

ג

# קורס יזמות והשקעות בנדל"ן

ע1

תמ"א 38

עו"ד דוד מלניק

החשמל 18 תל אביב

03-6206444 0528975989

לב העיר

האמור במצגת זו נועד למסירת מידע כללי  
ואין לראות בתוכנו מתן ייעוץ או חוות דעת  
(C) כל הזכויות שמורות לעו"ד דוד מלניק

# מבוא

□ דיני הקניין מסדירים את היקף הבעלות במקרקעין ואת התחומים המדויקים של המקרקעין השייכים לאדם ואת מערכת היחסים בין השותפים במקרקעין.

□ דיני התכנון והבנייה מסדירים את תוכן הבעלות בקובעם מה מותר ומה אסור לאדם לעשות במקרקעין: זכויות בנייה, זכויות שימוש וכיו"ב.

□ דיני הקניין ודיני התכנון והבנייה שזורים זה בזה אך אין בהכרח הרמוניה מלאה בין החוקים הנ"ל;

➤ שיקול דעת הוועדה המקומית במתן היתר הינו שיקול דעת תכנוני ולא קנייני (תקנה 2 ו-2 א לתקנות התכנון והבנייה; בג"צ 879/89 ט.ל.מ חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית, בג"צ 1578/90 אלן הייזן נ' הועדה המקומית; עת"מ (ת"א) פרץ נ' ועדת ערר)

➤ מונחים זהים הנם בעלי משמעות שונה בחוקים שונים (למשל "דירה")

➤ גג הצמוד לדירה אינו כולל את זכויות הבנייה שניתן לבנות עליו אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון.

## סוגי תוכניות

### תוכנית מתאר ארצית – מועצה ארצית ובאישור ממשלה

עוסקת בתכנון שטח המדינה לרבות ייעודים חקלאיים, אזורי תעשייה והפקת מחצבים, התווית רשת דרכים, שטחי נופש ושימור קרקע, עתיקות ומקומות קדושים ועוד

### תוכנית מתאר מחוזית – הועדה המחוזית

עוסקת בקביעת הפרטים הקשורים ביישום תוכנית מתאר ארצית וכל עניין בעל חשיבות למחוז והעשוי לשמש מטרה לתוכנית מתאר מקומית לרבות ביטחון ותעסוקה.

### תוכנית מתאר מקומית – בסמכות ועדה מקומית או מחוזית לפי העניין

התוכנית מסדירה את כל העניינים הקשורים בזכויות הבנייה בקרקע לרבות אחוזי בנייה, מספר קומות, קווי בניין, דרכים, איחוד וחלוקה, בניינים לשימור.



סטייה ניכרת  
מתוכנית

סטייה קלה מהוראות  
התוכנית או היתר

בקשה תואמת תוכנית

הקלה / שימוש חורג

שימוש חורג  
שלא הותר על פי  
תוכנית / תקנות  
/ היתר הבנייה

הקלה – הרשאה  
לבצע עבודה  
טעונת היתר  
בסטייה  
מהוראות תוכנית  
או תקנה

בחוק נקבעו 19  
מצבים המהווים  
סטייה ניכרת  
מתוכנית שלא  
ניתן לקבל  
לגביהם הקלה  
או שימוש חורג

האפשרות לתת  
הקלה או היתר  
לשימוש חורג  
הנו במרווח שבין  
הוראות התוכנית  
ותקנות התכנון  
לבין מצבי  
הסטייה הניכרת

# פיצול דירות

פיצול דירה לשתי יחידות דיור או יותר הנה בגדר עבודה טעונת היתר שכן סעיף 145 לחוק קובע כי שינוי פנימי בדירה אינו דורש היתר אך שינוי מספר יחידות הדיור טעון היתר בנייה.

