

# ראשי הערים נגד תמ"א 38: עתרו לבג"ץ בבקשה לבטל את התיקון לתוכנית המתאר הארצית

calcalist.co.il/real\_estate/articles/0,7340,L-3705070,00.html

1.3.2017

מרכז השלטון המקומי, פורום 15 הערים העצמאיות וכ-20 ערים עתרו הבוקר לבג"ץ בבקשה לבטל את תיקון 3א' לתמ"א 38 או לחילופין לבטל את הפטור מהיטל השבחה שמקנה התוכנית ליזמים.

קראו עוד בכלכליסט:

תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. במסגרת התוכנית יזמים מחזקים בניינים ישנים ובתמורה מקבלים זכויות לבניית דירות חדשות אותן הם יכולים למכור אותן בשוק החופשי. לפני כשבועיים אושר התיקון, לפיו במסלול של הריסה ובנייה מחדש תתאפשר תוספת של עד 3.5 קומות לבניין חדש שיבנה על חורבות הישן שנהרס, במקום 2.5 קומות שאפשר היה להוסיף קודם לכן. בדרך כלל תוספת של זכויות בנייה מאפשרת לרשות מקומית לגבות מבעל הזכויות היטל השבחה, מס שמשמש אותה להקמת תשתיות כגון כבישים, מדרכות ומסודות ציבור שונים, אך בתמ"א 38 קיים פטור מהיטל השבחה, שמעורר את זעמם של הרשויות המקומיות.

בעתירה טוענים אנשי השלטון המקומי כי תוספת זכויות הבנייה שמקנה תמ"א 38 בלי לאפשר להן לגבות היטל השבחה מונעת מהן את מקור המימון העיקרי לפיתוח שירותים ציבוריים בהיקף הנדרש לתוספת יחידות הדיור. הם מאיימים כי כתוצאה מכך התושבים יסבלו מצפיפות והתדרדרות ברמת השירותים.

אנשי השלטון המקומי מצביעים על בעיה נוספת בתמ"א 38. לטענתם התוכנית מאפשרת תוספת בנייה באופן גורף לכל בניין בלי הבחנה, כתוצאה מכך חלה פגיעה במה שהם מכנים "עקרונות התכנון הטוב והראוי".



צילום: עמית שעל

להמחשת הטיעון מציגים בעתירה בדיקה שנערכה בעריית גבעתיים לבחינת ההשלכות של מימוש תמ"א 38. על פי העתירה, כיום סובלת העיר שבה 56 אלף תושבים ממחסור של כ-20 דונם שטחים למבני ציבור. אבל אם תמומש תמ"א 38 במלואה, תגדל העיר עד לכ-80 אלף תושבים, והמחסור בשטחים למבני ציבור יזנק לכ-220 דונם. בנוסף הבדיקה בגבעתיים מצאה כי תוספת הקומות ברחובות הצרים תגרום להצללתם התמידית והיעדרה של שמש לאורך כל עונת

כמו כן נטען כי תמ"א 38 פוגעת במטרה של התוכנית- חיזוק מבנים - ומשמשת רק לתכלית מימונית.

בשלטון המקומי מצביעים גם על פרדוקס שיצרה התוכנית משום שהיא מבוססת על זכויות בנייה ששוות הרבה במרכז הארץ, ובתל אביב בפרט, יש תמריץ למשש את התוכנית בערי המרכז. לעומת זאת, ערך זכויות הבנייה נמוך מאוד בערים בפריפריה למרות שדווקא בהן היא נחוצה הרבה יותר. "ככל שתיוקני תמ"א 38 מגדילים את תוספות הבנייה האפשריות, כך מתעצמת העברת העושר מהאוכלוסייה הכללית לטובת בעלי דירות יוקרה". עוד נטען כי תכליתו של תיקון 3א' הייתה אך ורק הוספת כמה שיותר דירות "תוך עקיפת התכנון המפורט. המגמה הכללית בהתנהלותו של מנהל התכנון היא לוותר עד כמה שניתן על השלב התכנוני, או לפחות לקצרו".