

פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית
ישיבה מספר: 20210003 ביום ראשון תאריך 30/05/21 י"ט סיון, תשפ"א בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

גב' יעל עבוד ברזילי	- סגנית ומ"מ ראש העירייה וחברת ועדה (ע 45: 17)
מר מאיר חלוואני	- סגן ומ"מ ראש העירייה וחבר ועדה
מר נאור שירי	- סגן ראש העירייה וחבר ועדה
מר רן יקיר	- חבר ועדה
מר רפאל בן מרדכי	- חבר ועדה
גב' רינה שבתאי	- חברת ועדה (ה 56: 17)
גב' כנרת אלישע כהן	- חברת ועדה
מר משה חנוכה	- חבר ועדה
גב' עדי ברמוחה	- חברת ועדה (ה 15: 17)
דרי' אלון גלבוע עו"ד	- חבר ועדה (ה 15: 17)
גב' אביבה גוטרמן	- חברת ועדה
מר חיים שאבי	- חבר ועדה
מר יגאל שמעון	- חבר ועדה (ע 13: 20)
מר ארנון אברמוב	- חבר ועדה (ע 30: 19)

נציגים:

מר יואל גירפי	- נציג בעל דעה מייעצת בוועדה המקומית
מר אורן תבור	- מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה (ע 00: 19)

סגל:

אדרי' סרגיי וולינסקי	- מהנדס העיר
אדרי' ברק לוי	- סגן מהנדס העיר
אדרי' יואב רוביסה	- אדריכל העיר
עו"ד רונן ויניק	- יועמ"ש העירייה
עו"ד אווה לוי	- מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה
גב' ורד אליקים פרידמן	- מנהלת מח' תוכניות מתאר
גב' רעות אמסלם יציקסון	- מנהלת מח' השבחה
עו"ד איילת לרר מילאנו	- מנהלת מח' נכסים והפקעות
עו"ד חני שרון גלזר	- מנהלת מח' התחדשות עירונית
אינג' אורנה מוזס	- מנהלת אגף התנועה
גב' חנה בגדדי	- מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה

מוזמנים:

מר רן היילפרן	- מנכ"ל העירייה
מר מוטי פרוינד	- מבקר העירייה
נעדרו	
חברים:	
מר אמיר כוכבי	- ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית
מר נדב דואני	- חבר ועדה
גב' עדי פרילינג אנקורי	- חברת ועדה
נציגים:	
מר ולרי שולמן	- מפקח נפתי נציג משרד הבריאות
גב' היאלי מרקו	- נציג השר לאיכות הסביבה
מר ברק אוחיון	- נציג כיבוי אש
פקד אליהו גונן	- נציג משטרת ישראל
מר ליאור רגב	- ראש צוות מרכז ועדה מחוזית
גב' סיון פרקש	- רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון
סגל:	
עו"ד חגית מנדלוביץ	- מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
גב' ילנה סולודוכין	- מנהלת מח' רישוי על הבניה
מר אלכס רוזנקרץ	- סגן מנהל מח' פיקוח על הבניה
אינג' נורית כספית	- יועצת התנועה של העירייה
מוזמנים:	
מר שירן שוהם	- תאגיד המים
מר בני זיני	- גזבר הרשות
מיקום הדין – חדר ישיבות מועצת עיר	

הישיבה נפתחה בשעה 17:00 אחה"צ במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה ונסתיימה בשעה 21:00 בערב.

סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הועדה המקומית מר מאיר חלוואני ניהל את הישיבה.

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20210003 מיום 30/5/2021
נושאים כלליים סעיף 1

חישוב זכויות בניה ומכפיל יח"ד בפרויקטים של תמ"א 38 - "הריסה ובניה" לפי הר/1/38

מטרת הדין:
תיקון מסמך המדיניות אשר אושר בישיבת וועדת המליאה מספר 20170004 מיום 05/11/2017 – "זכויות בניה בפרויקטים תמ"א 38 - "הריסה ובניה" לפי הר/1/38 לאור אישורה של תמ"א 38/א".

רקע:

1. ביום 8.12.16 פורסמה לתוקף תמ"א/38/א שמטרתה "שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש".

מס' דף: 3:

2. תכנית הר/1/38 "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בהוד השרון" שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, פורסמה לתוקף ביום 23.3.2015:

• בכלל העיר, הוסיפה התכנית זכויות בהיקף של קומה אחת, בפרויקטים של "הריסה ובניה", מעבר לזכויות תמ"א 38. במילים אחרות, **תוספת של 3.5 קומות** ($3.5 = 1 + 2.5$).

