

מדינת ישראל

משרד המשפטים

מחלקת יעוץ וחקיקה (אזרחי)

ירושלים

י"ד כסלו תשע"ט

22 נובמבר 2018

אל :

משתתפי הישיבה-

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי)
גב' איריס פרנקל-כהן, ראש אשכול (נדל"ן), ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
גב' נועה עמירב-פטאל, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
גב' שירי ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז
מר ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית מחוז מרכז
מר בני ארביב, לשכה משפטית, מינהל תכנון, משרד האוצר

שלום רב,

הנדון: סיכום ישיבה מיום 1.5.18

בנושא: שילוב סמכויות ועדה מקומית מכוח סעיף 62א ותמ"א 38

רקע

1. בעקבות פניות שהגיעו למינהל תכנון, עלתה השאלה האם ניתן לכלול בתכנית בסמכות ועדה מקומית, שטחי בניה שניתן לאשר במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38; וככל שאפשרות זו קיימת, האם ניתן לאשר בתכנית בסמכות ועדה מקומית, שטחי בניה מכוח התמ"א, ובנוסף שטחי בניה נוספים מכוח סעיף 62א על פסקאותיו השונות?
2. הנושא נדון בפורום תכנון ובניה, וכן הועברה למשרד המשפטים טיוטת חוות דעת של הלשכה המשפטית של מינהל תכנון. הישיבה דן כונסה על מנת להכריע בסוגיה.

עיקרי הדיון

3. בראשית הדיון צויין כי בימים אלו מינהל תכנון בוחן את האפשרות לקדם תיקון חקיקה, לפיו לוועדה מקומית תהיה סמכות לאשר תוספת של 350% מהשטח הבנוי במגרש, במבנה שעומד בתנאי תמ"א 38. זאת, תוך הבהרה כי מדובר בתוספת המרבית של זכויות בנייה הניתנות לאישור, ולפיכך לא ניתן יהיה לאשר בתכנית זכויות נוספות מכוח סעיף 62א לחוק.

4. מר ארביב הציג את עיקרי העמדה המשפטית בבסיס חוות הדעת שהוצגה, לפיה ספק אם קיימת אפשרות לשלב סמכויות כמבוקש במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית. זאת, מאחר ואין בחוק הסמכה מפורשת לוועדה מקומית לאשר בתכנית בסמכותה זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, ואין בהוראות התמ"א, שנועדו לאפשר הענקת הזכויות במסלול רישוי דמוי הקלה-לאפשר הסמכה כאמור.
5. עוד צויין, כי האפשרות לשלב בין הסמכויות, ככל שתאושר, תעלה רק במסלול הריסה ובניה מחדש בה ניתן לאשר כפל זכויות (זכויות מכוח תמ"א 38 בנוסף על זכויות מכוח התכנית המפורטות). כמו כן, האפשרות לכפל זכויות כאמור, תקפה רק אם הזכויות מכוח התכנית המפורטות, לא הותנו בהריסת המבנה, כך שניתן לממשן גם כתוספת בניה. לפיכך, השאלה מתעוררת רק באותם מצבים שבהם הזכויות מכוח סעיף 62א לא הותנו בהריסה ובניה מחדש, ומתבקשת הריסה ובניה מחדש לצורך מימוש הזכויות מכוח התמ"א ומכוח סעיף 62א.
6. מר קמיניץ ציין כי אכן, במהלך הדיונים אודות תיקון 101, לא היתה כוונה וציפייה כי האפשרות לאשר תוספת שטח לבנייה בסמכות וועדה מקומית, תכלול גם שטח נוסף מכוח תמ"א 38. עם זאת, היתר מכוח תמ"א 38 דומה במהותו להקלה. משכך, ובשים לב להוראות סעיף 62א(א)(9), הקובעות כי מה שניתן לאשר בהקלה רשאית הוועדה המקומית לאשר בתכנית-הרי שהדבר נכון גם לגבי זכויות מכוח תמ"א 38.
7. גב' ברנד ציינה כי בראיה תכנונית, קיימת עדיפות שהזכויות מכוח תמ"א 38 יינתנו במסגרת תכנית, אשר במסגרתה יכולה הוועדה המקומית לייצר ראייה תכנונית כוללת ומיטבית. זאת, בכפוף לכך שמדובר בתכנית שאינה נקודתית למגרש ספציפי.

סיכום

1. על מינהל תכנון לגבש החלטה בדבר תיקון החקיקה המתגבש, שייתן מענה לנושא.
2. בשלב זה, לא ניתן לשלול סמכותה של וועדה מקומית לאשר בתכנית אחת שבסמכותה זכויות שהיא רשאית להתיר מכוח תמ"א 38 ובנוסף זכויות לפי סעיפי 62א. כפי שהובהר, אפשרות זו תקפה רק במסלול הריסה ובניה מחדש, ורק אם התכנית תתיר את מימוש הזכויות מכוח סעיף 62א, גם בדרך של תוספת בניה.
3. בהתאם, באותם מצבים שבהם הוועדה המקומית מבקשת לקבוע בתכנית שבסמכותה, זכויות שניתן לממשן גם כתוספת בניה ולא רק במסגרת הריסה ובניה מחדש, כאמור, לא ניתן לשלול את סמכותה של הוועדה המקומית, לעגן באותה תכנית (או בתכנית אחרת) זכויות שהיא רשאית להתיר במסלול דמוי הקלה מכוח תמ"א 38, והאפשרות לצרף את הזכויות כאמור, תהיה בהתאם להוראות התמ"א.
4. עם זאת, לאור תוספת הזכויות המשמעותית שתיתכן במצבים אלה, מינהל תכנון הודיע כי יגבש הנחיה בדבר הבחינה התכנונית המורחבת שיש לערוך ביחס לתכניות שיבקשו העצמת זכויות הן מכוח תמ"א 38 והן כוח סעיף 62א, ותכניות החורגות ממדיניות זו יקבעו כטעונות אישור השר בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה.

רשמה : נועה עמירב-פטאל, עו"ד

יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

