקעין אומר שאפשר לקחת חלקים ולהצמיד אותם לדירות מסוימות. עם זאת, יש חלקים מסוימים שאותם אי אפשר להצמיד (כגון: הגישה ללובי, הלובי, חדר מדרגות, מעלית).

הצמדות קלאסיות: חניות, גג, חצר משותפת (בעבר היו בונים על הקרקע – קומת קרקע. בהמשך בנו על עמודים, בגלל הצורך בחניות. כיום בונים עם חניה תת קרקעית ולכן חוזרים לבניינים עם קומת קרקע). היום עושים גם דירות גן, שהם בעיקר הצמדה של חצר לדירת הקרקע. עם הצמדות – ניתן לשחק עם הצמדות, אבל לא ניתן לעשות עסקה ברכוש המשותף או בהצמדות, במנותק מדירה בבניין.

כלומר: הצמדה שלי, אני יכול למכור לדירה אחרת בבניין שלי. לא יכול למכור אותה למישהו אחר שלא מהבניין. (יכול להשכיר את זה לבעל דירה בבניין אחר, אבל לא למכור).

הצמדות רשומות בנסח טאבו. למשל: "חניה מס' 3". כדי לדעת מהי, צריך ללכת לתשריט.

השטחים המשותפים שלא הוצמדו, שייכים לכולם. נקבע לפי הגודל היחסי של הדירה, בהשוואה לכלל הדירות בבניין – לפי תקנון מצוי. או לפי מבחן אחר – לפי מה שמסוכם בתקנון – אם יש תקנון מוסכם.

נניח שלא נוצלו כל זכויות הבניה במגרש הזה. לפי הפסיקה – החלקים באחוזי הבנייה – מתחלקים בין הדיירים לפי גודל יחסי של הדירה שלו, אלא אם כן סוכם אחרת.

חוק המקרקעין גם קובע שאם ביום מן הימים הבניין הזה ייהרס ונחזור להיות במושע – יירשמו הזכויות במושע לפי חלקינו היחסי.

כיום מתבררת בביהמ"ש המחוזי בת"א שאלה מאוד מעניינת: בבניין מרכזי היו מאה יחידות זהות, כל אחת של 100 מ"ר. נהרס הבניין – כולם אמורים להירשם בדיוק לפי אותה אחוזיות. הבעלים של החנות למטה, בא ואומר: לי היו 200 מ"ר בקומת הקרקע ולך היו 200 מ"ר בקומה ג'. הרי ברור שהחנות שלי שווה הרבה יותר. איך ייתכן שכולנו נקבל אותו דבר?

בבית המשותף – אם אני רוצה לבצע בנייה בחלק שמוצמד אלי – אני לא צריך לקבל הסכמה מאף אחד (בהנחה שיש לי היתר בניה).

מתעוררת השאלה אם אני רוצה לבצע בנייה על שטח משותף – מה הדין?

אם אני רוצה למשל להוסיף ממ"ד (מרחב מוגן דירתי) על שטח משותף – מה הדין?

הנושא מוסדר בחוק המקרקעין.

עד לפני כ-20 שנה, על מנת לבצע בנייה ברכוש המשותף, היה צורך בהסכמה של כל בעלי הדירות בבניין. לכשהמחוקק הבין שלא ניתן להגיע להסכמה כזו, הסדיר את העניין כך שקבע שנדרש רוב של 75% מבעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד אליהם. (לגבי מעלית וממ"ד – יש הקלה – שני שלישי מבעלי הדירות ויש גם הקלות מיוחדות בתמ"א 38 שנדבר עליהם בעתיד).

בשיעור הקודם דובר על הבית המשותף – סיכום קצר :

לבית המשותף יש חשיבות בהקשר של דיני תו"ב. במקרים שיש בניה בבתיים משותפים, יש ממשק בין דיני תו"ב לבין הנושא הקנייני. זה נושא שמעסיק כל הזמן את העוסקים בתחומים.

כשיש מס' שותפים במושע בקרקע, הרי שכל אחד ואחד שותף בכל חלק ובכל גרגר אדמה. על מנת להסדיר את מערכת היחסים במצב שיש לנו שותפים, כך שתאפשר שימוש ייחודי, לרבות בנייה, בקרקע שמחזיקים בה במושע, אנו יכולים לערוך הסכם שיתוף, לרשום אותו במרשם המקרקעין, ואז הוא הופך להיות מחייב גם את כולי-עלמא, לרבות מי שרכוש אותה בעתיד.

משנבנה בניין על מגרש שבו יש מספר שותפים, שכל אחד ואחד מחזיק בחלק ייחודי בו ("בית משותף" – שאגב, לא חייב להיות דווקא למגורים, יכול גם למשרדים ועוד), הרי שכל אחד ואחד בעלים של הדירה שלו, ויש גם רכוש משותף – שזה כל מה שלא מיוחד לאחת מהדירות. ניתן לקחת חלקים מהרכוש המשותף ו"לייחד" אותם לדירה או לכמה דירות (נקרא "הצמדה").

חלק לא מבוטל שמתבצעת בבית משותף, מתבצע על הרכוש המשותף. כשאנו רוצים לבנות מעלית, חדרי יציאה על הגג, לבנות ממד, לבצע פרויקט תמא 38, מטבע הדברים הבנייה מתבצעת על גבי הרכוש המשותף. מתעוררות במקרים אלה השאלות:

- א. באיזה מצבים ניתן לבצע מבנה על גבי רכוש משותף? (למשל: הרחבה שבוצעה על גבי רכוש משותף – בניית ממדים על גבי גינה – האם ניתן?)
- ב. כמו כן, (שאלת משנה) באיזו מידה הרשויות אמורות להתערב בשיקולים של שאלות קנייניות בהקשר של בנייה כאמור.

לגבי השאלה הראשונה – מנינו את המצבים ואת הרוב הנדרש במקרים שונים.

לגבי השאלה השנייה – טרם נגענו. ניגע בה בשיעור הנוכחי.

יש לדעת, שהשאלה הזו עולה לעיתים תכופות מאוד, במצבים בהם אדם רוצה לבצע בנייה של הרחבה שמותרת לפי התב"ע החלה, או כשהוא רוצה לבצע הרחבה על ידי הוספת ממד (ככלל - יכולים להוסיף עד 9 מ"ר נטו, שהם 12 מ"ר ברוטו). מי שרוצה לעשות זאת, צריך לתת הודעה לכל הדיירים בבית המשותף. מי שמתנגד, יכול להודיע על התנגדותו לוועדה המקומית.

אם המתנגד טוען שמדובר בהפרעה מבחינה תכנונית (הסתרת אור השמש לביתו, פגיעה בפרטיות וכד') – הועדה המקומית אמורה לדון בהם. כאשר מדובר על בקשה להיתר – גם אם זה תואם את התב"ע במקום, יכולות להיות התנגדויות על רק תכנוני והועדה אמורה לדון בהן.

מאידך – אם אין למתנגד טענה במישור התכנוני (נניח המתנגד גר בקומה ראשונה והמרחיב הוא בקומה 4 – רוצה לעשות חדר יציאה לגג) אולם הוא טוען שמבחינה קניינית – חתמו למבקש ההרחבה רק חמישה מתוך עשרה וצריך שמונה מתוך עשרה (7.5 שמעוגלים ל-8). במקרה כזה – אין בעיה תכנונית, אלא בעיה קניינית. כיצד רשויות התכנון אמורות להתייחס לזה?

טענות קנייניות כנגד בקשות להיתר בנייה, הן חזון נפרץ. השאלה האמורה העסיקה ומעסיקה את בתי המשפט, ועדות הערר והועדות המקומיות. אין לכך תשובה חד-משמעית ומוחצת.

הפסיקה אומרת שמוסדות התכנון לא יכולים לעסוק בשאלה הקניינית. כלומר: אם יש ויכוח קנייני – אחד אומר שיש רוב דרוש והשני אומר שלא. או שאחד אומר שזה שייך לו והאחר אומר שזה רכוש משותף וכד' – רשויות התכנון לא אמורות לדון בזה. אין להם את הכלים ואת המומחיות.

הלכת הלן אייזון – היא המרכזית בעניין זה – לפיה: כאשר מוסד התכנון נתקל בשאלה בטענה קניינית, הוא רשאי (לא חייב) להחליט אם על פניו אין למבקש ההיתר את הזכויות הקנייניות הנדרשות על פי החוק הרי שמוסד התכנון רשאי לבוא ולומר שהוא שם את התיק הזה בצד עד לפתירת המחלוקת בשאלה הקניינית ואז ידון מחדש בבקשה.

אם כך, הפסיקה אומרת שמוסד התכנון הוא אמור להחליט מי ירוץ לבימ"ש או למפקח על המקרקעין. כי אם הוא יקבל החלטה שלדעתו על פניו מי שמתנגד צודק, כי על פניו אין למבקש ההיתר את הזכויות הקנייניות, הרי

שמבקש ההיתר יידרש לגשת למפקח על המקרקעין, על מנת לבקש צו הצהרתי שהוא בעל הזכויות או שיש לו את הרוב הדרוש כדי לבצע את הבנייה.

אם מוסדות התכנון יגידו שהם לא מתעסקים בעניין הקנייני, אלא לתת את ההיתר הבנייה. כלומר: הוא ממשיך לדון ולהחליט לתת את ההיתר, במקרה כזה, מי שיידרש לפנות לביהמ"ש הוא המתנגד.

אם כך

השאלה היא מתי הוא יקבע האם על פניו יש לו או אין לו את הזכויות הקנייניות (שלפי זה המוסד יחליט אם הוא רוצה לדון בהיתר או לא)?

ניתן לומר בפשטות – שאם המחלוקת היא בעניין הרוב הדרוש, למשל, מוסדות התכנון יבקשו לראות את כמות החתימות שמאשרות את הסכמתם לבנות. אם אין מספיק – נפעיל את הלכת הלן אייזן ולא ניתן לו היתר בנייה ונפנה אותו למפקח על המקרקעין או לביהמ"ש. אבל אם נאמר כך – יצרנו האחדה בין דיני התו"ב לבין דיני הקניין. כלומר: דיני הקניין דורשים 75% מסכימים פוזיטיביים וגם כדי לדון בהיתר, יהיה צורך באותו הדבר. אולם, זאת יש לדעת שאם אין לי חתימה של מישהו, זה לא אומר שהוא מתנגד (יש שמתנגדים ויש שמסכימים, ויש שהם אדישים, ויש שלא רוצים לחתום כי חוששים שהם לא יודעים על מה בדיוק חותמים, או שיטילו עליהם חובות כלשהם ועוד).

היה פס"ד של ביהמ"ש השלום שאמר שהמפקח על המקרקעין מוסמך לבדוק את מניעיו של המתנגד, ואם המניעים לא הגונים, להתעלם מההתנגדות שלו. הבעיה היא אבל שזה לא התפתח.

יש שיטה אחרת שאומרת – שאני בודק כמה יש מתנגדים פוזיטיביים – אם יש לי כזו כמות של מתנגדים שגם אם כל האחרים יחתמו עדיין זה לא יספיק – אז אפעיל את הלכת הלן אייזן.

(פס"ד בני אליעזר – בסופו של דבר החזירה להלכת הלן אייזן – והיא זו שתקפה כיום).

דוגמא נוספת לממשק בין דיני תכנון לדיני קניין (מקרה שמשרדו של המרצה מטפל בו):

הקלות ושימושים חורגים – שימוש בקרקע שלא בהתאם ליעוד שלו.

יש הרבה מאד בקשות לשימושים חורגים – של גני ילדים. זאת, כיון שבישראל כל הנושא של הטיפול בילדים עד גיל 3, מטופל במגזר הפרטי. המגזר הפרטי עושה את זה בבתים פרטיים – דירות קרקע. זה דורש אישור לשימוש חורג ומעורר התנגדויות בהרבה מקרים.

עיריית ת"א עשתה תכנית שמסדירה את האפשרות להפעיל גני ילדים בכל העיר ת"א. על פי התכנית: כאשר מבקשים לעשות גן ילדים בבית משותף ומבקש ההיתר מעוניין לעשות שימוש בחצר המשותפת לצורך הפעלת גני ילדים (לא במצב שהשימוש נעשה בחצר הצמודה לדירת המגורים), במקרה כזה הוא חייב להביא 100% חתימות.

לקוח של המרצה הגיש בקשה לשימוש חורג. הוא שלח את הבקשה לכל הדיירים בבניין, אף אחד לא חתם ואף אחד לא התנגד. הועדה המקומית דרשה 100% חתימות.

הטענה כנגד עיריית ת"א: תב"ע אמורה להתעסק בעניינים תכנוניים ולא בעניינים קנייניים. ולכן נטען שמדובר בהוראה לא חוקית.

מן הסתם – מה שלא תהיה ההכרעה – זה יגיע לביהמ"ש.

(אגב, לפי הפסיקה זכויות בנייה הם לא רכוש משותף אלא רכוש בבעלות משותפת, לכן מחלוקת בעניין זה נידונה בביהמ"ש ולא אצל המפקח על המקרקעין.)

למשל: יש מקרים רבים שבתקנון נרשם שכל הזכויות הקיימות והעתידיות מוצמדות לגג.

מה קורה כשיש תמא שנותן זכות בעיקר על הגג. מה קורה כשהגג מוצמד לדירה מסוימת? מתעורר ויכוח בין בעל הדירה הזו לבין בעל הדירה האחרת שאומר שזה זכויות בנייה מסוג אחר, שאף אחד לא יכל לצפות אותן בעת החתימה על התקנון בזמנו? מחלוקת מסוג זה תידון בפני ביהמ"ש ולא בפני המפקח).

כאמור, התוצר הסופי שאנו רוצים להגיע אליו בדיני תוב"י – הוא היתר הבנייה.