שתי אפשרויות לפיצול דירות: בהיתר / ללא היתר

ללא היתר	בהיתר
לא חוקי- סכנת צו הריסה	חוקי
לא ניתן למכור כיחידה נפרדת	מכירה כיחידות נפרדות (רישום נפרד)
אין חיוב בכופר חניה	כופר חנייה
אין היטל השבחה	יתכן חיוב בהיטל השבחה (בהקלה)
אין הוצאות הליכי היתר	הוצאות הליכי ההיתר

## פיצול דירות- ללא היתר

- אין מניעה לפצל את הנכס למספר יחידות שאינן למגורים (מ"י נ' ברומברג) שכן החוק אוסר שינוי מספר יחידות הדיור.
- לתכנן את היחידות באופן שיותיר בהם סממנים של יחידה אחת (דירת שותפים) -

בפס"ד פלס נ' מ"י נקבע כי חלוקה ל-10 דירות מחייבת היתר ואין הכרח שבכל דירה יהיו את כל הפונקציות. יתכנו דירות עם מטבח או שירותים משותפים ועדיין כל יחידה תחשב יחידה נפרדת.

לעומת זאת בפס"ד מ"י נ' מרקוביץ נקבע כי העובדה שבכל יחידה קיימת מקלחת אינה הופכת את הדירה לשלוש דירות ולא ניתן להגביל אדם במספר המקלחות בביתו.

בה"פ 1970061/97 נקבע כי המבחנים הקובעים האם מדובר ביחידת מגורים שלמה ונפרדת מוכרע לפי מאפיינים שונים כגון כניסה נפרדת, שירותים/אמבטיה נפרדים, מטבח נפרד, מדי מים וחשמל נפרדים, הפרדה ללא אפשרות מעבר חופשי בין היחידות. נקבע כי אין צורך שיתקיימו כל המאפיינים אך אין די בקיום תנאי אחד.

# פיצול דירות ללא היתר

בעת השיפוץ דמיינו דירה אחת בה גרים מספר שותפים ותכננו אותה בהתאם

✓ כניסה אחת מחדר מדרגות.

✓ פעמון אחד.

✓ מד חשמל ומים אחד.

✓ דלתות מעבר בין היחידות.

✓ שוני בצורה ועיצוב חדרי

השירותים/האמבטיה והמטבח

✓ שירותי אורחים

✓ מטבח בשרי / מטבח חלבי

✓ ככל שמספר היחידות יהיה רב יותר כך הקושי לטעון כי מדובר ביחידה אחת יהיה גדול יותר.



אין באמור לעיל משום המלצה  
לבצע חלוקה של דירות  
בניגוד לחוק שעשויה להביא  
להרשעה פלילית והוצאת צו  
הריסה אלא להצביע על  
אפשרות ליצור יחידת מגורים  
אחת לכמה שותפים מבלי  
שהדבר ייחשב פיצול הדירה  
למספר יחידות עצמאיות.

# פיצול דירות בהיתר

## פיצול דירות בהיתר אפשרי –

א. אם אין מגבלות צפיפות עלפי התוכנית החלה במגבלת החוק והתקנות ביחס למספר היחידות ושטח היחידות.

ב. בדרך של הקלה מתוכנית ושאינה מהווה סטייה ניכרת. ובמגבלת החוק והתקנות.



# פיצול דירות בהיתר

אין הגבלת צפיפות בתוכניות החלות ברחובות המסחריים בת"א כגון רחוב דיזנגוף, בן יהודה (תוכנית "גדס" –58), ברחובות מסחריים בדרום העיר (תמא 38) כגון רחוב לילנבלום, לכן פיצול הדירות באזורים אלו תואמת את התוכנית.

**טענה – מדיניות עת"א להגביל את שטח הדירות למינימום של 35 מ"ר או 54 מ"ר חסרות תוקף וניתנו ללא סמכות. בהעדר מגבלת צפיפות בתוכנית מותר לפצל דירות לדירות חדר בשטח של כ- 20 מ"ר הכוללות חדר, מטבח, שירותים ואמבטיה.**

# פיצול דירות – על פי היתר בנייה

המגבלה היחידה על גודל דירה קבועה בסעיפים 2.01 ו- 2.04 לחלק ב' לתקנות התכנון והבנייה בסעיף 2.01 נקבע כי דירה הנה -

**"מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם לרבות חדר מגורים, מטבח וחדר שירות שלה ויכול שתכלול פרוזדור אולם כניסה ומרפסת".**

בסעיף 2.04 נקבע כי שטחה הכולל של דירת חדר עם מטבח וחדר שירות לא יפחת מ- 20.3 מ"ר. כלומר, בהעדר הגבלת צפיפות בתוכנית החלה על הבניין בו מדובר, ניתן ליצור יחידות מגורים ששטח כל אחת מהן הוא 20.3 מ"ר.

