

מהן תוספות שבס וכחלון-שבס?

שאלה בשבוע
אריק מירובסקי



לבנייה על מגרש – אבל ללא תוספת זכויות בנייה, ובתנאי ששטח הדירות הממוצע גדול מ-70 מ"ר. בדצמבר 2015 הוסיף שר האוצר, משה כחלון, תק"נה המכונה "תוספת כחלון-שבס", שאימצה את עקרונות שתי ההקלות – כלומר, תוספת של 30% דירות לפרויקט במסלול מקוצר, ובנוסף אפשרות להגדיל את שטח הפרויקט ב-20%, בתנאי שמדובר בתוכניות שאושרו לפני 2011.

הביקורת שנשמעת לגבי ההקלות האלה היא שהן ממשלה מעניקה זכויות בנייה ניכרות, מעבר למה שהן מתכננים המקוריים הגו, מבלי לחייב את היוזמים לע"שות בדיקות אמיתיות של ההשלכות שלהן על הסביבה. **עו"ד שמואל שוב, שותף מנהל במשרד שוב ושות'**, מסביר כי התיקון שיום כחלון להקלות שבס גורם לה

"תקנת שבס", המכונה בז'רגון היוזמי "תוספת שבס", הכניסה ב-1990 לתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה: אפשרות להוסיף, בהליך מקוצר, יחידות דיור בשיעור של 20% מעבר למה שאושר בתוכנית בנייה, אך מבלי לשנות את שטחו הכולל של הפרויקט. בנובמבר 2013 יום שר הפנים דאז, גרעון סער, הוראת שעה שתקפה לחמש שנים, שהגדילה את תוספת הדירות לעד 30% מהמספר המורכי של דירות המגורים המותר



פרויקט מחיר למשתכן בירוחם. תוספת כחלון-שבס מאפשרת יצירת דירות צפופות צילום: אליהו רשקוביץ

שעצם הבקשה אינו מבטיח את הגדלת מספר הדירות. "כיום נעשה שימוש רחב בהקלות כחלון-שבס במסגרת פרויקטים של מחיר למשתכן, מה שיוצר התנגדות דווקא מצד זכאי התוכנית בשל הצפיפות שהיא יוצרת בכל קו"מ של המבנים הכוללים בפרויקט", אומר שוב.

קטנת שטח יחידות הדיור הקיימות לפי התוכנית. שוב מרגיש כי "תוספת כחלון-שבס" היא הוראת שעה לארכע שנים החל מסוף 2015, וכי שתי ההקלות נולדו מהצורך להגדיל את היצע הדיור בהליך מהיר בוועדה המקומית. ואולם, ההקלות תלויות ברצון הוועדה המקומית, כך