איך אני יודע מה מותר לבנות, כיצד, כמה, לאילו שימושים וכו'? רוב הנושאים האלו מוסדרים בהיתר הבנייה. הנושאים הבאים: שימוש, ייעוד, מה אסור לי, כמה שטח מותר, כמה קומות, כמה דירות, מה מרווחי הבנייה, מה הגובה, הוראות הבינוי, הציפוי, איזה גג וכו' וכו' – כל זה מוסדר בתב"עות. המינוח היותר נכון הוא "תכניות" לא "תבעות" (אבל משתמשים במינוח "תבעות"). מי שמאשר תכניות, הן מוסדות התכנון למיניהן. למעט, תכנית מסוג אחד שמי שמאשר אותה הוא לא מוסד תכנון, אלא ממשלת ישראל – היא תכנית מתאר ארצית.

תיקון 3(א) לתמ"א 38 (השיטה המרחיבה), אושר על ידי המועצה הארצית. היא רק ממליצה לממשלה. הוא אושר על ידי הקבינט לדיוור, וצריך לעבור לאישור ממשלת ישראל.

מוסדות התכנון מאשרות את התכניות, למעט המועצה הארצית שהיא רק ממליצה לממשלת ישראל אבל הממשלה היא המאשרת.

המוסד העליון – הוא המועצה הארצית שמייצעת לממשלה. הדומיננטיות הגדולה אצלו היא המימשל.

מתחת למועצה הארצית יש את הועדות המחוזיות. המערך התכנוני במדינת ישראל, עדיין מתנהל לפי מה שקבע המנדט הבריטי (אז היה מושל, כדי שיהיה לו קל למשול, חילק את המדינה ל-6 מחוזות. עד עצם היום הזה – מבחינת משרד הפנים – ישראל מחולקת ל-6 מחוזות. בראש כל מחוז עומד הממונה על המחוז. מחוז יו"ש לא שייך לדיני התכנון והבנייה – הוא מתנהל לפי החוק הירדני, מוחלים בו חלקים מהחוקים הישראליים על פי צו מושל). מתחת לוועדה המחוזית יש ועדות מקומיות ומתחתן יש את "רשות הרישוי".

הועדה המקומית – היא מוסד התכנון העליון של הרשות. עם זאת, בתיקון 101 של חוק תוב"י, העבירו חלק מהסמכויות לרשות הרישוי. עדיין הגוף העליון ברשות הוא הועדה המקומית.

חברי הועדה המקומית מורכבים מ: כל חברי העירייה (או הרשות המקומית). כלומר: הועדות המקומיות מורכבות מנבחר ציבור שלא דווקא יש להם ידע כלשהו בתחום דיני התו"ב. זה הזוי לחלוטין. יש לזה הרבה מאוד השלכות ומשמעויות:

- א. אנשי המקצוע ברשות, יכולים לעשות מה שהם רוצים, כי חברי המועצה לא ממש יודעים איך להתווכח איתם.
- ב. זה אומר שהשיקולים בחלקם הם לא תכנוניים. כי מדובר באנשים שיש להם אינטרסים אלקטורליים. אם כך המוסד הזה כולו הוא מאוד בעייתי.

בתיקון 101 ניסו קצת להתמודד עם הבעיה הזו, וזאת על ידי כך שהועברו חלק מהסמכויות לגוף תכנוני נוסף שנקרא: "רשות הרישוי".

הגוף הזה – רשות הרישוי – מורכב משניים: מהנדס העיר, יו"ר הועדה המקומיות או יו"ר ועדת המשנה לתוב"י.

קיימים מצבים, בעיקר באזורים הכפריים, בהם יש ריכוז גדול של יישובים קטנים, שבהם אין ועדות מקומיות, אלא "ועדה מרחבית". מורכבת מהרבה יישובים קטנים, שכל יישוב שולח לשם נציג אחד, המכלול הוא ועדה מקומית שנקראת "ועדה מרחבית".

נקודה נוספת: לאחר תיקון 101 לחוק תוב"י יש שלושה סוגים (מהרמה הנמוכה לרמה הגבוהה יותר) של ועדות מקומיות שיש ביניהן הבדלי סמכויות בתחום התכנון (אך לא בתחום הרישוי) – (כלומר: מוסדות התכנון הראשיים – המועצה הארצית והועדות המחוזיות עוסקות כמעט רק בתכנון – כלומר: באישור תוכניות, אולם ועדות מקומיות עוסקות גם בתכנון וגם ברישוי – כלומר: יכולות לאשר תוכניות שבסמכותן וגם מעניקות היתרי בניה).

1. ועדה מקומית רגילה -
2. ועדה מקומית עצמאית
3. ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

המחשבה במדינת ישראל היא שאחת הסיבות למצוקת הדיוור היא העובדה שהליכי התכנון לוקחים המון זמן. במסגרת התיקון הניסו לפשט את הברוקרטיה במספר אופנים. אחד מהם הוא באמצעות העברת סמכויות תכנון מהועדות המחוזיות אל הועדות המקומיות. אולם מכיון שמשרד הפנים היה בדעה שלא בהכרח כל ועדה מקומית היא מוכשרת – מקצועית – לקבל סמכויות, הרי שמשרד הפנים יצר דירוג של ועדות מקומיות על פי היכולת המקצועית שלהן על פי קביעת משרד הפנים. כאשר ועדות שלדעת משרד הפנים הן בסדר – הן "רגילות". אלו שהן "טובות" קיבלו יותר סמכויות. ה"מצוינות" קיבלו סמכויות רחבות מאוד.

קביעת הציון היא על פי מידע שמתקבל מגורמים שונים: יו"ר ועדת הערר במחוזות השונים למשל, יו"ר ועדות שונות נוספות וכן על פי מדדים נוספים.

מוסד תכנון נוסף: ועדת ערר לתכנון ובנייה.

לפי הפסיקה, הועדות האלה הן מעין שיפוטיות אבל הן גם תכנוניות.

ועדת הערר נחשב גם היא למוסד תכנוני.

כל ועדה מקומית ומחוזית, הסמכויות שלה מתשרעות על פני "מרחב תכנון" שבד"כ חופף לגבולות המוניציפליים של אותה רשות. באזור הכפרי, הועדות המחוזיות והמרחביות, השטח יהיה חופף לשטח שעל פי המועצה הארצית שיידך להן. (למשל גם דרומה לכביש 5 – יש שטח ששיידך לרמת השרון. חלקו שיידך לת"א וחלק לרמה"ש. על השטח הזה יש ויכוחים רבים).

גם הועדה המקומית איננה דנה בהרכבה המלא באופן שוטף. בשוטף, הועדה המקומית שמורכבת מכמות חברים גדולה (בת"א – 31, ברשויות מסוימות – 19), נקבע שהדיונים שנתונים לסמכות הועדה המקומית, יוכלו להתבצע גם בוועדת המשנה. זו ועדה שכמות החברים בה היא בין 6-10 בתוספת יו"ר הועדה המקומית או מי שמונה כיו"ר ועדת המשנה (תלוי בגודל הרשות). הדיון יתקיים בוועדת המשנה, אבל כל דיון בוועדת המשנה – הפרוטוקול מופץ בין כל חברי הועדה המקומית. כל חבר הועדה המקומית, לרבות חברי ועדת המשנה, יכול לדרוש להשיב את הדיון לדיון נוסף בפני מליאת הועדה המקומית.

רשות הרישוי:

מוסמכת לדון בבקשות להיתרי בנייה.

כל דיון שאין בו הקלה או שימוש חורג – הולך לרשות הרישוי (כיום) – לאחר הרפורמה שנכנסה לתוקף בשנה האחרונה).

פירמידת התוכניות (מלמעלה למטה):

תכניות מתאר ארציות – תמ"אות.

תכניות מתאר מחוזיות – תמ"מ

תכניות מתאר מקומיות

תכנית מפורטת

היתר בניה

סמכות אישור תוכניות:

- תכנית מתאר ארצית – ממשלת ישראל
- תכנית מתאר מחוזית – המועצה הארצית
- תכנית מתאר מקומית – הועדה המחוזית או הועדה המקומית
- תכנית מפורטת – הועדה המחוזית או הועדה המקומית.

תכניות מתאר מקומיות – עד 1995 רק הועדות המחוזיות היו רשאיות לאשר תכניות מתאר מקומיות. החל משנת 95 במסגרת רפורמה מקיפה, נערך תיקון לחוק, הועדות המקומיות קיבלו סמכויות מינוריות. בתיקון 101 הועדות

העצמאיות (ודאי העצמאיות המיוחדות) קיבלו סמכויות רחבות להוסיף שטחי בנייה או להוסיף ייעודי קרקע או לשנות ייעודי קרקע לעומת המצב התכנוני התקף.

כיום חלק מתוכניות המתאר המקומיות – הן בסמכות הועדה המקומית וחלקן בסמכות הועדה המחוזית. הסמכות של הועדה המחוזית היא סמכות שיורית. כל מה שלא ניתן במפורש לועדה המקומית, הוא בסמכות הועדה המחוזית.

ככלל, לא ניתן להוציא היתר בניה מכוח תמ"א, אלא רק מכוח תכנית מחוזית או מקומית.

עם זאת, יש שני תמ"א שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה: תמ"א 36 מתקני תקשורת קטנים אנטנות סלולריות. תמ"א 38 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

כל הועדות המקומיות חייבות ליזום תכנית תב"ע שתסדיר את הנושא של הצבת "סגירות חורף" מחוץ לפתח. מדובר בהצבה של גגון מעל הפתח, שבעצם הוא נעשה על גבי שטח של המדרכה הציבורית. אולם, מכיון שיש בזה צורך חשוב, הוחלט לאפשר את זה וליזום תכנית כאמור (בפועל - יש אולי 15 רשויות שהסדירו תב"ע כזו).

התכניות המחוזיות הן תכניות שקובעות בד"כ את ייעודי הקרקע העקרוניים.

למשל: תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 6 של מחוז חיפה – לא ניתן ללמוד מהן מה מותר לעשות בתוך העיר חיפה בכל מקום ומקום. היא רק אומרת איפה השטח של המגורים, איפה שמורות, איפה האזור הירוק וכו'. למשל: בעיר חדרה – אני יודע איפה יש מגורים על פי התכנית הנ"ל. אני לא יודע איפה בכל אזור ואזור – נמצא בית הספר, בית הכנסת וכו'. (זה נקרא "תכנית כתמים").

הוצג בשיעור גם התממ של באר שבע – רואים בהם "כתמים" בצבעים שונים שניתן ללמוד מהן על הייעודים העקרוניים.

הוצגה גם התכנית המפורטת – ניתן לראות: איפה יש תעשייה, איפה מסחר, איפה מבנה ציבור, איפה כבישים. יורדת לרזולוציה ב"רמת המגרש".

לכן את היתרי הבניה אפשר להוציא על סמך תכנית מפורטת.

בהיסטוריה, היו גם תכניות מתאר מחוזיות מפורטות מאוד עד רמת המגרש. (תכניות מנדטוריות).

אולם לפי תיקון 101 צריך לעשות תכנית מתאר מפורטת עדכנית בכל הועדות המקומיות.

כל תכנית מורכבת מתשריט ומתקנון. התשריט הוא תיאור סכמטי והתקנון הוא מלל – שניהם הולכים יחד. בלי התקנון לא אדע מה אומר התשריט. רוב הפרטים מופיעים דווקא בתקנון ולא בתשריט.

הוצגה בשיעור תכנית המתאר של שוהם. יש צבעים מקובלים בתכנון ובניה:

חום – מייצג בד"כ מבני ציבור. לא ניתן עדיין על פי זה לדעת איזה מבני ציבור.

ירוק – שצ"פ – שטח ציבורי פתוח

כשרואים צבע שהוא לא מקובל בהכרח (צבע תכלת, צהוב, חום בהיר וכד'), צריך לפנות למקרא. המקרא אומר למשל לגבי צבע מסוים שהוא: "מגורים א"י" או "מגורים ב"י" וכן הלאה. מה זה אומר? צריך לפנות לתקנון כדי להבין את המשמעות.

התקנון מסביר מה מותר לעשות בכל צבע או בכל יעוד.

בלי תקנון – התשריט לא אומר לי כלום. התקנון מסביר ומפרש את התשריט. אך לא רק זאת. הוא גם אומר: מה אחוזי הבניה, הצפיפויות השונות באזורים, כמה קומות, מרווחי הבניה ועוד.

במילים אחרות: מה שאומר מה מותר לבנות הוא התקנון, כאשר התשריט הוא החוליה הראשונה בלבד. (מעייין בתשריט כדי להבין איפה המגרש ומה הייעוד שלו, אבל צריך לעיין בתקנון כדי להבין בדיוק מה ניתן לעשות במגרש).

(התקנונים והתוכניות של היום, בנויים בצורה כזו שבהרבה מאוד רשויות מקומיות במהלך השנים הצטברו תוכניות על גבי תוכניות על אותו מגרש. כלומר: המצב האידיאלי היה שבכל מגרש ניתן היה לפתוח את התוכנית שחלה עליו והיא הייתה מלמדת אותי מה מותר לבנות שם. אולם המצב בפועל הוא כזה שחלות הרבה תוכניות על אותו מגרש – למשל בת"א ברוב חלקי העיר – עד עצם היום הזה תוכניות הבסיס הן מנדטוריות (גדס, B,G,41,44,58, יפו ועוד) התווספו עוד תוכניות (תכנית מ, ע, 1, חניות, ג, 1, בניית חדרי יציאה לגג ועוד). כך שבמקרים רבים כשארצה לדעת מה מותר לבנות, אצטרך לקבל רשימה של מספר תוכניות שכל אחת מהם מוסיפה או משנה את קודמתה. כדי לדעת מה ניתן בסופו של יום לבנות על המגרש - אני צריך לעשות "קומפילציה" של התוכניות.

בשל האמור, תיקון 101 לתמא קובע כי על כל רשות מקומית לעשות תכנית מתארית חדשה, שתבטל את כל התוכניות הקודמות. המינוח הוא: "תכנית כוללנית" היא ברמה של "מתארית" היא לא יורדת לרזולוציית המגרש, היא קובעת אזורים – מה מותר לבנות בכל אזור וכד', אבל לא יורדת לרמת הרזולוציה של כל מגרש. אחרי שתהיה תכנית כוללנית, הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תכניות מפורטות שנגזרות מהתכנית הכוללנית. (התכנית יכולה להיות ברמות שונות). הועדות צריכות לעמוד בכך בתוך 5 שנים.