**החלטות הועדה המקומית בדבר הגבלת שטח יחידות דיור אינה כדין :**

א. לא ניתן לשנות הוראות תוכנית אלא באמצעות הפקדת תוכנית מתאימה והיא עוקפת את ההליכים הקבועים בחוק המחייבים שמיעת התנגדויות ותשלום פיצויים בגין הפגיעה במקרקעין.

ב. סעיף 62 א לחוק מונה רשימה של עניינים שבמסכות הועדה המקומית כאשר הקטנת מספר יחידות הדיור אינה מנויה ביניהם (קיימת סמכות להגדיל את מספר יחידות הדיור).

ג. הגבלת שטח יחידות הדיור אינה בגדר תנאים שהועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר על פי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה.

## **פיצול דירות – בדרך של הקלה**

**בהתאם לסעיף 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) לא תינתן הקלה להוספת יחידות דיור אלא אם כן התמלאו כל התנאים הבאים:**

- א. מדובר בתוספת של עד 20% מהמספר המותר על פי הוראות התוכנית.**
- ב. השטח הממוצע בדירות לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר.**
- ג. הבקשה חתומה על ידי כל בעלי הזכויות במגרש.**

# תוכנית "ע1"

## פוטנציאל –

בבניינים קיימים (שנבנו לפני מרץ 93) הפיכת שטחי שירות במרתפים כולל מקלטים לשטחים עיקריים אף כיחידה נפרדת. **תנאים:** - למשרדים בלבד ולא למגורים (גם לא בדרך של שימוש חורג).  
- מותנה בקיומן של זכויות בנייה לא מנוצלות.  
- היטל השבחה/כופר חנייה.

בבניינים חדשים מעניקה הקלות בבניית מרתפים מאפשרת שימוש בקומת המרתף ביחידה לבעלי מקצועות חופשיים  
**תחולת התוכנית – כל המרחב התכנוני של תל אביב יפו.**

# תוכנית "ע1"

## בדיקת היתכנות הפיכת מחסנים לדירה/משרד

שלב א – בדיקת היתר הבנייה: האם מתיר במפורש או במשתמע (הלכת אומניפל) לעשות שימוש בנכס כדירה/משרד;

**התשובה חיובית** – שימוש בנכס בהתאם למפורט בהיתר או בקשה לשימוש חורג ממשרד לדירה / מדירה למשרד.

**התשובה שלילית** – כלומר מדובר בשטח שירות: מחסן וכיו"ב

שלב ב - האם תוכנית "ע-1" חלה: האם מדובר במרתף (שחלקו מתחת לקרקע)?

**התשובה שלילית** – לא ניתן לקבל היתר וגם לא שימוש חורג-סטייה ניכרת

**התשובה חיובית** – ניתן לעשות שימוש למשרדים. לא יותר שימוש חורג לדירות. היטל השבחה ישולם במועד המימוש.

# תוכנית "ס"

□ **תחולת התוכנית:** באזור תוכנית גדס-58 (מרכז ת"א) למעט שטח הרחובות בן בן ציון-בוגרשוב בצפון, בן יהודה אלנבי בדרום-מערב, יהודה הלוי במזרח ("לב העיר"), חלקים במזרח העיר,

□ **פוטנציאל:** אפשרות בניית דירת מגורים נוספת על הגג בשטח של עד 150 מ"ר ובתנאים מסוימים שתי דירות בשטח של 100 מ"ר כ"א.

□ **התוכנית חלה באופן כללי על:**

- בבניין מגורים שגובהו המרבי 2-3 קומות ללא קומת עמודים/קומת עמודים מפולשת/קומת ביניים

תותר בניית דירת מגורים אחת על גג הבניין (ואם יש יותר מכניסה אחת תותר דירה לכל כניסה) עד לגודל מקסימאלי של 150 מ"ר בנסיגה של 2.5 מ"ר מקו בניין קדמי.

