

(9). יישום תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38):
פירוט תוספת זכויות בנייה במסמכי בקשה להיתר ולעת עריכת תוכניות מפורטות (לפי סעיף 23 בתמ"א)¹

רקע:

1. תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) קיבלה תוקף ביום 18.05.2005.² מטרתה לעודד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני שנת 1980. זאת, בין היתר, באמצעות הענקת זכויות בנייה למבנים שבהם יתבצע החיזוק בהליך של היתר ישיר מכוח התמ"א, ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת.
2. תמ"א 38 מעניקה את תוספת הזכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית. יחד עם זאת, לעת עריכתה של התמ"א היה ידוע כי לא בכל מקום מהווה תוספת הזכויות שנקבעה בתמ"א תמריץ מספיק לכיסוי ההשקעות בחיזוק המבנים. על כן, ניתן באזורים אלה ליזום תוכניות אשר יאפשרו תוספת גדולה יותר של זכויות בנייה כתנאי לחיזוק המבנים, בהתאם לתנאים המקומיים ובכפוף לאמור בסעיף 23 בהוראות התמ"א.
3. לעידוד נוסף של חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אושרו באחרונה מספר תיקוני חקיקה:
 - א. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008³, לפיו מוענק פטור מתשלום מס שבח ומס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תמ"א 38, פטור ממס שבח וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו ניתנו זכויות בנייה לפי תמ"א 38, בתנאים כפי שמפורט בחוק.
 - ב. חוק התכנון והבנייה (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ח-2007⁴, לפיו נקבע שיעור מופחת של היטל ההשבחה ואגרה לעניין מתן היתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, בתנאים כפי שמפורט בחוק.
 - ג. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008⁵, לפיו נקבעו הוראות מקלות לעניין הרוב הדרוש בבית משותף לקבלת החלטה על ביצוע עבודות חיזוק ברכוש משותף ועבודות אחרות הנלוות להן שיש בהן כדי להשביח את הרכוש המשותף, והכל בתנאים כפי שמפורט בחוק.

מטרת ההנחיה:

להנחות את מוסדות התכנון בנושא הכנת תוכניות ומתן היתרי בנייה על-פי תמ"א 38, וזאת כדי לסייע למימוש הקלות החקיקה המתוארות בדברי הרקע.

¹ חוזרי המנכ"ל הנוספים בנושא תמ"א 38 הינם מיום 29.06.2005 ומיום 23.06.2008.
² מסמכי תמ"א 38 ומידע נוסף בנושא נמצאים באתר האינטרנט של משרד הפנים: <http://www.moin.gov.il/tama38>
³ ס"ח התשס"ח, עמ' 221.
⁴ ס"ח התשס"ח, עמ' 62.
⁵ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

שיטה:

א. לעת מתן היתר בנייה:

יש להקפיד ולמלא אחר התנאים הבאים:

1. לציין במקום המתאים בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (לפי תקנה 2 (א)) בין התוכניות החלות במקום גם את תמ"א 38.
2. לציין בטופס מס' 3 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (לפי תקנה 18(א) באם שולמה אגרה מופחתת לפי סעיף 266(ד) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965 (להלן החוק) ובאם שולם היטל השבחה לפי סעיף 19(ב1) לתוספת השלישית לחוק.
3. לציין בטופס מס' 1 בתוספת הראשונה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (לפי תקנה 2(א) בתיאור הבקשה כי מבוקש חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה על-פי תמ"א 38.
4. למלא את הטופס הרלוונטי (A או B) מבין הטפסים המצורפים להנחיות אלה **כנספח א'** ולצרפו למסמכי היתר הבנייה שניתן מכוח תמ"א 38. טופס זה יוגש גם לרשות המיסים לשם קבלת הקלות במיסוי מכוח תיקון מס' 62 לחוק מיסוי המקרקעין ולמפקח על המקרקעין ככל שנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

מוסד התכנון שנותן את היתר הבנייה אחראי להקפיד ולהבטיח עמידה בהנחיה זו.