יש כבר מספר רשויות שאושרה להם תכנית כוללנית, למשל:

חדרה – 2020, רעננה -, תא 5000, בני ברק לאחרונה הפקידה תכנית.

ייתכן שהתכנית גם תשנה את המצב התכנוני הקיים.

יש תכנית שנקראת: "נספח בינוי ועיצוב" או "תכנית עיצוב אדריכלי" (או שמות אחרים של אותו דבר). זה נותן תיאור איך הבניין ייראה.

הוצגו דוגמאות של נספח בינוי (תוכנית נת700/9 נתניה), מתאר את הבניין – חזית, עורף, חתכים של התכנית. ייתכן שהיא תראה רק איך הבניינים עומדים במגרשים (באיזה אזור בדיוק על המגרש – צפוני מערבי – למשל) ועוד ועוד.

המעמד של תוכניות הבינוי הוא כדלקמן – שלושה מצבים:

1. התוכנית שותקת באשר למעמד נספח הבינוי.
2. התוכנית קובעת כי נספח הבינוי מחייב.
3. התוכנית קובעת כי נספח הבינוי מנחה.

אם נרשם בתכנית שהתכנית מחייבת – היא מחייבת (יהיה אפשר לסטות ממנה, אבל רק בדרך של הקלה).

אם נרשם שהיא מנחה – הועדה המקומית רשאית לסטות ממנה, אבל היא תצטרך להסביר מדוע היא סוטה.

במקרים שבהם התוכנית שותקת – זה אומר שהתוכנית מחייבת.

יש מקרים שבהם התוכנית מחייבת לגבי חלק מהדברים ומנחה לגבי חלק אחר.

בשיעור הבא:

מה זה היתר בניה

תנאים מקדמיים

מה היתר הבניה כולל

כיצד מוציאים היתר בניה

הסמכות לאשר תכניות מתאריות וגם מפורטות - הסמכות בעבר הייתה רק לועדה המחוזית. בתיקון 43 בשנת 1995, העבירו סמכויות לועדות מקומיות.

בשנת 2015, הועברו סמכויות נוספות לועדות מקומיות - אבל רק לועדות מקומיות עצמאיות.

(אגב יש 101 תיקונים לחוק. בין החוקים "המתוקנים" ביותר בחוקי ישראל).

הסמכויות שהועברו לועדות המקומיות במסגרת תיקון 43, הן סמכויות שיש לכל הוועדות המקומיות גם כיום, גם אלו שאינן "עצמאיות".

הסמכויות הן :

- לבצע שינוי של בינוי (כלומר : תוספת קומות. גם לגבי זה אמר ביהמ"ש בבגצ 5145/00, שזה יכול להיות רק תוספת לא משמעותית, שלא משנה בצורה דרמטית את התכנית. אי אפשר להוסיף יחיד, לשנות קווי בניין, לנייד זכויות מבניין לבניין ועוד). העיקרון הוא שעד תיקון 101, הסמכויות שניתנו לועדות המקומיות היו מינוריות. איפשרו לבצע שינוי תכנון, אבל לא הסמיכו אותן לעשות תכניות "עם בשר" – שינוי יעוד או הוספת שטחי בניה.

בשנת 2015 ניתנו סמכויות לועדה מקומית "עצמאית" :

- תוספת שטחי בניה למגורים (מקום שבו מותר לבנות מעל 2 קומות, סמכות להגדיל עד 60% משטח הבניה). המרצה מסב את תשומת הלב, שיש אפשרות לועדות המקומיות הרגילות להגדיל שטחי בניה ב- 20% משטח המגרש. צריך להיזהר עם זה
- כשמדברים על הגדלה בשטחי הבניה, יש שתי אפשרויות :
- נניח שיש לי מגרש של דונם. לפי התכניות במקום מותר לי לבנות חמישים אחוז. אם כך – מותר לבנות 500 מ"ר. באה הוראת חוק אחת ומסמיכה את הועדה המקומית לאשר תוספת 20% משטח המגרש. ועדה עצמאית יכולה לאשר תוספת של 60% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש – לא מתוך שטח המגרש.
- רשאית לאשר בניה בתת הקרקע (מרתף) ללא הגבלה.
- תוספת שטחי "תעסוקה" ומלונאות.
- הוספת שטחי שירות.
- שינוי או תוספת ייעודי "תעסוקה".
- הוספת שימוש נלווה ל"תעסוקה".
- "תעסוקה" - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות.

חשוב להדגיש – שהסמכות שיש לועדות המקומיות לאשר את הנ"ל, מתקיימת עד השלב שבו תאושר "תכנית כוללת", על ידי הועדה המחוזית.

המרצה אומר שאומר ליזמים או אנשים שיש להם מגרשים (תעשייה, מלאכה מסחר) – זו הזדמנות ליזום תוכניות להגדלת שטחי בניה במגרשים האלה. כי לועדות המקומיות יש אינטרס בהגדלת שטחי בניה בשטחים כאלה, כי היא מרוויחה המון כסף על שטחים שמיועדים למטרות אלו. ברגע שיעבור חזרה לידי הועדה המחוזית ותרצה ליזום תכנית כוללת – לא בטוח כבר שזה יתאפשר, כי היא שוקלת שיקולים אחרים.

יש לדעת – כי הרשות המקומית מפסידה על דירות מגורים (גובה אמנם ארנונה, אבל הארנונה היא מאוד נמוכה ומאידך היא נותנת המון שירותים – חינוך, חניה, ניקיון וכו' וכו', ובדיוק ההיפך כשמדובר בעסקים).

[

הערה : מבחינת דיני תכנון ובניה יש הבדל גדול מאוד בין מה שנמצא מעל הקרקע ומה שנמצא בתת הקרקע. מה שבתת הקרקע, לא מעמיס על הרחוב. כמו"כ כשניגשים לבקש זכויות בניה – יש חלקים שמיועדים לחלקים ה"עיקריים" של הבנין ויש מה שמיועד לשטחי שירות ויש שטחים "צבועים".

למשל, בתל אביב מותר לבנות על הגג עוד 30 מ"ר בערך לצורך יציאה לגג. המבנה הזה ניתן למטרה ספציפית – יציאה לגג. אי אפשר לקחת אותם ולנצל אותם במקום אחר, כי הם מיוחדים לשימוש מסוים (במקרה הנ"ל = יציאה לגג).

בשבוע שעבר דיברנו על המעמד של תכניות הבינוי.

איפה מוצאים את כל התכניות האלה?

כיום המון נושאים עולים לאינטרנט. כמעט כל תב"ע או כל תכנית ניתן למצוא באינטרנט. מדובר ביתרון עצום.

יש מספר אתרים:

- אתר של מנהל מקרקעי ישראל
"תכניות בנין עיר" (בתפריט של "מקרקעין – מידע ושרות" בראש הדף בצד שמאל).
- אתרי אינטרנט של רשויות מקומיות. האתר הטוב ביותר הוא של תל אביב.
באתר ה-GIS של עיריית תל אביב, יש אפשרות לראות את כל התבעות שחלות על כל מגרש. אפשר להעלות גם את התכניות האלה.
(יש חובה כיום לסרוק את כל התיקים לתוך המערכות, אבל יש הרבה רשויות שלא עומדות בזה).
המרצה מספר שמנהל תיק שבו יש ויכוח, האם הבנין שרוצה לעשות עליו תמא 38, האם יצא לו היתר ואם כן מהו ההיתר.
בתיק הבניין יש היתרים, אבל בתיק הסרוק חסרה קומה. במסגרת תמא 38 צריך להוכיח שהקומה מותרת. כשבדקו יותר לעומק, מצאו שהיו בטעות שני תיקים. בתיק אחד לא היה המסמכים ובשני – היה הפסיקה כיום מטילה אחריות כבדה מאוד על עורכי דין שמייצגים בעסקאות מקרקעין, בעיקר כאלו שמייצגים קונים. הדרישות מעורכי הדין הם גם בתחום התכנוני.
לא ברור מה יפסוק בימ"ש כשהעו"ד הסתפק בבדיקה באינטרנט.

בעבר היו המון מקרים שבטאבו נרשמו לפי תשריט של מה שנבנה בפועל, ולא על פי היתר, למרות שלא היה היתר בניה לאופן שבו נבנה הבית הזה. יש מקרים שבהם לא קיים בכלל היתר בניה לאותו בית שנרשם בטאבו.

עד היום קיים מצב כזה, כי הטאבו מאפשר רישום על פי היתר "או על פי תשריט אחר". אפשר להביא תשריט של מודד שמתאר את המצב הקיים ולרשום את הבית בטאבו על בסיס התשריט הזה. יש דירות גג שהיו במקור חדרי כביסה שהפכו להיות

גם חנות רשומה בטאבו כ"דירה" ולכן המצג הוא כאילו מדובר בדירה למרות שמדובר בחדר כביסה או בחנות או במחסן.

המרצה מתאר מקרה שבו היתר הבניה היה א', היה בנוי וצו בתים משותפים לפי ב'. היו בנויות שתי דירות נוספות שלא נמצאו בהיתר. הזמין את תיק הבית המשותף והסתבר שלקחו את התשריט של היתר הבניה ורשמו אותו כבית משותף.

בשנות השבעים לא היו כל כך הרבה בנייני משרדים בתל אביב. היו המון דירות מגורים ששימשו כמשרדי בתוך מבני מגורים. עד שהגיע רוני מילוא והחליט להילחם בזה (האזורים בלילה, היו הופכים להיות אזורים מגורים). המלחמה הזו גרמה לכך שהרבה דיירים גנבו את ההיתרים מתוך התיקים, כדי שלא ניתן יהיה לפנות אותם (כי העירייה הייתה מוציאה אותם על סמך זה שהם משתמשים שימוש חורג בדירה). (היום משלמים על זה מחיר, כי קשה מאוד לעשות שינויים בבניינים בלי היתר – למשל תמא 38).
(הערה מהקהל: יש רשויות – למשל בקריות – שדורשות הצהרת עורך דין שהבניה היא לפי היתר, אם ההיתר הלך לאיבוד בתיק הבניין. המרצה: "המצאה נקודתית").

קומבינציה –

המצאות היום היא ועד שלא תהיינה תוכניות כוללניות, על הרבה מאוד מגרשים חלות כמה וכמה תכניות. כדי להוציא היתר, אני צריך לאסוף את כולם ביחד ולעשות להם "קומפילציה", לזקק מתוכם את ההוראות – חלק מההוראות מוסיפות וחלק משנות. וזה דבר לא פשוט.

דוגמא מרח' ז'בוטינסקי ברמת גן. מציג שקופית במצגת (עמ' 54) – 7 תכניות שחלות על זה. כל אחת מתארת משהו אחר – חניות, הרחבות, מרתפים ועוד.

כשתהיה תכנית כוללנית (בסמכות הוועדה המחוזית), שמכוחה יצאו תכניות מפורטות, יבוטלו כל התכניות שקדמו לה. יש לדעת:

- א. כשהוועדה המחוזית מכינה תכנית כוללנית, היא לא כפופה לתכניות הקיימות.
- ב. היא לוקחת בחשבון רק מגבלות. (כך גם תכנית מפורטת – לוקחת רק מגבלות מתוכנית המתאר).
- ג. בד"כ לא תרצה להפחית זכויות לעומת מה שכבר בנוי בפועל, כי אז היא תצטרך לשלם פיצוי לפי סעיף 197.

ד. התכנית הכוללנית תהווה סף עליון למה שהוועדה המקומית תוכל לאשר. כלומר: גם אם ה-60% שמעל ההיתר עולים על מה שאושר על ידי התכנית המפורטת, לא תוכל לאשר את ה-60%, אלא עד הסף שמאפשרת התכנית המפורטת המבוססת על התוכנית הכוללנית. (אם התוכנית הכוללנית עדיין לא חלה – כי אין תכנית מפורטת מכוחה – חלות התוכניות קודמות, ואז כשמוותר לוועדה להחליט על הגדלה של 20% משטח המגרש – אין לזה תקרה. גם אם זה חורג מהתוכניות הקיימות).

ברעננה יש תכנית מתארית ישנה ער 2000, שהיא מתארת מה מותר לבנות ברעננה. תכנית רע 3000 – נכנסה לתוקף לפני כשנה – היא תכנית כוללנית. בינתיים היא לא עושה כלום. היא סוג של "שמירה" שקיימת באויר, אבל כל עוד לא יצאו מכוחה תכניות מפורטות, מה שתקף זה עדיין התכניות הישנות.

מה שמסדיר את מה שניתן לבנות במדינת ישראל, אלו תוכניות. השאלה היא מה המעמד החוקי של "תוכניות"?

הפסיקה אומרת שזה כמו חיקוק. כלומר כמו תקנות וצווים. לכן התוקף שלהן רק ביום שפורסמו ברשומות.

מה החשיבו של זה?

נפקא-מינה, לעניין הפרשנות של התכניות. מה הם כללי הפרשנות שאנו מחילים על תכניות. הויכוח, לעיתים קרובות, לגבי מה ניתן לבנות על פי התכנית, היא הפרשנות של התכנית.

התכניות, כפי שלמדנו, מנוסחת לעיתים קרובות גרוע, ולכן זו שאלה מאוד משמעותית, כיצד מפרשים אותם.

במשפט - יש כללים שונים לפרשנות בין התחום החקיקתי, לתחום החוזים, לתחום הפלילי – למשל. בתחום החקיקתי – יש משמעות מאוד גדולה לתכלית החקיקה, מה מתכוון המחוקק להשיג באמצעות החקיקה. הקביעה שתכניות הן חיקוק, מחיל עליהם את כללי הפרשנות שיש לחקיקה. כלומר: לבדוק מה התכלית של התכנית, הומוגניות חקיקתית, מעמד לאופן הפרשנות שהוועדה התכונה כשהיא כתבה את התכנית. כל זאת, בתנאי שיש מה לפרש. כלומר: אם מתוך הדברים עולה בבירור פרשנות, והוועדה המקומית נותנת פרשנות הזויה ובלתי סבירה. (אם כתוב בית, זה לא עץ. אם כתוב מבנה זה יכול להיות צריף או בית ואז יש מה להתווכח).