• בנוסף, בשישה מתחמים שהוגדרו, העניקה התכנית זכויות בניה נוספות בהיקף של 3.5 קומות מעבר לזכויות שהעניקה תמ"א 38. במילים אחרות, סך הכל **תוספת של 6 קומות** ($6 = 3.5 + 2.5$).

3. ביום 5.11.2017 אישרה מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170004 מסמך מדיניות שעניינו הגדרת שיטה ברורה לחישוב זכויות בניה בפרויקטים של הריסה ובניה.

4. מטרת מסמך זה:

מסמך מדיניות זה המונח כעת בפני הוועדה המקומית – מטרתו לעדכן ולתקן את המדיניות שהיתה נהוגה עד כה בכל הנוגע לחישוב שטחי הבנייה ומס' יחידות הדיור בפרויקטים של תמ"א 38 – מסלול הריסה ובניה.

שיטת חישוב הזכויות בתמ"א/38/א:

5. תמ"א/38/א הגדירה אופן חישוב חדש לזכויות הבניה בפרויקטים של "הריסה ובניה". במסגרתו, חישוב שטחי הבניה הנוספים מתייחס לבניין הקיים כדין – בהיתר:

"... השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית וועדה מקומית לאשר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

"...קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין...."

יוצא כי תמ"א/38/א הגדירה את תוספת הקומות בפרויקטים של "הריסה ובניה" בצורה פרוגרסיבית לגובה המבנה הקיים.

6. יחס לתכניות קודמות שאושרו על פי סעיף 23 לתמ"א/38:

במסגרת תיקון א/3, התווסף סעיף 23א (ב):

"קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים

מס' דף: 4:

11,12,14,14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

שיטת חישוב הזכויות לפי תכנית הר/1/38 לאור אישורה של תמ"א/3/38/א:

7. במקרה של הוד השרון, בה חלה תכנית מכוח סעיף 23, קרי תכנית הר/1/38, זכויות הבניה בפרויקטים של "הריסה ובניה" יינתנו על פי התמ"א התקפה למועד אישור תכנית הר/1/38, כלומר על פי תמ"א 38 התקפה במרץ 2015.

8. משמעות הדבר היא כי מספר הקומות שיינתנו בפרוייקטים של "הריסה ובניה" מכוח התמ"א ותכנית הר/1/38 לא יהיה פרוגרסיבי, כלומר – תוספת הקומות וזכויות הבניה שניתנו בתכנית הר/1/38 כקומות שמעבר לתמ"א 38 לא יתווספו כקומות שיינתנו מעבר לתוספת הפרוגרסיבית שנקבעה בתמ"א/3/38/א. באופן זה לא יהיה "כפל מבצעים" במספר קומות שניתנות עפ"י תמ"א 38 ותכנית הר/1/38, אשר יינתנו במסגרת סל הזכויות.

תוספת הזכויות תחושב כפי שחושבה בעבר, 2.5 קומות בתוספת הקומות הנוספות מתכנית הר/1/38.

במאמר מוסגר יש לציין, כי בכל מקרה תוספת הקומות הניתנת מתוקף תכנית הר/1/38 מעבר ל-2.5 קומות שעפ"י תמ"א 38 ל"הריסה ובניה", אינה פחותה מהתוספת המירבית של 3.5 קומות הניתנת עפ"י תמ"א/3/38/א (עבור בניין בן 4 קומות ומעלה).

תמ"א/3/38/א + תכנית הר/1/38			תמ"א/3/38/א	
סה"כ תוספת קומות תמ"א + הר/1/38	תוספת קומות תכנית הר/1/38	תוספת קומות בתמ"א/3/38/א (מרץ 2015)	תוספת קומות על פי השיטה הפרוגרסיבית תמ"א/3/38/א	מספר קומות בהיתר – בבניין הקיים (מעל עמודים)
סה"כ תוספת קומות 3.5	1	2.5	כלל העיר	1
				2
סה"כ תוספת קומות 6	3.5	2.5	מתחמים 1-6	3
				4 ומעלה

חישוב שטח "קומה טיפוסית מורחבת":

9. תמ"א/3/38/א, אשר קבלה תוקף בדצמבר 2016, קובעת שיטת חישוב המבוססת על שטח "קומה טיפוסית מורחבת" כהגדרתה בתכנית.

10. ראוי להדגיש כי גם בתכנית הר/1/38 לא נקבעה שיטת חישוב לקומה הטיפוסית, ומכאן כי היא נסמכת על מה שנקבע בתמ"א 38.