תותר בניית 2 דירות בגודל של 100 מ"ר כ"א אם –

א. לא מוצו הזכויות הקיימות בבניין;

ב. לאחר נסיגה בחזית ומציאת סידור למתקנים על הגג נותר שטח פנוי נטו של 200 מ"ר לבניית 2 הדירות ונותר שטח גג פנוי של 75 מ"ר לכל דירה.

- בבניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ויש בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ודירת גג אחת או יותר נבנתה לפי היתר לפני שנת 1967 תותר הגדלת דירת גג קיימת בלבד.

# תוכנית "ס"

## □ מגבלות -

-לא ניתן לקבל בנוסף חדר יציאה לגג מעל לפי "ג".

-לא ניתן לנייד זכויות לקומה מתחת.

-לא חל על בניינים לשימור.

- לא ניתן לקבל הקלות לתוספת בנייה על פי התוכנית.

-תנאי לבנייה על הגג הנה בעלות המבקש בגג או חתימת כל בעלי הזכויות.

- מותנה בשיפוץ הבניין לרבות חיזוקי קונסטרוקציה, טיח,, גינון, העברת מתקנים ועוד.

□ **היטל השבחה** – ניתן לקבל פטור עד 140 מ"ר לדירת מגורים לשימוש עצמי (בעלים או קרובו).

□ **כופר חנייה.**

□ **מעלית** - תותר התקנת מעלית מעבר לקווי בניין בהעדר אפשרות בתוך הבניין בכפוף לבקשת הקלה.

□ מכירת הגג בהסכמת 100% מהבעלים.

# תמ"א 38

- תוכנית מתאר ארצית על כל שטח מ"י מיום 4.4.05 למשך 5 שנים.
- מטרת התוכנית: לעודד חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה בתמורה לזכויות בנייה נוספות.
- פוטנציאל: אפשרות לתוספת קומות והרחבות בבניינים קיימים.
- קשיים ביישום התוכנית:
  - דרושה הסכמה של 100% מהבעלים
  - שיקול דעת רחב של הועדה המקומית לסרב לתת זכויות בנייה נוספות המגביר את חוסר הוודאות של היזם.
  - העדר תמריצים מספקים בסוגיית היטל השבחה ומיסוי שיהפכו את העסקה לכדאית.



# תמ"א 38

**בדברי ההסבר לתוכנית קיימת המלצה לתיקוני חקיקה:**

- תיקון חוק המקרקעין באופן שיאפשר תוספת יחידת דיור בשטח הרכוש המשותף בהסכמת 2/3 מבעלי הדירות וכן אפשרות להחליט על מכירת הדירות החדשות וחלוקת התמורה בניכוי הוצאות לפי החלקים במקרקעין.
- תיקון חוק התכנון והבנייה לעניין הקלות ו/או פטור מהיטל השבחה, הסדרת מקומות חנייה וכיו"ב
- תיקון חוק מיסוי מקרקעין בעיקר בכל הנוגע לפטורים והקלות ממיסים.
- **התמ"א מאפשרת הליך ישיר של הוצאת היתר בנייה מכוחה ללא צורך בדרך כלל בהוצאת תוכנית מפורטת.**
- **לא ניתן לכפות ביצוע חיזוק מבנה נגד רעידת אדמה אלא ביוזמת הבעלים באמצעות התמריצים.**
- **התמ"א קובעת הוראות גם למתן היתרי בנייה לחיזוק בלבד.**

## תמ"א 38

**תנאים מקדמיים על מנת להיכנס לגדר התוכנית:**

- בניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.80 האם המבנה זקוק לחיזוק.
- שנבנו לאחר המועד אך לא עומדים בתקן 413 (אך לא יזכו לתוספת זכויות בנייה).
- לא חל על בניינים להריסה.

- נקבע על ידי מהנדס שהבניין זקוק לחיזוק (סעיף 8) והוא יעביר חוות דעת לוועדה המקומית על מצב המבנה ודרך חיזוקו (סעיף 9).