היתר בניה

יש תקנות פטור – לגבי פעולות בניה מסוימות, שאין צורך לבקש לגביהם היתר בניה. כל זמן שאני מבצע בניה, אם היא לא נכנסת לתוך התקנות של הפטור, היא דורשת היתר בניה.

הנושא מוסדר בסעיף 145 לחוק תוב"י.

בין היתר דורש היתר בניה: "הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה".

שאלה: יש אולם אירועים שבחורף רוצה לעשות את קבלת הפנים בחוץ ולצורך כך מקים אוהל. האם צריך היתר בניה?

התשובה היא שאם זה דבר שנבנה למשך תקופה של מספר חודשים, חייב היתר בניה. (סגירות חורף היו אסורות, עד שלפני כשנתיים הכניסו אותן לתוך תקנות הפטור).

אם האוהל נבנה למספר ימים – לא דורש היתר בניה.

קראוונים דורשים היתר בניה.

אוטובוס לא שמיש – שאני רוצה להשתמש בו בקביעות – דורש היתר בניה.

על פי הפסיקה "הקמתו של בנין" – מדובר משהו שיש לו אלמנט של קביעות.

אוהלי מחאה שהוקמו למשך מספר שבועות, נדרש היתר בניה עבורם.

מה בדיוק התקופה שתהיה מוגדרת כ"קביעות"? אין קביעה חד משמעית בפסיקה, הכל תלוי בנסיבות העניין.

מה לגבי אוהל של קירקס?

ייתכן שגם אם יעמוד זמן רב, כיון שבאופי שלו הוא זמני ומתנייד – ייקבע שהוא לא דורש היתר בניה.

שימוש חורג – הוא שימוש בסטייה מההיתר. גם שם יש את אותו עיקרון, שאם זה לתקופה קצרה מראש – זה מותר.

אם רוצים להפוך דירת מגורים למטה בחירות בזמן הבחירות המוניציפליות – כנראה שלא יידרש היתר בניה, כי אלמנט הזמניות הוא בילד-אין.

החוק קובע: "למעט שינוי פנימי" (שינוי כזה אינו דורש קבלת היתר). מהו שינוי פנימי?

החוק מגדיר: "שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש המשותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה, למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדירה".

שינוי בשלד הבניין, דורש היתר בניה. יש לדעת שחדר המדרגות גם נחשב כחלק משלד הבניין. שינוי ברכוש המשותף לא נחשב כשינוי פנימי.

אם רוצים לשנות את מספר היחידות בדירה – פיצול דירה – זה לא נחשב כשינוי פנימי. צריך היתר בניה.

יש תקנות מה דורש היתר בניה:

- שימוש חורג
- חציבה, חפירה, מילוי המשנים את פני הקרע (למעט החריגים המפורטים בתקנה).
- סגירת מרפסת
- הריסה של בניין, כולו או חלקו (למעט הריסה על פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת).

פיתוח קרקע – דורש היתר בניה.

לסיכום:

כל עבודת בניה דורשת היתר בניה.

בניה היא גם הריסה וגם עבודות פיתוח.

בניה של בניין – צריך להיות לו אלמנט של קביעות. אם הוא זמני באופן מובהק - לא יידרש היתר בניה (אין קביעה ברורה מה זה זמני).

שינוי פנימי לא דורש היתר בניה.

שינוי פנימי הוא שינוי בתוך הדירה, שלא פוגע בצד החיצוני, לא משנה את השלד של הבניין. לא פיצול של הבית.

(בניין לשימור – בתב"ע יש "שכבת הגנה" שאסור לשנות אותו גם שינוי פנימי, לא מכוח הסעיף הני"ל).

להרוס קיר של ממ"ד - זה חלק מהשלד. צריך היתר בניה.

במסגרת תיקון 101 לחוק תוב"י, הותקנו תקנות שנכנסו לתוקף באוגוסט 2014, נקבעו מספר פעולות שהיו חייבות בהיתר בניה עד לאותו מועד, ומאותו המועד נפטרו מהיתרי בניה. (אגב – 90% מהם – נבנו ללא היתר בניה).

העקרונות של הפטור:

1. למרות הפטור מההיתר - חייבים לבצע את זה, עדיין, בהתאם לתב"ע החלה במקום. למשל אם יש פטור בהקמת מחסן – אני עדיין צריך לבדוק בתב"ע איפה אפשר להקים מחסנים. אי אפשר להקים איפה שהתבע לא מאפשר את זה.
2. חוץ מזה – חייבים לדווח על זה לוועדה המקומית בתוך 30 ימים, כדי שיוכלו לבוא ולבדוק.

חלק מהנושאים הפטורים :

1. גדר בגובה של עד 1.5 מ' שאינו פונה לרחוב או לשצ"פ. (אם זה פונה לרחוב – צריך לבקש היתר).
2. התקנת מחסום כניסה למגרש
3. הקמת מחסן בתנאים הבאים :
 - א. מחסן אחד לכל יחידת דיור
 - ב. שטח 6מ"ר וגובה 2.05 מ' ובג משופע 2.4 מ'.
 - ג. לא יחובר לתשתית כגון חשמל, מים ובביוב.
 - ד. לא יוקם במקום המיועד בהיתר לחניה, במרפסת בחזית קדמית אלא אם הותרבתוכנית או בהנחיות מרחביות.
- ה. דיווח תוך 45 ימים ממועד ההקמה לוועדה המקומית
4. בנוסף : מזגנים דודי שמש, מבנים זמניים, סגירות חורף ועוד.

(לידע כללי : "תובע עירוני" זה מי שמגיש תביעות בעניין עבירות בנייה מטעם היועמה"ש)

(באפריל שנה זו, חל מהפך באופן הגשת בקשות להיתרי בנייה – מבחינה פיזית ומבחינת התהליך של אישור היתרי בנייה. החל מה-1.4.16 נכנס לתוקף נוהל טיפול בהיתרי בנייה, יש לו מספר עקרונות :

1. כל הבקשות להיתרי בנייה מוגשות בצורה מקוונת. אין יותר גרמושקות. משרד הפנים פיתח תוכנה מיוחדת, שהיא זו שמאפשרת את הפעולה הזו. אדריכלים שמגישים בקשות כאלה, משתמשים ב"כרטיס חכם" שמאפשר התחברות לתיק ולהגיש במקוון.
2. יש היום מסלול ברור ומסודר עם לוי"ז לטיפול בהיתרים – "מערכת רישוי זמין". (אם כי סביר שלא יעמדו בלוחות הזמנים).
3. לקחו את הליך הרישוי והפריטו חלקים ממנו. כלומר : הפרוצדורה של בדיקת בקשות להיתרי בנייה על ידי הוועדה המקומית וחילקו אותה לשניים :
 - א. בדיקה טכנית. האם הבניין נבנה בהתאם לתקנים ולהתאם להוראות לגבי רוחב פרוזדור, חדרי מדרגות, שמירה על מחרק בקיר הדף, הוראות טכניות שונות שמתבצעות בצורה מאוד בסיסית על ידי בודקי תוכניות, עמידה בתקן 413 נ' רעידות אדמה, אישור פיקוד העורף, אישור כבאות וכו' – הולך לעבור למכונני רישוי חיצוניים פרטיים (בלשון החוק : "מכונני בקרה"). המכוננים הללו טרם הוקמו. הם יקבלו רישיון מהמדינה (כמו כשעושים טסט לאוטו במכון פרטי, אבל בסוף הבדיקה מקבלים חותמת של משרד התחבורה).
 - ב. בדיקה מהותית. הבדיקה היא האם הבקשה להיתר בניה מתאימה או לא לתוכניות החלות במקום ולהנחיות המרחביות. יישאר בידי הוועדה המקומית

כל זה על מנת לזרז את הליך ההיתר.

כל מה שנלמד בשבוע הבא, יתבצע במסגרת ההליך החדש של "רישוי זמין".

המשך - היתרי בניה

בין החתימות הנדרשות לצורך הגשת הבקשה להיתר, נדרשות חתימות.

בנכס של בעלים אחד – הבעלים הרשום.

מבחינת הרשות המקומית, בעל זכות בנכס הוא תמיד הבעלים הרשום.

בנכס משותף – כל הבעלים (הלכת בניני ט.ל.מ.) על פי הפסיקה, למרות הצורך לדאוג לחתימות של כל הבעלים כדי לקבל היתר בניה, זה לא כך בפועל, אלא שמי שחותם – חותם, ומי שלא חותם – רשאי להגיש התנגדות לפי סעיף 2(ב) לתקנות התכנון והבניה.

במשך תקופה ארוכה הייתה שאלה האם ניתן להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית, על החלטה לדחות התנגדות של בעלים משותפים. משך תקופה ארוכה הייתה מחלוקת בין ועדות הערר ובתי המשפט אם ניתן או לא. לפני שלוש שנים הייתה החלטה של בימה"ש העליון שקבעה שכאשר מוגשת התנגדות כאמור ע לידי בעלים בבית משותף, אם ההתנגדות נדחתה אין לו זכות ערר לוועדת הערר.

(הלכות בר און וסקל שנתנו תוקף להלכת צומת אלופים – הם פסקי הדין שעל פיהם לא ניתן לערר על דחיית התנגדות לפי סעיף 2(ב)). הלכת טלמ אמרה שאין חובה להחתים את כולם, אלא שמי שלא עורר רשאי להגיש התנגדות.

זו החלטה מאוד חשובה כי ההתנגדויות האלה שמוגשות במסגרת 2(ב) הן בד"כ התנגדויות תכנוניות, הטענות הן בדרך כלל תכנוניות – מסתיר אור, אויר ושמש וכד'. ברגע שהן נדחו, לו הייתה אפשרות לערר לוועדת הערר זה היה מעכב מאוד בניה שהיא בד"כ בהיקפים קטנים ומאידיך - גם הייתה סותרת את ועדות הערר.

במסגרת ההתנגדויות לפי סעיף 2(ב) בד"כ גם מועלות אותן טענות קנייניות שהזכרנו בשיעורים הראשונים. פעמים רבות עולה במסגרת ההתנגדות הזו הטענה שאין למבקש ההיתר את הרוב הדרוש לפי חוק המקרקעין. כאן הועדויות המקומיות מפעילות לכאורה את אותה הלכת הן אייזון.

ביחד עם כל הגשה להיתר בניה, קיימת חובה להגיש מפה מצבית. מפה זו מבוצעת על ידי מודד מוסמך (יוצא לשטח ומתאר את הסביבה הקרובה של הנכס - מיקומו, ומתאר גם את הנכס – היכן גבולותיו המדויקים, גבהים שקיימים בנכס ומסביבו, מדרכה גובלת, מתאר גם את מה שהיום בנוי על גבי הנכס). המפה הזו היא נקודת המוצא של הבקשה להיתר.

אחד הנושאים החשובים בכל בקשה להיתר בניה היא מה הן זכויות בניה.

איך מחשבים שטח? בפתחת הגרמושקה מביאים קומה קומה ועושים לה את חישוב כשטחים הבנויים. החישוב מתבצע בשיטת ההפחתות. דהיינו לוקחים את הבנוי ויוצרים סביבו צורה גיאומטרית משלימה ולאחר מכן מתחילים להוריד את כל מה שלא בנוי.

במצגת הבנוי הוא הירוק. קודם יוצרים מסגרת בעלת צורה גיאומטרית מחשבים את השטח המלא. בתוך המסגרת הזו יש "שטחים מתים" כלומר: לא בנויים. לכל אחד מהם יוצרים צורה גאומטרית משלו, כדי לחשב את שטחה ולהפחית אותה. בסוף מורידים גם את הממ"ד (שנדבר עליו אח"כ), מסמנים את המדרגות (מחשבים אותם רק פעם אחת – נדבר בהמשך).

כשאני מגיש בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית, היא – במהותה – מורכבת משני חלקים.

חלק אחד - זה כל החתימות הנדרשות: הבעלים, מבקש ההיתר, המסכמים, אחראי לביצוע שלד ועוד. מס' הגוש, החלקה, האם יש הקלות וכו', המטרה של הבניה וכו'.

חלק שני – תיאור סכימטי של מה שהולכים לבנות. הגרמושקה. הוא בא לידי ביטוי במספר אופנים. בסופו של יום – כשהוועדה המקומית נותנת היתר בנייה, היא נותנת בעצם רישיון שעל פיו אני יכול לבנות את מה שהוועדה אישרה לו מבחינת הבנייה הסכמטית.

מה בדיוק אושר – צריך לפתוח את הבקשה להיתר (היום אין כבר גרמושקות, היום זה באתר של הרשות. עובדים על הנייר כל הזמן, עד שמגישים את זה לוועדה ואז מגישים את זה בתור קובץ).

התיאור הסכמטי – יש לו סימנים טקטיים – צבעים, ולכל צבע יש משמעות.

לדוגמא, מוצג תשריט במצגת – צבע כחול זה קירות בטון. צבע אדום זה בניה קשיחה (בלוקים, קירות גבס וכד').

יש להבין: הגרמושקה היא לא תכנית עבודה. כלומר: אם יש בניין שגמרתי אותו לפני חודש, אם ארצה להבין את המערך הקונסטרוקטיבי של הבניין, לא אוכל להבין אותו על פי הגרמושקה. המערך הקונסטרוקטיבי של הבניין הוא המרצפות, התקרות ועוד. אני רואה בגרמושקה רק את העמודים, אני לא יכול עדיין להבין מתוך זה את המערך הקונסטרוקטיבי.

אחת הבעיות הגדולות בתמ"א 38 (חיזוק) זה שאת העמודים קל יחסית לאתר, אבל קשה הרבה יותר לאתר את החגורות שקושרות בין העמודים. לעיתים קרובות זה נראה כמו קיר רגיל ואז אתה נתקל בחגורה. לא ניתן לגעת בו ללא ליווי של קונסטרוקטור. ואז יש בעיה בתמ"א 38, כי אני צריך לחזק את המערך הקונסטרוקטיבי של הבניין הקיים, כמו כן הוא מתחייב לדיירים הרחבת הדירות ויש הרבה בלצ"מים.