ב. לעת הכנת תוכניות לפי סעיף 23 בתמ"א 38:

כדי לממש את ההטבות וההקלות (כולן או חלקן) שניתנו בתיקוני החקיקה המפורטים לעיל גם לגבי זכויות המוקנות על-פי תוכנית כאמור, על מוסד התכנון המפקיד ומאשר תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38 למלא אחר התנאים הבאים:

1. לדרוש עריכתה של חוות דעת כלכלית הבוחנת את מידת ביסוסו של הצורך בזכויות בנייה מוגברות באותו האזור, לצורך כיסוי עלויות החיזוק של המבנים בתוכנית. חוות הדעת תיבחן על-ידי היועץ השמאי של מוסד התכנון המפקיד את התוכנית.
2. בסעיף המטרות בהוראות התוכנית, יצוין במפורש המשפט הבא: "תוכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38".
3. בתוכנית תיקבע הוראה לפיה "תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 באופן שהתנאי למימוש תוספות הבנייה יהיה חיזוקם של המבנים על-פי המנגנונים הקבועים בתמ"א וחלק של %... מתוספת הזכויות על-פי חוות הדעת הכלכלית שנערכה, דרושות כדי לאפשר את ביצוע החיזוק".

מודגש כי בעת מתן היתר בנייה על-פי תוכנית שאושרה כאמור, יש למלא אחר כל התנאים המפורטים בסעיפים א.1-א.4 שלעיל.

מוסד התכנון המפקיד ומאשר תוכנית מסוג זה, אחראי למילוי ההנחיות כאמור.

נספח א'

יש למלא את הטופס הרלוונטי בהתאם לתוכניות מכוחן ניתן היתר הבנייה:
טופס A – היתר בנייה אשר ניתן ישירות על-פי הוראות תמ"א 38 או על-פי תמ"א 38 בתוספת תוכניות אחרות.
טופס B – היתר בנייה אשר ניתן על-פי תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

טופס A

ביום _____ הוגשה על ידי בקשה להיתר בגוש _____ חלקה _____
 בכתובת _____ הכוללת את הפרטים הבאים:

טבלה מס' 1

מצב קיים	תוספת מוצעת		מצב סופי מוצע
	לפי תמ"א 38	לפי תוכניות אחרות כמפורט בטבלת רשימת תוכניות (טבלה מס' 2) ⁶	
שטח קומה טיפוסית (מ"ר)			
מס' קומות			
מס' יחיד			
סה"כ שטח מבנה (מ"ר)			

טבלה מס' 2 (טבלת רשימת תוכניות)

התוכניות	זכויות הבנייה ⁷
מס'	
1	
2	
... 3	

שטחי המבנה הקיים ותוספות הבנייה המוצעות תואמים למבוקש בבקשה להיתר שהוכנה על ידי למימוש זכויות ע"פ תמ"א 38 ותוספת הזכויות בבקשה זו תואמת את הוראות תמ"א 38.

תאריך _____ שם עורך הבקשה _____ תעודת זהות _____ מס' רישום פנקס _____ חתימה וחותמת מהנדסים ואדריכלים _____

⁶ יש לפרט את רשימת התוכניות שמכוחן ניתן ההיתר (בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 38. לתשומת לבכם, סעיף 13 שונה במסגרת שינוי מס' 1 לתמ"א 38), לרבות תוכנית גגות (בהתאם לאמור בסעיף 18.2 בתמ"א 38).
⁷ יש לפרט, ככל הניתן, במדד כמותי: מ"ר, מס' קומות וכו'.

טופס B

ביום _____ הוגשה על ידי בקשה להיתר בגוש _____ חלקה _____
 בכתובת _____ הכוללת את הפרטים הבאים:

סה"כ מצב סופי מוצע	תוספת מוצעת (לפי תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 בתמ"א 38)	מצב קיים	
			שטח קומה טיפוסית (מ"ר)
			מס' קומות
			מס' יחיד
			סה"כ שטח מבנה (מ"ר)

שטחי המבנה הקיים ותוספות הבנייה המוצעות תואמים למבוקש בבקשה להיתר שהוכנה על ידי למימוש זכויות ע"פ תוכנית מס' _____ שהוכנה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38.

תאריך _____ שם עורך הבקשה _____ תעודת זהות _____ מס' רישום פנקס _____ חתימה וחותמת מהנדסים ואדריכלים _____