לפיכך, יתבסס חישוב "קומה טיפוסית מורחבת" בכל הפרוייקטים מסוג "הריסה ובניה" בהוד השרון על השיטה המוגדרת בתמ"א/3/38/א כמפורט לעיל.

סיכום עקרונות לחישוב זכויות הבניה:

11. מספר הקומות: מספר הקומות שיתווסף מכוח "תמ"א 38" יהיה על פי תמ"א 3/38, קרי 2.5 קומות בצירוף קומות נוספות לפי הר/1/38, ובסך הכל 3.5 קומות נוספות ב"כלל העיר" ו- 6 קומות נוספות במתחמים 1-6.

12. הקומה הטיפוסית המורחבת: לשם חישוב זכויות הבניה תהיה "קומה טיפוסית מורחבת" כהגדרתה בתמ"א/3/38/א מבוססת על היתר הבניה הקיים.

13. חישוב "סל השטחים" מתמ"א 38 יהיה על פי הקבוע בתמ"א/3/38/א למעט מספר הקומות שיהיה 3.5 קומות בכלל העיר ו- 6 קומות במתחמים 1-6.

14. זכויות הבניה יכללו את המרכיבים הבאים:

- א. זכויות התב"ע המפורטת החלה על הבניין.
- ב. זכויות מכח הר/1002 לרבות תוספת זכויות להקמת חדרי יציאה לגג.

- ג. זכויות מתמ"א 38 לפי הפירוט הבא:
- 1) שטח קומה טיפוסית מורחבת על פי היתר הבניה כפול מספר הקומות - 3.5 קומות בכלל העיר, ו-6 קומות במתחמים 1-6 עפ"י תכנית הר/1/38.
- 2) שטח נוסף עבור סגירת קומת העמודים, על פי המוגדר בתמ"א/3/38.
- ד. ממ"ד בשטח (12 מ"ר) לכל יחידת דיור.
- ה. שטחי שירות משותפים על פי המוגדר בהר/1/38.

שטח קומה טיפוסית מורחבת הנו שטח קומה טיפוסית ע"פ היתר הבניה בתוספת 13 מ"ר כפול מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

15. למרות האמור לעיל חישוב זכויות הבניה בששת המתחמים יהיה על פי העקרונות שנקבעו במסמך המדיניות להתחדשות עירונית במתחמי החיזוק – לפי תוכנית הר/1/38 שאושר במליאת הועדה המקומית בתאריך 26/07/2020 (להלן: "מסמך המדיניות לששת המתחמים") ובכל מקרה לא ניתן יהיה לממש זכויות מעבר לזכויות בתוכנית הר/1/38.

16. תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר, ו/או תכנית בינוי ופיתוח או תב"ע בסמכות מקומית המתבססים על שטחי הבניה על פי הר/1/38 הינו הגשת **תחשיב זכויות** "הריסה ובניה" לאישור אגף התחדשות עירונית. מומלץ להשלים שלב זה (אישור תחשיב הזכויות) עוד בשלב ה"פרה-רולינג".

17. שטחי הבניה – כללי

- א. בבניין אשר לא נמצא לו היתר בנייה, חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א/38 ייעשה בהתאם לקונטור הבניין המקורי, יכלול מרפסות מקורות, אך לא יכלול מרפסות לא מקורות שנסגרו ללא היתר ותוספות בנייה שלא הוצא להן היתר, והכל בכפוף להמצאת מדידה מפורטת עדכנית של הבניין.
- ב. למען הסר ספק יובהר, כי בהיעדר היתר בנייה בתיק הבניין, ככלל, נטל הראיה להוכיח כי הבניין הקיים נבנה כדין מוטל על המבקש.