צבע צהוב – זה בד"כ מיועד להריסה.

אפור – זה מה שכבר בנוי.

אפור כחול אפור כחול – זה אומר שזה קיר בטון כבר בנוי ללא היתר ואני מכשיר כיום את מה שכבר בנוי.

אפור אדום אפור אדום – זה בנייה קשיחה שנבנתה מראש ללא היתר, זה כבר בנוי כיום ואני הולך להכשיר את זה.

חוץ מתיאור סכמטי של כל קומה, יש בבקשה להיתר גם חתך בניין.

בד"כ החתכים הם מ-4 מקומות. כשמסתכלים בהיתר, הוא אומר איפה כל חתך עובר והוא מציג את החתך.

(את החגורות לא רואים בחתך הבניין).

יש גם תיאור חזיתות.

איתור הנתונים הנדרשים לשם הכנת הבקשה להיתר בניה

לצורך הכנת בקשה להיתר בנייה יש צורך באיתור כל נתוני התכנון הרלוונטיים (כגון תכניות, תקנים וכו').

מה הדברים שצריך אדריכל לדעת כדי לתכנן בית ומאיפה הוא צריך לקחת אותם?

1. יעוד המקרקעין (התקנון של התוכנית הוא זה שאומר לי מה הייעוד של המקרקעין).
2. זכויות הבנייה – כגון אחוזי בנייה מותרים, מספר קומות או גובה מוחלט, גווי בנייה צפיפות (מספר הדירות I), חדרי יציאה לגג, מרתפים.
3. דרישות לבנייה – כגון הוראות עיצוב חיצוני, תוכנית בינוי, תקן חנייה, בניית מרחב מוגן, הנגשת אנשים עם מוגבלויות, דרישות בינוי (כגון גובה גודל מינימלי של חדרים, התקנת מעלית, גודל פתחים, רוחב מעברים)
4. מגבלות בנייה – כגון גודל מגרש מינימלי.

השטחים המותרים לבנייה

- תקנון התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992.

משנה זו, בכל תכנית חייבת להיות קביעה כמה שטחים עיקריים מותר לבנות וכמה שטחי שירות מותר לבנות.

שטחים עיקריים הם השטחים לצורך מגורים, מסחר, תעשייה....

שטחי שירות הם השטחים שישרתו את השטח העיקרי.

ההגדרה של שטחים עיקריים היא הגדרה שיורית. כלומר: ההגדרה היא לשטחי שירות. כל מה שנכנס לתוך הרשימה של שטחי שירות. כל מה שנכנס להגדרה הזו הם שטחי שירות. מה שלא נכנס לתוך הרשימה, זה שטח עיקרי.

שטחי שירות – תקנה 9 – שטחים לצרכי בטחון ובטיחות (מקלט, ממד, מערכות טכניות, אחזנה, חנייה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת).

כל מה שלא זה, זה שטח עיקרי.

לגבי אחסנה, נאמר בתקנה 9, שמחסן שמשרת את השטח העיקרי הוא בבחינת שטח שירות. אם יש בקומת הקרקע של בית משותף מחסן שהוא מוצמד לאחת הדירות, או שיש לי מחסן בבית תעשייתי בבניין מסחרי – זה שטח שירות. אבל אם התב"ע מאפשרת גם שימוש של אחסנה במגרש, המחסן הזה יכול לשמש לאחסנה ואז זה שטח עיקרי.

(מקרה בעיריית תל אביב – היה מרתף שהיה מסומן לגבי שהוא מחסן. בהיתר היה מסומן מחסן. בסמוך היה סניף של קופת חולים. אותו סניף החזיק גם במחסן. בא אדם וביקש לעשות בשטח שהיה קופת חולים בעבר ובמחסן הזה היתר לשימוש חורג לצורך גן ילדים. העירייה אמרה שכיון שהמחסן הוא שטח שירות, לא ניתן לעשות בו שימוש לגן ילדים גם לא במסגרת היתר לשימוש חורג. חפרו בתיק ומצאו שדובר ב"מחסן אזורי" של קופת חולים. ואז הטענה הייתה שהמחסן לא שירת דווקא את הסניף של הקופה הצמוד, אלא שירת גם סניפים נוספים ולכן הוא היה ביעוד של אחסנה והוא שטח עיקרי, ואז אפשר במסגרת היתר לשימוש חורג להשתמש בשטח הזה לצורך גן ילדים).

התוכניות המנדטוריות שחלות בתל אביב (41,44,51,58) קובעות שכל מה שבנוי מתחת לכניסה הוא מרתף. לכן יש בתל אביב המון בניינים (למשל באבן גבירול), שיש קומה אחת מתחת סף הכניסה, יש להם פתחים וחלונות מ-3 כיוונים. המרתפים האלה נבנו מעבר לזכויות הבנייה על פי התכניות שחלות, כך היה נהוג והמרתפים האלה בנויים כדין, אבל לא ברור מה הייעוד שלהם.

עיריית תל אביב אומרת שצריך לבדוק מה נעשה בהם מאז שנבנו, אם יתברר שהשימוש שהותר הוא לצורך שירות לדירה או לדירות בבניין – זה שטח שירות. ואם הוא עמד סטנד-אלון, זה שטח עיקרי. מרפסות, אגב, הם שטח עיקרי.

כשאנו שואלים מהם אחוזי הבנייה המותרים? כוונת השאלה כמה מטר אפשר לבנות. מדוע מדברים על "אחוזים"? זאת, מכין שאחת השיטות לקביעת השטח המותר לבנייה במגרש, היא בשיטה האחוזית. מספר שיטות לפרוט אחוזי הבנייה בתוכנית:

- קביעת אחוזי בנייה כוללניים לכל המגרש (יותרו 350% מהמגרש שטחים עיקריים + 10% שטחי שרות).
- קביעת אחוזי בנייה לקומה ("יותרו שלוש קומות, 30% שטחים עיקריים לקומה/ממפלס ו-10% שטחי שרות לקומה" או ששטחי השרות ייקבעו בנפרד).
- קביעת מספר המטרים המותרים לבנייה לכל המגרש או לפי קומות/מפלסים).
- תכנית "נפחית".

אם התוכנית אומרת שמותר לי לבנות במגרש 4 קומות עם 160%, זה אומר שאני יכול לבנות קומות בגדלים שונים, ובלבד שאשאר בתוך קווי הבניין.

אם התוכנית אומרת שמותר לי לבנות במגרש כל קומה 40% - 4 קומות, זה אומר שאני חייב לבנות את כל הקומות בגדלים זהים של 30%. אם ארצה לבנות אותם אחרת, אצטרך לבקש "הקלה" שתאפשר לי לנייד זכויות בין הקומות.

בתכניות נקודתיות, כלומר: כאלה שחלות בבניינים קטנים, ניתן לראות שהתוכנית קובעת מטרים ולא אחוזים. (נניח: שטחי שירות מעל הקרקע 400, מתחת לפני הקרקע – 200).

חשוב:

בשיטה האחוזית, אם יבצעו הפקעה מהמגרש – אאבד זכויות בנייה. לעומת זאת בשיטה המטרית – גם אם תבוצע הפקעה, לא אאבד זכויות בנייה.

שיטה נוספת (פחות מקובלת, אולם לאחרונה חוזרים אליה – למשל תוכנית הרובעים – רובע 3 ורובע 4 בתל אביב) – השיטה הנפחית.

מדובר בשיטה שלא קובעת שטחי בנייה. היא קובעת רק שני דברים :
א. קווי בניין.
ב. מספר קומות.

שטחי הבנייה המותרים, זה מה שנכנס בתוך הקופסה הזו. בתכניות כאלה, אין משמעות לשטחי שירות ושטחים עיקריים. צריך לזכור, שיש גדלים מינימליים על פי התקנים – לפרוזדור, לחדרי מדרגות, לממ"ד וכד'.

היתרון של השיטה הזו – בשיטה של שטחי שירות ושטחים עיקריים – בונים שטחים כשטחי שירות אבל הם משמשים בפועל כשטחים עיקריים.

החסרון – תמיד נבנה קופסאות מרובעות, כי ארצה לנצל כמה שיותר שטח. זה לא מאפשר גמישות ארכיטקטונית.

שיטת הרח"ק – רצפה חלקי קרקע. כלומר : אם מדובר בשטח של 500 מ"ר, וכתוב שהרח"ק הוא 2.5, זה אומר שמותר לבנות 1250 מ"ר. מדובר בשטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד (בכך זה שונה משיטת אחוזי הבניה והמ"ר לבניה – שמדברים על שטח עיקרי בלבד).

עקרונות חישוב שטחים על פי תקנות חישוב שטחים

שטח המגרש הרלוונטי הוא השטח התכנוני, גם אם יש במגרש שטח המיועד להפקעה והוא טרם הופקע.

כלומר : יש המון מקרים (מאות או אלפי), יש תכנית שמייעדת חלק מהקרקע ליעוד אחר – בעיקר לצרכי דרך. עדיין לא בוצעה ההפקעה. הגדר המקורית עומדת עדיין על גבולות המגרש, כולל גם השטח שמיועד להפקעה.

במקרים כאלה, השטחים המותרים לבנייה, יחושבו מתוך השטח בניכוי השטח שמיועד להפקעה. זאת, למעט מקרים שבהם נרשם במפורש שאחוזי הבניה הם מכל השטח (זה נעשה כדי למנוע תביעות לפי סעיף 197).

עקרון שני : נקודת המוצא היא שכל שטח מקורה הוא שטח שחייב להיות מגובה באחוזי בניה, אלא אם כן מדובר בשטח שהוא נמוך ממטר ועשרים, שאז הוא לא נחשב כשטח.

כל שטח שאינו מקורה או שהוא מתחת למטר ועשרים – בכל שיטה משיטות חישוב זכויות הבניה,

יוצא מן הכלל – עליית גג – יובא בחשבון רק מה שהוא מעל מטר ושמונים. גם בליטות מקיר חיצוני – עד 50 לא נחשב כשטח. מה שמעבר ל-50 נחשב כשטח שירות.

כדי לעודד בניית ממ"דים וגם מתוך תפיסה שהממ"ד הוא חדר נחות, החל משנות התשעים, הוחלט שניתן להשתמש בממ"ד כחלק מחדרי הבית, אבל עדיין הוא ייחשב כשטח שירות. עד כמה? עד גודל השטח המזערי לצרכי ממ"ד לפי תקנות ההתמודדות האזרחית.

עד 2007 – זה 7.5 מ"ר ברוטו (כולל קירות).

מ-2007 – 9 מ"ר נטו (כ-12.5 מ"ר ברוטו כולל קירות).

בארץ יש מאות דירות שנבנו לפני שנת 2007 שנבנה בהם ממ"ד הוא 12.5 מ"ר (כי 7.5 מ"ר הוא קטן מאוד, לא ריאלי), אלא שרק חלק מהם בגודל של 7.5 מ"ר הוגדר כשטח שירות. כיום, לאחר שהשתנה התקן, אפשר לבקש לחשב שטחים מחדש, ואז בעצם להרוויח 5 מ"ר נוספים כשטח עיקרי, שאפשר לבקש היתר להוסיף אותם.

בשנת 2008, על פי תיקון תקנות חישוב שטחים, התאפשרה הוספת "גוזזטרה" בגודל שאינו עולה על 14 מ"ר לדירה אבל 12 מ"ר בממוצע לכל הדירות בבניין. (רבים חושבים שמותר רק 12. אבל זו טעות, כי דירות הגן ודירות נוספות בבניין בד"כ אין להם גוזזטראות, אז אפשר לבנות באותן דירות – גודל של 14 ולא לחרוג מממוצע של 12).

גוזזטרה היא מרפסת שכוללת מקירות הבניין. כלומר : מדובר על "מרפסות זיזיות מקורות". מרפסת פנימית היא לא גוזזטרה.

אם עושים תב"ע חדשה, אז התקנות האלה לא חלות (אם כי הרבה מאוד רשויות מקומיות מאשרות את זה גם בתוכניות חדשות). אגב, יכולות להיות בזה תקלות קשות, כי לדוגמא, בתמ"א 38, במקרים רבים מבקשים לאחד מגרשים. ואז עושים תב"ע נקודתית שמאחדת את שני המגרשים האלה, ובמקום שני הבניינים אני בונה בניין אחד. אבל בגלל התוכנית החדשה, לא ניתן יותר לשים גזוזטראות, אלא אם כניסו את זה בתוך התב"ע.

קווי בניין

בכל תכנית יש הגדרה של השטח המותר לבנייה.

בד"כ השטח הזה מוגדר כקו בניין קדמי, אחורי וצדדי.

המקובל הוא שקו בניין קדמי (לרוב) הוא בין 4-5 מ"ר. צדדי 3-4, ואחורי בין 4-5.

במילים אחרות: קווי הבניין מגדירים מסגרת.

מותר לבנות רק בתוך המסגרת, אלא אם כן קרה משהו מהדברים הבאים:

1. התוכנית אומרת שמותר לבנות בתוך מרווחי הבנייה. כגון: חנייה מקורה. היא כמעט תהיה בתוך קווי הבנייה. או מחסנים – הרבה פעמים שמים אותם בגבולות החיצוניים. (ממ"דים – בד"כ בונים אותם בתוך קווי הבניין. עם זאת, כשרוצים להוסיף ממדים לבניינים קיימים, מאשרים אותם מחוץ לקווי הבניין, במסגרת של הקלה).

אגב, בבניין פינתי – יש שני קווי בניין קדמיים ושניים צדדיים. זה אומר שבבניינים כאלה מצומצמים קווי הבניין שלהם.

יש מצבים שבהם התכנית מאפשרת לבנות על קו בניין אפס. זה אומר שהתוכנית אומרת שאפשר להגיע עד גבול המגרש (ואז גם הבניין הגובל יידבק אליו). יש בניינים שבהם משלושה כיוונים הבניין בנוי על קו אפס (קדמי ושני צדדיים).

2. אישרו הקלה.