**התוכנית מאפשר קבלת תוספות בניה למבני מגורים קיימים (סעיף 11) ולמבנים שאינם מיועדים למגורים (סעיף 14). לא חל על מבנים שגובהם הכולל לא עולה על 2 קומות ושטחם קטן מ-400 מ"ר.**

**במבנים למגורים קיימים שני סוגים של תוספות:**

- תוספת יחידות דיור למבנה ע"י סגירת קומת עמודים, תוספת קומה או תוספת אגף. התוספת היחידות מהווה תמריץ ישיר למימון החיזוק (11.1)
- הרחבת יחידות הדיור הקיימות לרווחת הדיירים והגדלת ערך הדירה כשביצוע ההרחבה כשלעצמו משמש לחיזוק המבנה (11.2). שטח ההרחבה ליחידה 25 מ"ר.

**במבנים שאינם למגורים מאפשרת התוכנית תוספת בנייה של קומה טיפוסית (סעיף 14).**

תותר התקנה מעלית אף בחריגה מקווי בניין.

נדרשת הסדרת מקומות חנייה בבניין או מחוצה לו.

## תמ"א 38

בבניינים שגובהם עד 2 קומות ושטחם קטן מ-400 מ"ר הועדה המקומית רשאית לאשר:

- תוספת שטח לצורך הרחבה דירה קיימת ללא תוספת יחידות דיור באמצעות סגירת קומה מפולשת או תוספת בנייה עד 25 מ"ר.

לוועדה המקומית שיקול דעת רחב מתוך "סל של זכויות" שונות המהוות זכויות מרביות והיא רשאית לתת את כולן או חלקן או אף אחת מהן לפי שיקול דעתה.

השיקולים שעל הועדה המקומית לשקול (סעיף 21):

- יכולת נשיאה של תשתיות ושירותים של המבנה והסביבה.

- שיקולים תכנוניים ואדריכליים.

הועדה המקומית יכולה להכין משיקולים אורבניים כוללים כגון באזורים צפופים במיוחד או בעלי חשיבות היסטורית, תוכנית ספציפית בהתאם להוראות התמ"א או בסטייה ממנה או להחליט כי באזורים מסוימים לא יחולו הוראות התמ"א. אפשרות תקיפת ההחלטה - שאלה פתוחה.

# תוכנית לב העיר

- תחולת התוכנית: יהודה הלוי, בלפור, שד' רוטשילד, נחמני, שינקין, אלנבי.
- פוטנציאל: בנייה על גגות בבניינים בני פחות מחמש קומות עד לגובה חמש קומות ויציאה לגג (עד 15 מ"ר).
- תנאים: - למגורים בלבד.  
- לא חל על בניינים לשימור (למעט שימור ג).  
- שטח דירה לא יקטן מ-75 מ"ר ובחדש 85 מ"ר.
- חיוב בהיטל השבחה וכופר חנייה.
- מכירת הגג על ידי 100% מבעלי הדירות בבית המשותף.

# תוכנית "ג" ו- "ג1"

- תחולת התוכנית: כל מרחב התכנון המקומי של ת"א
- מהות התוכנית: מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר בדירות מגורים (צמוד קרקע ורוויה) בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים. (40 מ"ר עם כניסת "ג1" לתוקף).
- תנאים: -הכניסה לחדר חייבת להיעשות דרך הדירה.  
-לא יכולה להירשם כיחידה נפרדת.  
-לא ניתן לבנות ביחס לדירות שנבנו לפי "ס"  
-לא חל בבניינים לשימור.  
-לא ניתן אם שטח הקומה פחות מ-90% מהקומה מתחת.  
-יש להבטיח מתקנים משותפים בגג הבניין.
- היטל השבחה – ניתן לקבל פטור עד לשטח 140 מ"ר לשימוש עצמי.
- הסכמת שכנים – גג צמוד: אין צורך בהסכמה. לא צמוד: 75% .

# **NOTHING IS IMPOSSIBLE**

**IMPOSSIBLE IS JUST A BIG WORD THROWN BY SMALL MEN WHO FIND IT EASIER TO LIVE IN THE WORLD THEY'VE BEEN GIVEN THAN TO EXPLORE THE POWER THEY HAVE TO CHANGE IT. IMPOSSIBLE IS NOT A FACT. IT'S AN OPINION. IMPOSSIBLE IS NOT A DECLARATION. IT'S A DARE. IMPOSSIBLE IS POTENTIAL. IMPOSSIBLE IS TEMPORARY.**

# **IMPOSSIBLE IS NOTHING.**

THE END