18. מגבלת מכפיל הריסה ובניה

- א. **מכפיל יח"ד בששת המתחמים שהוגדרו בתכנית הר/1/38, יהיו בהתאם למכפיל שנקבע עבור כל מתחם ומתחם במסמך המדיניות לששת המתחמים ולא עפ"י המפורט להלן.**
- ב. מטרת קביעת המכפיל הנה איזון בין כלכליות הפרויקט לבין מצאי התשתיות הציבוריות והצורך לאפשר את התחדשותם של יתר הבניינים הנסמכים על תשתיות אלה.
- ג. בכלל העיר, למעט ששת המתחמים כאמור לעיל בסעיף 18א לעיל, מכפיל הריסה ובניה מקסימלי של 3 יח"ד לכל יח"ד קיימת בכפוף לעמידה בכל יתר הוראות תמ"א 38 על שינויה, תוכנית הר/1/38 וכל התוכניות התקפות.
- ד. במקום בו הצפיפות המותרת מכוח תוכניות תקפות בתוספת צפיפות מתכנית הר/1/38 המחושבת על בסיס מספר יח"ד בקומה טיפוסית במכפלת הקומות הנוספות המותרות הקטנה ממספר היח"ד המבוקש ע"פ המכפיל כאמור לעיל – הוועדה תשקול לאשר תוספת יחידות דיור בהקלה (בכפוף לפרסומה) – עד למכפיל כאמור לעיל אך לא מעבר לכך.
- ה. מודגש, כי בכל מקרה יישמר לוועדה המקומית שיקול דעת בקביעת מספר יחידות הדיור בבניין, בהתאם לתנאי המגרש, לתנאים סביבתיים, תחברתיים, תשתיות ציבוריות לשטחי יחידות הדיור המתקבלות, לאיכות התכנון, לשיקולים פרוגרמטיים וכיו"ב אך בכל מקרה מס' יחידות הדיור בבניין לא יעלה על המכפיל הקבוע במדיניות זו.

19. שטח יחידות דיור

תמהיל דירות מוצע יובא לאישור הועדה כחלק מהבקשה להיתר.

20. בנייה בקומת הגג

זכויות הבנייה המותרות ע"פ תמ"א 38 על שינוייה וע"פ תוכנית הר/1/38 הכוללות חצי קומה יהו "סל זכויות" לתכנון המבנה ובנוסף להן תותר קומה חלקית להקמת חדרי יציאה לגג מכוח תוכנית הר/1002.

21. בניה בקומת הקרקע

- א. לפחות 50% משטחי קומת הקרקע ו/או הקומה המפולשת יוקצו כשטחי שירות לתפקודו השוטף של הבניין ולרווחת דייריו (לובי, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים וכיו"ב).
- ב. ביתרת שטחי קומת הקרקע ו/או הקומה המפולשת ניתן למקם יחידות דיור ויחידות מסחר (בכפוף להתאמה לשימושים המותרים בתכניות התקפות).
- ג. דירות בקומת קרקע ימוקמו בחזית אחורית וצדדית בלבד, לא תותר הצמדת חצרות במרווח הקדמי. למרות האמור לעיל, בבניינים פינתיים תוגדר החזית הקדמית הראשית לעניין דירות הגן וחצרות הגן. בחזית הקדמית השנייה תותר דירת גן וכן הצמדת חצר לדירת הגן ובלבד שתשמר רצועה מגוננת של 1.5 מטר לאורך המדרכה.

22. גמישות בתוספת קומות:

תותר תוספת קומות בהקלה על פי תקנות התכנון והבניה ("סטייה ניכרת מתכנית") - אישור תוספת הקומות יהיה בהתאם לשיקול דעתה של הועדה ובכפוף להוראות הדין.

23. קווי בניין:

חריגה מקווי הבניין התב"עים תותר רק אם שוכנעה הועדה בנחיצות לכך ובכפוף להוראות הדין.

24. היטלי השבחה:

יובהר, כי עפ"י הפסיקות הקיימות הזכויות הניתנות מכוח תכנית הר/1/38, אשר הינן זכויות בנייה שניתנו מעבר לזכויות אותן מקנה תמ"א 38, הינן זכויות בנייה "צפות" כלומר – זכויות אלה הינן כלליות ומותנות במימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה, ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לפיכך, היטלי השבחה, ככל שיהיו, יגבו לעת מתן היתרי בנייה.

25. תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות ועדה מקומית:

בכל פרויקט בו מבוקשת חריגה ממספר הקומות הנ"ל או בפרויקט בהיקף נרחב המתייחס למספר מגרשים במתחם – תידרש הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית, במסגרת שטחי הבנייה המתקבלים עפ"י שיטת החישוב שפורטה לעיל.

מהלך הדיון:

עו"ד חני שרון גלזר מנהלת אגף התחדשות עירונית, הציגה את הנושא ואת התיקונים שנערכו למדיניות חישוב השטחים הקודמת משנת 2017.

החלטה:

מליאת הועדה מאשרת את תיקון מסמך המדיניות אשר אושר בישיבת המליאה מספר 20170004 מתאריך 05/11/2017, כפי שהוצג לחברי המליאה.

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פ"א מאיר חלואני, יעל עבוד ברזילי, נאור שירי, רן יקיר, רפאל בן מרדכי, יגאל שמעון, עדי ברמוחה, אביבה גוטרמן, אלון גלבווע, חיים שאבי (משה חנוכה לא השתתף בדיון ולא בהצבעה עקב ניגוד עניינים)