3. קיימות תקנות התכנות והבנייה סעיפים 4.2 עד 4.9 שמונה שורה של רכיבי בנייה שמותר לבנות מחוץ לבניין בשיקול דעת של הוועדה. מותר להבליט מרפסת, או רמפת ירידה לחניון, מדרגות למרתף, מסתור כביסה – אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית. (אין צורך במסגרת הקלה – אם אתה נכנס לתוך התקנות האלה).

(למשל, הגישו בקשה להיתר בנייה לאחת מהוועדות המקומיות, לבנות מרפסת גזוזטרה מעבר למטר ועשרים בחריגה מקו בניין. הוועדה אמרה שלא ניתן לאשר, כיון שהתקנות מאפשרות לחרוג רק גם עם מרפסת ולא עם גזוזטרה. המרצה כתב חוות דעת שמרפסת כוללת גם גזוזטרה. כלומר שגזוזטרה היא מקרה פרטי של מפרסת ואילו מרפסת היא לא מקרה פרטי של גזוזטרה).

בכל היתר בנייה חייבים לסמן את קווי הבניין. אפשר לראות שלעיתים יש חריגות מקווי הבניין, התקנות מאפשרות עם מסתור כביסה לחרוג מעבר לקווי הבניין. לעיתים גם מקבלים הקלה.

נושא קווי הבניין הוא נושא קריטי, הוא משפיע לעיתים קרובות על האפשרות לנצל את זכויות הבנייה

תקן חנייה

העיקרון: כל בנין צריך להסדיר לו מקומות חנייה (זה מה שנקרא תקן חנייה).

כמה מקומות חנייה? ברירת המחדל היא שצריך לסדר כמות חניות כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983.

(התקנות תוקנו בצורה דרמטית לאחרונה).

ממבט בתקנות האלה אני אמור לדעת כמה חניה צריך.

עד לפני חצי שנה אמרו דירה עד 120 מ"ר - תקן חניה אחת. מעל 120 מ"ר צריך 1.3 חניות. חנות עד 40 מ"ר - תקן חניה אחד.

החל מתיקון התקנות לפני כחצי שנה, התקן אינו מוחלט – הוא מעניק שיקול דעת לוועדה המקומית. לדירה עד 120 מ"ר התקן הוא בין... לבין...

כנראה שבתיק המידע, הוועדה תידרש לכתוב מה התקן ואז ניתן יהיה לדעת (אחרת לא ברור כיצד ידעו).

עיריית תל אביב כתבה בעניין מסמך מדיניות.

תקן החנייה החדש הוריד בצורה דרמטית את תקן החנייה הנדרש. לא זו בלבד, אלא הוא גם קבע שלא ניתן לאשר היתר בנייה שנותן יותר מאשר תקן החנייה.

הרעיון הוא להקשות על אנשים להחזיק מכוניות, כדי שישתמשו בתחבורה ציבורית.

ברירת המחדל היא התקן שקבוע בתקנות. זו ברירת מחדל כי אם יש תכנית שקובעת תקן חנייה – היא הקובעת והגוברת.

למשל בתל אביב יש תכנית ח' – היא הקובעת.

גם אם יש בתוך התב"ע תקן חנייה – היא הקובעת.

התכנית גוברת על התקנות, גם אם היא תוכננה לפני השינוי של התקנות.

יש מה שנקרא תשלום "כופר חנייה" – השתתפות בעלות של חניון ציבורי. זה לא אומר שיש אפשרות לחנות בחניון ציבורי.

כיום, לכל אורך התוואי של הרכבת הקלה, לא יאפשרו להיכנס לתוך מגרשי חנייה בבתים, בין היתר כי המדרכה תהיה מוגבהת – ובאותם מקומות אנשים יידרשו לשלם כופר חנייה. גם לא תהיה לו חנייה והוא גם יידרש לשלם כופר חנייה.

תשלום הכופר הוא בבניית חניון ציבורי במרחק הקבוע בתקנות – מבית המגורים.

נושא נוסף שמוסדר בתכניות – מספר הקומות ומספר הדירות

מספר הדירות – כל תכנית קובעת "צפיפות", כלומר: כמה דירות ניתן לבנות במגרש. זו שאלה קריטית, כי מספר הדירות הוא משמעותי מאוד לעניין הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

מספר הקומות – כמה קומות ניתן לבנות במגרש. יש מקומות שבהן התכנית מגדירה גם גובה מוחלט של הבניין. זה נדיר אבל קיים. (גם אם נאמר שמותר לבנות 5 קומות, עדיין אין מגבלה על גובה הקומה, אלא אם יש הגדרת גובה מוחלט של הבניין. בד"כ ההגבלה הזו נרשמת בבניין גבוהים של מעל 10 קומות).

לסיכום:

כדי לדעת מה מותר לבנות אני צריך לדעת: שטח, אחוזי בניה, קווי בניין, כמה דירות, כמה קומות, תקן החנייה.

נושא נוסף: מפלס ה-0,00 – גובה מפלס הכניסה לבניין. משם אני מתחיל לבנות לגובה. המפלס מסומן כגובה מעל פני הים. המפלס של ה-0,00 מוגדר כגובה מעל פני הים.

אומרות התקנות שמפלס ה-0,00 יכול להיות עד מטר ועשרים מעל למדרכה הגובלת או מעל לפני הקרקע המתוכננים כאשר הפרשנות המקובלת היא מעל לפני הקרקע המתוכננים.

אם המגרש הוא בשיפוע, זה נקבע לפי הממוצע של הגבהים.

יש תמיד מלחמות על ה-0,00. כי בד"כ אנשים רוצים, בעיקר בבתים פרטיים, כי רוצים להיות גבוה מעל הרחוב. אולם הרשויות המקומיות לא אוהבות את זה, כי המהלכים ברחוב, מהלכים מול חומות (הבניה של הגדר החיצונית מתחילה מגובה מפלס הכניסה, שעד אליו גם נבנית גדר).

מה היקף שיקול הדעת של הוועדה המקומית באישור היתרי בנייה?

על פי הפסיקה, מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, היא אפס או כמעט אפס.

כלומר: לא יכול להיות מצב שבו תוכנית תקבע שמותר לי לבנות על המגרש שלי בניין של שלוש קומות עם 16 יחידות דיור והוועדה המקומית לא תאשר לי (למשל בטענה שיש צפיפות נוראית ברחוב, היא תאשר לי רק 12).

מה שכתוב בתוכנית זה זכות מוקנית לקבל. הוועדה המקומית לא יכולה לסרב כשהיתר תואם את התכנית שחלה במקום.

בתיקון 101 נכנס מונח חדש שנקרא: "הנחיות מרחביות".

אחד הנושאים שבהם עדיין היה שיקול דעת לוועדות המקומיות, היה בנושא של המראה החיצוני של הבניין, איך הבניין נראה מבחינה חיצונית.

הנושא הוסדר בתיקון 101, באופן שהחל מתיקון זה, הוועדה המקומית יכולה לפרסם ברשומות הוראות לגבי המראה החיצוני של הבניינים שבתחום שיפוטה. מהרגע שזה פורסם ברשומות זה מחייב. אבל – לפי התיקון - הוועדה המקומית לא יכולה להתנות תנאים מעבר למה שכתוב בהנחיות המרחביות.

כלומר: סגרו את שיקול הדעת הספורדי לגבי כל מגרש ומגרש. היא יכולה להגיד

(על פי פס"ד שהתקבל בשבוע האחרון בעניין שיפוי, נקבע גם עיקרון שהוועדה המקומית לא יכולה לדרוש דרישות שאין להם עיגון בחוק. לכן היא לא יכולה לדרוש גם דרישת ערבות בנקאית כדי לקבל היתר).

(כדי להגיש בקשה להיתר, כיום, באופן מקוון, חייבים לקבל תיק מידע מהעירייה. תיק המידע – עולה כ-180 ₪, הוא כולל את כל התוכניות הרלוונטיות שחלות על השטח הספציפי. אם הרשות טעתה בתיק המידע – זה מחייב את הרשות. יש להבחין בין זה לבין דף המידע שאפשר להוציא מהאינטרנט ושאינו מחייב את הרשות. בתיק המידע כתוב גם אם אפשר לבנות לפי תמא 38. לעיתים גם כתוב שחייב לחזק את המבנה).

טופס 4 - נועד למנוע חריגות בנייה של קבלנים.

כרגע מגיש התנגדות, לגבי בנייה בבניין שיש בו קומת מסחר וקומות מגורים. כיום הקבלן מגיש בקשה להיתר שטחי שירות של 2,500 מ"ר. מדובר בבניין גמור. כך שהיה ברור שהקבלן בנה כבר את שטחי השירות, כי אי אפשר לבנות עוד שטחים בבניין.

בדק ומצא כי החנייה הייתה צריכה להיות על פי התוכנית בגובה של 4 מטר. בפועל בנה אותה בגובה של 2 מטר. החביא קומה שלמה בגג החנייה. הוא מן הסתם רוצה להכשיר את זה כשטחי מחסנים מתחת לחנויות, וירצה להפוך את זה בעצם לשטחים שיהיו חלק מהחנויות (יעשו מדרגות למחסנים ויהיו חלק מהחנויות). אם יבקש שטח עיקרי, הוא צריך את הועדה המחוזית והם בוודאי לא יתנו לו. שטחי שירות – זה בסמכות הועדה המקומית והם מן הסתם ייתנו לו.

כרגע, המרצה רוצה להביא את זה בפני הועדה המחוזית, הכין סקיצה שלמה שטוענת שמדובר בעצם בשטח עיקרי שהקבלן בנה מלכתחילה ללא היתר.

בסוף התהליך יוצא היתר בניה.

יש להבחין בין הבקשה להיתר בניה (הגרמושקה) לבין ההיתר.

הרבה אנשים לא מבינים את ההבחנה הזו.

מקרה בו לקוח אמר לעורך הדין שיילך לבדוק בתיק הבניין, כי המוכר אמר שיש לו תוספת בנייה בהיתר. העו"ד מצא כי יש פרוטוקול של הועדה המקומית שהחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה. ראה גם את הגרמושקה. הבקשה אמנם אושרה, אבל לא שולמו אגרות בניה, היטלי השבחה וכו'. האישור אומר שמותר לי לבצע בנייה לפי האישור שהועדה המקומית אישרה, אבל זה כרוך בתנאים. רק עם הוצאת ההיתר עצמו, ניתן להתחיל לבנות. המשמעות של ההיתר, זה שכל התנאים קוימו וניתן להתחיל לבנות.

את ההיתרים לא ניתן למצוא באינטרנט, אבל הרבה ועדות מקומיות מאפשרות גישה לתיק הבניין באינטרנט, ובתוכו ניתן למצוא את ההיתר

לפי הפסיקה, תוכנית היא בגדר חיקוק. מכוחה אפשר להוציא היתר בנייה ויש לה תוקף של חקיקת משנה.

חיקוק, או דבר מחייב. עם זאת, בתחום התכנון והבנייה, מסתבר שלמרות שכתוב בתוכניות דבר מסוים, ניתן במצבים מסויימים לנהוג אחרת.

כלומר: לעיתים, למרות שכתוב בתב"ע שעל המגרש הזה ניתן לבנות 3 קומות, אני יכול לבקש לבנות 5 קומות. למרות שכתוב בתב"ע שניתן לבנות 13 יחידות דור, ניתן לבנות במצבים מסויימים 15 יחידות.

הדבר נכון גם לגבי שימושים, למרות שכתוב בתב"ע שניתן לעשות מגורים, במצבים מסויימים אני יכול לעשות שם גן ילדים או משרדים.

החריגה הזו – המאפשרת חריגה מהתוכניות – לעניין הבינוי או השימוש – נקראת: הקלות ושימושים חורגים.

אם החריגה היא לעניין הבינוי – זו הקלה. חריגה מהשימוש – זהו שימוש חורג.

במילים אחרות: קיימת פרוצדורה שמאפשרת לחרוג מהתוכניות שחלות במקום בדרך של הקלה או שימוש חורג.

הסעיף שקובע את האפשרות לחרוג כאמור, הוא סעיף 147 לחוק תוב"י שקובע שהועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145.

הקלה היא: הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה שימוש חורג.

לא יתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתוכנית החלה על הקרקע או הבניין.

השאלה היא: מהי סטייה ניכרת.

התשובה: תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) מגדירות מהי סטייה ניכרת.

הרעיון הוא: לו היינו אומרים שהוועדה המקומית יכולה לאפשר סטייה מהוראות של תוכנית בדרך של הקלה או שימוש חורג, היינו עושים "בדיחה" מהתוכנית. כי היא הייתה הופכת להיות בגדר המלצה בלבד.

המחוקק הגביל את האפשרות לסטות מהתוכנית. יצר גבולות גזרה של יכולת הסטייה מהתוכנית.

בתקנות סטייה ניכרת נאמר שבניין שמותר לבנות בו עד 4 קומות, ניתן לאשר הקלה של לא יותר משתי קומות. או נאמר שניתן לסטות מקו בניין צדדי, אך לא יותר מ-10% מקו בניין צדדי. ניתן להוסיף יחידות דיור בסטייה של 20%, במצבים מסויימים עד 30%. (זה מה שנקרא תקנת שבס).

ככל שאנו מדברים בהקלות – תקנות הסטייה הניכרת אכן מסדירים את זה באופן די ברור. אולם כשמדברים על שימוש חורג, ההגדרות הרבה פחות פשוטות וניתנות לפרשנות.

העירייה לפני שהיא מתירה שימוש חורג או הקלה, היא חייבת לפרסם הודעה לשכנים.

במקום שיש צורך לפרסם – זה אומר שיש שיקול דעת.

הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות ומחליטה האם לקבל אותם או לדחותם.

בנושא של הקלות ושימושים חורגים, יש דבר מעניין – אם מסתכלים בפסיקה של בתי המשפט, רואים שבתו המשפט לא אוהבים את זה.

בגצ 235/76 בנייני קדמת לוד (1993) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד

"לא אחת הופכת ההקלה לתקלה והחריגה למפגע. תכנית קיימת, עד שהיא מקבלת תוקף עוברת הליך המורכב במשלבים שונים, היינו: הכנה, הפקדה, פרסום, התנגדויות, הכרעה, עררים וכו'... הקלות היחסית שבה אפשר להשיג, לפי המצב החוקי הקיים, הקלה או שימוש חורג, בהשוואה לעריכת שינוי תכנית לפי כל הדקדוקים והמצוות, קשה להלום אותה עם הצורך לקיים סדר תקין בענין זה של תכנות ובניה, שהוא כה חיוני..."

בשנת 95 כשהקימו את העיר מודיעין, הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין, נקבע כי לא יותרו הקלות מהתוכנית.

ואז נקבע בעא 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובניין "מודיעין".

התכנית קבעה מראש כי לא יותרו הקלות מהתוכנית (כיון שמדובר בעיר מתוכננת, רצו שלא יהיו הקלות).

"ניסיון החיים מלמד, כי לא תמיד ניתן לצפות מראש את כל האפשרויות. הטעמים לכך עשויים להיות מגוונים. הם עשויים להיות נעוצים במגבלות האנושיות בצפייה מראש של כל התפתחות או תרחיש אפשריים. הם עשויים להיות נעוצים בשינוי מהותי בנסיבות שלא ניתן היה לצפותו מראש. הם נעוצים גם באפשרות שיתעוררו מקרים פרטיים מיוחדים אשר הכלל הקשיח שנקבע אינו מתחשב בהם".

ביהמ"ש קבע בעצם שלא ניתן לשלול לחלוטין אפשרות של הקלות. אם המחוקק חשב שראוי לאפשר את זה, אז לא ניתן לשלול את זה.

הנושא הזה פותח עם השנים.

נבין את ההיגיון בכל נושא ההקלות והשימושים החורגים (המרצה אומר שהוא – כיו"ר ועדת ערר – קבע כל מיני דוגמאות שמיושמות היום בוועדות רבות).

ההיגיון: ייתכן שהתבי"ע מאוד מתאים על 80% מהבניינים בעיר. אבל יש כמה אחוזים שזה יוצר בעייה תכנונית.

למשל, ניקח לדוגמא מגרש שקווי הבניין שלו 5 קדימה, 4 אחורה, 3 מכל צד.

(ראה במצגת את כל הפרטים).

מה שיוצא זה שיש לנו 4 קוממות של 84 מ"ר שהם ביחד 336 מ"ר. בנייה קומת העמודים זה עוד 25 מ"ר. ולכן הס"ה בתוך קווי הבנייה זה 361 מ"ר. בעוד שזכויות הבנייה הם 450 מ"ר.

מתאפשרת בקשת הקלה בקווי בניין. נניח שאבקש חצי מטר מקדימה ועוד 0.3 מ"ר מכל צד (אפשר לבקש מקסימום 10% נוספים מכל כיוון). זה עדיין לא מספיק. ואז אפשר לבקש הקלה לקבל קומה נוספת.

הכלל הוא, שבהתקיים "הצדקה תכנונית" לאישור הבקשה, יש לאשרה (מונח, שלדברי המרצה, הוא זה שטבע אותו). מה שאומר, שגם אם אין שום התנגדות לבקשה להקלה או לשימוש חורג, אין מקום לאשר את הבקשה אם לא קיימת הצדקה תכנונית.

אם קיימת התנגדות, הועדה צריכה לאזן בין ההצדקה התכנונית לבין הפגיעה בצד שכנגד.

לדוגמא: אחד המקרים המובהקים שבהם מבקשים הקלות, אלו הקלות שיאפשרו בניית ממדים. תוספת ממדים לדירות קיימות. במקרים כאלה, בדרך כלל מבקשים אותם עד קו אפס.

הסבר: קווי הבניין המקובלים הם בדרך כלל: 3 לצדדים, 5 לאחור ו-4 לפנים.

לכאורה, אם אני רוצה להוסיף ממד לבניין קיים, זה מאחור. גם מכיון שזה לא בחזית וגם מכיון שהמרחק הוא 5 מ"ר – הכי גדול. אבל כשאני מוסיף ממד לבניין קיים, הוא צריך להשתלב בבנייה קיימת (לא יכול להדביק אותה לשירותים, למטבח או לאמבטיה). צריך להתחשב בתכנון הפנים של הדירה. בתכנון הפנים של הדירות הסטנדרטיות בישראל, דירות רבות הסלון פונה לחזית הקדמית או האחורית. או שבקדמה נמצא המטבח. בצדדים נמצאים החדרים. ולעיתים הכי מתאים להקים את הממדים בצדדים ואז מבקשים בנייה בקו בניין אפס.

במקרה כזה, השכנים מתנגדים, כי מקימים להם חומה על קו האפס.

כאן – יש הצדקה תכנונית להקלה. מאידך יש פגיעה במתנגד. וכאן צריך לאזן (במקרה הנ"ל – בדרך כלל ידו של המתנגד תהיה על התחלונה).

ההקלות האופייניות המבוקשות:

1. תוספת קומות – לא מדובר בתוספת זכויות בנייה, אלא בנייה באותו שטח שבמקור, אלא שמחולק על פני יותר דירות. הקלות בקווי בניין
2. תוספת דירות (תקנת שבס)
3. תוספת אחוזית (6% לשיפור דיוור, 5% למעלית, 2.5% לקומה (רק בבניינים שנבנו על פי תוכנית שהופקדה לפני יום 1.8.89). ההקלה נקראת "הקלה אחוזית" שהיא כן מוסיפה שטח. בשנת 1995, בעקבות תיקון לחוק תוב"י, לא ניתן יותר להוסיף זכויות בנייה בדרך של הקלות. (בשנת 1980, למשל, כשאשרו תוכנית, לקחו בחשבון חריגה נוספת של כ-18.5% בזכויות הבנייה). נקבע כי במקום שבו חלה תוכנית שהופקדה לפני 1.8.89 ניתן יהיה לקבל הקלות אחוזיות. בתוכנית שהופקדה אחרי – לא ניתן יהיה יותר לאשר תוספת זכויות מכוח הקלה.
4. הנושא הזה ייגמר לאחר שכל הועדות המקומיות יגישו תוכניות מפורטות כפי שדובר בשיעורים הקודמים. בניית מעלית/ממ"ד מעבר לקווי הבניין כתוספת לבניין קיים. ההצדקה התכנונית במקרה הזה, זה שחלו שינויים מאז שנבנו הבניינים האלה ועד היום (לא היה מקובל לעשות מעליות בשנים ההם, היום כבר כן. ממ"ד – הסיבה ברורה).

5. בניית בבריכת שחייה מעבר לקווי הבניין.
6. פטור מקבלת הסכמה להרחבת דיור ללא רצף
7. התקנת מכפילי חנייה במרווחי הבנייה. זה נושא שמקובל לאשר בו הקלות.

הפרסום של מודעה להתרת הקלה או שימוש חורג, הוא במכתב בדואר למקרקעין הגובלים. לכלל הציבור – זה באמצעות מודעה בעיתונים.

(שלט נדרש רק כשרוצים לאשר תוכנית, לא לצורך אישור הקלה ושימוש חורג).

(מתאר מקרה שבו היו שני שותפים במגרש, לאחד העורף – מסחרי, ולשני החזית – בית אבות. בעל החלק העורפי סיים לבנות את חלקו (המסחרי) ונותר לו עודף זכויות בנייה שלא השתמש בהם והוא מציע אותי לבעל החזית, שרוצה לבנות איתם עוד חצי קומה

שימוש חורג מהיתר לעומת שימוש חורג מתוכנית

שימוש חורג מתוכנית הוא שימוש שהוא חורג מהתוכנית שחלה במקום.

שימוש חורג מהיתר – מדובר במצב שאני מבקש לעשות שימוש שסותר את היתר הבנייה, אבל הוא מותר על פי התב"ע שחלה במקום.

למשל: ייתכן שעל אותו מגרש יש מספר שימושים אפשריים. כגון: רח' דיזנגוף בתל אביב, על פי התוכנית, אפשר לעשות בקומת הרחוב מסחר הן בעורף והן בחזית, בקומות שמעל מתור למגורים. מותר לעשות מסחר על כל הקומה התחתונה. נניח שקניתי את הדירות האחוריות, ויש בבעלותי גם את הדירות הקדמיות, ואני רוצה להפוך את כל קומת הקרקע למסחר. זה סותר את ההיתר, אבל מותר על פי התוכנית.

בחוק ההסדרים האחרון (שאושר לאחרונה), הוכנס סעיף שקובע שכאשר אני מבקש היתר לשימוש חורג מהיתר לצורך מסחרי/עסקי, אני לא זקוק יותר לבקש שימוש חורג מהיתר. זאת בתנאי שהבקשה אינה כרוכה גם בשינוי בינוי. אם היא כרוכה בכך, אני זקוק ממילא להיתר בנייה, ואז יש גם להגיש בקשה לשימוש החורג מהיתר. אולם אם זה לא כרוך בשינוי בינוי, אני לא צריך לבקש היתר כזה.

אולם, אם השימוש החורג הוא לא לצורך עסק, (למשל: בניין נבנה באופן שבקומת הקרקע נבנה משרד. כך היה בתוכניות המנדטוריות בתל אביב. בעל המשרד מעדיף עכשיו להפוך את זה לדירה. לפי התכנית מותר לבנות שם דירות, אולם זה שימוש חורג מהיתר אם כי לא מתוכנית) במקרה כזה אני צריך היתר לשימוש חורג מהיתר.

יש תנאים בסעיף המתיר שימוש חורג מהיתר ללא אישור, אולם העניין הזה הוקל במידה רבה.

הרעיון מאחורי זה, הוא שברגע שיעשה שם עסק, הוא בכל מקרה צריך לקבל רישיון עסק.

הרעיון שבכלל יש צורך לבקש היתר שימוש חורג מהיתר (הרי אם מלכתחילה הייתי בונה את זה לשימוש הזה, היו מתירים לי), כיון שיתכן שיהיה צורך לעשות כל מיני התאמות במקום, שאם מלכתחילה היה בונה את המבנה למטרה אחרת, הוא היה בונה אותו אחרת. המחוקק רצה שיהיה שלב שבו ההתאמה של המבנה לשימוש שנעשה בו, ייבדק. בשימוש למטרה עסקית מסחרית, גם כך יש צורך בקבלת רישיון עסק, ולכן ההתאמה הזו תיבדק בשלב ההוא.

הרבה מאוד מהבקשות להיתר לשימוש חורג, זה כדי להשתמש בדירות מגורים כגני ילדים. אם מדובר בסטייה מהתוכנית (ולא רק מההיתר), יהיה צורך שתתקיים "הצדקה תכנונית".

מוגשת בקשה להיתר לשימוש חורג מתוכנית - למשרדים. (לעשות משרד רו"ח בדירת קרקע במרכז ר"ג). נשאלו מה ההצדקה התכנונית? לא היה הסבר. עם זאת ייתכן ביישוב אחר (נניח שוהם) שאין בו שטחי מסחר ומשרדים, ייתכן שתהיה הצדקה תכנונית להשתמש במבנה לצורך משרד.

שימוש לצרכי גני ילדים או לצורך מרפאות של רופאים – יש הצדקה תכנונית בעיקרון.

לעומת זאת בהיתר לשימוש חורג מהיתר, אני לא צריך הדקה תכנונית, כי התוכנית כן מאפשרת את זה.

לכן בהיתר לשימוש חורג מהיתר, המבחן הוא מבחן ההתאמה, האם ניתן להתאים את המקום לשימוש המבוקש. אם המבנה מתאים לשימוש למטרה הזו – יותר השימוש החורג. ולא – לא.

גם לגבי היתר לשימוש חורג, יש גבולות גיזרה בתקנות התכנון והבנייה סטייה ניכרת מתוכנית. אבל גבולות הגזרה כאן הם הרבה פחות מוגדרים.

למשל: "ישנה את הסביבה הקרובה". זה מאוד לא מוגדר. המרצה: כשהייתי יועץ משפטי של העיר מודיעין, ביקש מישו לעשות בית קולנוע באזור שעל פי התוכנית מיועד לתעשייה ומסחר. הועדה המקומית התנגדה כי בית קולנוע משנה את אופי הסביבה (בית קולנוע הוא פעמים רבות עוגן שמסביבו מתפתחים בתי קפה, מסעדות, פאבים וכו').

מדובר במבחן שהוא לא מוחלט.

גבול גיזרה נוסף: כאשר שינויי הבינוי הנדרשים על מנת להתאים את המקום לשימוש החורג הם כאלה, שכבר לא ניתן יהיה לעשות בהם את השימוש המקורי.

ההנחה היא שבמקרה כזה, השינוי יהפוך להיות קבוע.

בדרך כלל היתר לשימוש חורג מתוכנית הוא לתקופה זמנית. אחרת – שיניתי את הייעוד של המבנה. לכן, היתר לשימוש חורג מתוכנית יהיה לעולם לתקופה קצובה. לעומת זאת, היתר לשימוש חורג מהיתר, ניתן לאשר לצמיתות. זאת מפני: התאמת את השימוש בבניין לייעוד שחל על פי התב"ע במקום. השימוש מתאים לתב"ע ואין סיבה מדוע לא לאשר את זה לצמיתות.

תמא 38

תמא 38 היא תוכנית שבאה לעולם, בשל דוח מבקר המדינה שהצביע על העובדה שיש במדינה כ-800 אלף יחידות דיור שנבנו באופן שלא יעמדו ברעידת אדמה. במילים אחרות: יחידות דיור שלא נבנו לפי תקן 413 שהוא התקן שאומר איך צריך לבנות בתים על מנת שיעמדו ברעידות אדמה.

לנוכח עובדה זו, עמדו בפני הממשלה מספר אפשרויות איך להתמודד עם הבעיה.

אפשרות ראשונה – לחייב בתוך תקופה קצובה את כל מי שיש לו בניין שאינו עומד בתקן, להתאים אותו לתקן. זו אופציה שלא ניתן להשתמש בה, כי זה עלויות אדירות.

אפשרות שנייה – שהמדינה תממן. המדינה לא הייתה מעוניינת.

אפשרות שלישית – יצירתית – שהמדינה תגדיל את זכויות הבנייה. התמא אומרת שמי שיחזק בניין בפני רעידות אדמה, יקבל זכויות בנייה נוספות, מעבר לאלו שחלות במקום. עם זכויות הבנייה האלה ניתן יהיה לבנות דירות חדשות נוספות מעבר לאלו שקיימות בבניין הקיים. והיזם, עם הכסף שיקבל עבור הדירות החדשות, יחזק את הבניין הקיים וישדרג אותו. במקרים רבים גם ירחיב את הדירות הקיימות בבניין. והוא עוד יישאר עם רווח.

מדובר במתן תמריץ כלכלי כדי להשיג מטרה תכנונית.

עם הזמן שיכללו את הרעיון ובא התמא בתיקון 2 ואמרה שאפשר גם להרוס את הבניין ולבנות אותו מחדש על פי התקן עם זכויות התבע והתמא. זהו מסלול הריסה ובנייה מחדש. (בסלנג הציבורי: תמא 2).

זה מאוד דומה לפרויקטים של פינוי/בינוי.

ההבדל ביניהם הוא שבפרויקטים של פינוי ובינוי, בגלל ההיקף שלהם, צריך לאשר תב"ע – לאשר תוכנית שמוסיפה קומות, גובה וכו'. תהליך שלוקח המון זמן. לעומת זאת בפרויקטים של תמא 38, אפשר להוציא היתר בנייה יש מכח התמא.

בנוסף – בפינוי בינוי אין תחרות עם תמא 38. פרויקטים של פינוי בינוי, מדובר על בניינים שעומדים על שטח גדול עם הרבה דיירים. לעומת זאת תמא 38 עם מסלול הריסה ובנייה מחדש, מתאים למגרש הבודד.

הפרויקטים של תמא 38 הם פרויקטים מאוד מורכבים, למרות שהם נראים יחסית פשוטים.

עם זאת, יזמים רבים מעדיפים את זה, מכיון שזה פותר לו בעיות מימון, הוא לא צריך לקנות קרקע ולא צריך לקח לצורך זה הלוואה מהבנק ולשלם הוצאות מימון גבוהות. בהריסה ובנייה מחדש, יש אמנם קצת יותר חלק שנדרש מימון בנקאי, אבל עדיין זה נמוך. נדרש מינוף נמוך יחסית.

הייחוד של תמ"א 38 הוא שעל מנת לצאת לדרך, צריך להגיע להסכמות עם דיירי הבניין. מאוד קשה להגיע להסכמות עם 8-10 דיירים, עם אינטרסים שונים, רמה סוציאקונומית שונה, גילאים שונים ועוד. ולעיתים קרובות יש לפחות דייר אחד שמתנגד בלי טעם.

לאחר הגעה להסכמות, עדיין הפרויקט מאוד מורכב, כי הדיירים ממשיכים לגור בדירות שלהם וצריכים להמשיך לחיות בהם כל תקופת הבינוי.

דוגמה נוספת של תסבוכת שקיימת בפרוייקטי תמא 38 היא כאשר עושים פרויקט נדלני רגיל ומבקשים ליווי בנקאי (חייבים לתת ערבויות חוק מכר, ולכן בדרך כלל נדרש ליווי בנקאי). נדרש לשעבד את הקרקע לבנק שנותן לי את הליווי. מה קורה במצב שבו אני מחזק בניין ואני זקוק לליווי בנקאי? לא ניתן לשעבד רכוש משותף על פי חוק המקרקעין, בנפרד מהדירות שלכל אחד מהם יש בעל זכויות נפרד. נוצר הרעיון של "יחידה רישומית נפרדת". אפשר לקחת את חדר הזבל – זהו תא שאפשר לרשום אותו כדירה נפרדת. רושמים את זה ברשם המקרקעין כתיקון על פי צו רישום בתים משותפים. מצמידים לו את הגג ואת כל זכויות הבנייה עליו.

בנוסף, הפרוייקטים של חיזוק בניינים, הם מאוד מורכבים ומאתגרים מבחינה אדריכלית, כי צריך למצוא פתרונות אדריכליים לבניין הקיים כשיש בו מגבלות שונות.

זה עדיין כדאי, מכיון שמחיר הקרקע לקבלן הוא מאוד זול מאשר לקנות מגרש, אם בכלל יוכל למצוא כזה.

אותה עסקה שבה הדיירים נותנים לזים את הגג וזכויות הבנייה עליו, דורשת פתרון של שני נושאים שאינם נוגעים ישירות לתחום התכנון והבנייה. הראשון – הוא הנושא הקנייני והשני הוא הנושא המיסוי.

כאשר עושים תמא 38, זה מתבצע בדרך כלל בבית משותף. בבית משותף מערכת היחסים מוסדרת בחוק המקרקעין שאומר שכדי לבצע פעולות כאלה, צריך רוב מסוים – 75% מבעלי הדירות ש-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

המחוקק הבין שאם הוא לא יקבע הסדרים קנייניים מיוחדים בתחום התמא, לא יהיה תמא.

כי אם למשל אזדקק להסכמה של 100%, זה כמעט לעולם לא יתאפשר. לכן הוא הבין שהוא צריך לעשות הסדרים מיוחדים. לכן חוקק חוק מיוחד חוק המקרקעין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קובע הסדרים ייחודיים. קובע, למשל, שכדי להוסיף יחידות דיור צריך הסכמה של 100% אבל אם שני שלישי מסכימים, יכולים לפנות למפקח על המקרקעין, על מנת שיאכוף על המיעוט המתנגד לעשות את התמא.

גם בתמא הריסה ובנייה מחדש, אם יש שני שלישי שמסכימים לתוספת יחידות דיור, ו-80% להריסה, ניתן לאכוף על האחרים באמצעות המפקח על המקרקעין לקיים את התמא.

גם הנושא המיסוי דורש הסדרה. העסקה לכאורה הייתה אמורה להיות חייבת במס שבה, במעמ על זכויות הבנייה, בהיטל השבחה. המחוקק הבין שבעסקאות תמא יש עסקאות תמ"א - שהדיירים לא מוציאים כסף מהכיס. לכן, אם תחייב את הדיירים – מי שישא בזה יהיה הקבלן. בשל הרצון לעודד את התמא ולהימנע מהוספת עלויות לקבלן שימנעו או יפחיתו את התמריץ, ניתן פטור ממס.

בשיעור שעבר דיברנו על תמ"א 38 ועל הרעיון שבבסיסו, דיברנו גם על החקיקה הפריפריאלית של התמ"א – זו שעוסקת בתחום קנייני והפטורים למיניהם בתחום המיסוי. אמרנו שהתמ"א חל על הבניינים שהיתר הבנייה להקמתם ניתן לפני ה-1.1.80. היום נלמד מה הם זכויות הבניה הנוספות (התמריצים) שועדה מקומית רשאית לאשר בתוספת לבניין קיים או שהועדה המקומית רשאית לאשר במסלול של הריסה ובנייה מחדש, על מנת לתמרץ אנשים לחזק בניין כנגד רעידות אדמה.

כשאנו אומרים: "אלה זכויות הבנייה שהועדה המקומית רשאית לאשר כתמריץ", זה מוזר, כי אמרנו שכעיקרון אין לועדה המקומית שיקול דעת והיא חייבת לאשר מה שמותר על פי התוכנית. עם זאת, יש לדעת, שלהבדיל מזכויות בניה אחרות שאנו מכירים, במקרה של זכויות מכוח תמא 38, הן סמכויות בשיקול דעת.

זה בא לידי ביטוי בשני אופנים:

1. תמא 38, לכל אורכה נוקטת במונח "רשאית לאשר".
2. התמא כוללת סעיף (22 לתמ"א): יכולה הועדה המקומית שלא לאשר את הזכויות לפי התמ"א. אם כי, היא נדרשת לנמק, וזה בתנאים.

ניקח לדוגמה את קרית אונו.

קרית אונו, אם 70% מהבניינים שיש להם פוטנציאל לתמא 38 יבצעו את זה, יתווספו 3500 יחידות דיור (ללא היטל השבחה) שיועמסו על התשתיות הקיימות. זו מעמסה בלתי אפשרית.

יש עיריות שקבעו מכסות לפי אזורים – בהם כל הקודם זוכה, עד למילוי המכסה.

התמריצים שהתמא נותנת על מנת לחזק בניין מפני רעידות אדמה הם ארבעה:

תוספת עד שתי קומות או הקמת אגף נוסף בשטח שתי קומות טיפוסיות או שילוב ביניהם

סגירת ומילוי הקומה המפולשת

תוספת עד חצי קומה

הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד 25 מ"ר לכל דירה.

בהנחה שיש לי מספר בניינים זהים לחלוטין: אחד במרכז ת"א, אחד בעפולה, אחד בנתניה ואחד בקרית שמונה.

הנחה נוספת: החיזוק שלהם עולה אותו דבר.

ברור שהתמא יבוצע בתל אביב, כי ההשקעה היא באותה עלות, והתמורה היא פי כמה וכמה.

במילים אחרות: מחיר הקרקע מבחינתו של היזם – זה ההשקעה בחיזוק הדירות (וההטבות שהוא נותן לדיירים הקיימים). ברור שאם הוא משלם בכל המקומות את אותו המחיר ומאיך התמורה שהוא מקבל מאוד שונה, הוא ישקיע את מחיר הקרקע במקום שבו התמורה גבוהה יותר.

אם כך, תמ"א 38 לא הצליח בפריפריה, מסיבות אלו.

יש 1200 בתים משותפים שצריך לחזק אותם לאורך השבר הסורי אפריקאי.

המדינה התחילה לעשות הסכמי גג להתחדשות עירונית. המדינה תתגמל את העיריות בסכום מסוים על מנת לממן עלויות של השקעה בתשתיות וכו', אם תאשר מינימום כלשהו של עסקאות תמא 38, פינוי בינוי וכו' (במילים אחרות: המדינה משלמת את היטל השבחה במקום בעלי הדירות או הקבלנים).

רבים תומכים בתוכניות תמא 38, ביניהם ה"ירוקים".

יש גם אינטרס חברתי בהתחדשות לפי תמא 38.

אחרי מלחמה השנייה בשנת 1945 כשהמלחמה נגמרה, היו באירופה מיליוני אנשים ללא קורת גג – ערים שלמות שנמחקו. בעשרת השנים הראשונות לאחר המלחמה, בנו אלפי בניינים – "בנייני שיכון" – ברמת מפרט נמוכה מאוד. היה חשוב לתת קורת גג כשהכלכלות של המדינות היו הרוסות. הבניינים האלה, כולם עדיין עומדים על תילם.

אפשר למצוא אותם בהולנד, בגרמניה המערבית, בבלגיה. הבניינים עברו בינתיים שיפוץ, הכניסו מעליות, וחידשו אותם. יש באירופה תרבות של שמירה שוטפת על בניינים.

הבניינים שנבנו בדיוק באותם שנים במזרח אירופה – הונגריה, רומניה וכו' – הבניינים שם נראים נורא. בכך גם בישראל. אין תרבות של שמירה על בניינים.

הפלטפורמה הקיימת לשפץ את הבניינים האלה, זה תמ"א 38. אין פלטפורמה אחרת.

(עד לפני 3 שנים רמת גן הייתה "אלופת התמ"א", לאחר הבחירות שנבחר בהם ראש עיר אחר – היום רמת גן היא העיר שהכי קשה בה לעשות תמ"א).

הזכויות על פי התמ"א:

א. תוספת של עד שתי קומות מעל הבניין הקיים.

1. השטח של שתי הקומות הוא התכסית של הקומה העליונה.
אם הרחבתי גם ב-25 מ"ר את הדירות – אזי שתי הקומות שהוספת, ישתרעו גם על ה-25 מ"ר הנוספים (לכל דירה). יוצא, אם כך, שכדאי ליזם להרחיב את יחידות הדיור של הדיירים. הבעיה עם התמריץ הזה, מתעוררת כאשר הזכויות בגג צמודות לאחד הדיירים. לא ניתן להפקיע זכויות קנייניות של זכויות בגג ששייכות לאחד הדיירים. אחד הפתרונות הן למסור את הדירה העליונה שתיבנה – ביחד עם הזכויות בגג, לדייר הזה. אבל יש עם זה מספר בעיות: בעיה מול רשות המיסים (מדובר במכירה ורכישה של דירה) וגם שהקבלן לא רוצה לאבד את הדירות האטרקטיביות – אלו הדירות הגבוהות יותר. יש גם תוספת של חצי קומה נוספת על הגג נוסף ל-2 הקומות. בנושא של החצי קומה – יש ניואנס – שבמקום שיש חדרי יציאה על הגג, הועדה המקומית רשאית שלא לתת את החצי אלא את חדר היציאה.
2. תוספת אגף נוסף לבניין (בצד של הבניין ולא מעליו), שגם השטח שלו הוא שטח של שתי קומות טיפוסיות בבניין הקיים, כתחליף לבנייה למעלה.
לכאורה זה מהווה פתרון כשהזכויות של הבנייה על הגג צמודות לאחד הדיירים. אבל בדרך כלל זה לא כל כך ישים, בגלל מגבלות של קווי בניין ועוד.
3. סגירת קומה מפולשת של הבניין – זה תמריץ נוסף (בתוספת לבניית שתי הקומות על הגג או כאגף נוסף – לא במקומם). אפשר לייצר שם דירת גן אם הקומה המפולשת היא למטה. הבעיה הפרקטית היא שהרבה מאד בניינים שיש להם קומת עמודים מפולשת, הגובה הוא 2.2 או 2.3. כדי לייצר דירות, צריך לחפור כדי לייצר גובה פנימי של 2.5 מטר. יש בניינים שבהם הקומה המפולשת היא באמצע הבניין, ואי אפשר לחפור אותה. אם מתחת לבניין יש מקלט, גם לא ניתן לחפור.
4. הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר לדירה
ניתן לבנות את ההרחבה מעבר לקווי הבניין התביעים, עד 2 מ"ר קדימה ולצדדים ועד 3 מ"ר. זאת, לפי סעיף 11.1.4.11.1.4 (א) לתמ"א 38.