

# זעם בשלטון המקומי: המועצה הארצית צפויה לאשר את פרשנות גדרון לתמ"א 38

הפרשנות מעניקה זכויות בנייה נרחבות, והוגדרה על ידי היועץ המשפטי לממשלה כשגויה • שינויים של הרגע האחרון צפויים להפחית מעט את זכויות הבנייה • יו"ר איגוד מהנדסי הערים: "מי שיקבע את איכות החיים בעיר הם ארגוני הקבלנים, המפעילים לחצים על משרד האוצר"

נמרוד בוסו

בתיקון, של 13 מ"ר בנוי לכל דירה שזכויות הבנייה מאפשרות לבנות במתחם. כך, במקרה שמדובר בבניין שבו זכויות ל-10-20 דירות, המשמעות היא גריעתן של שתיים עד ארבע דירות מהפרויקט (130-260 מ"ר בנוי). אתמול ערכו בכירים באוצר ובמערכת התכנון ישיבות עבודה בעניין, וייתכן כי ייקבעו שינויים נוספים.

במכתב נזעם ששלחו אתמול איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15 (פורום הערים העצמאיות), וש' למה דולברג, מנכ"ל מרכז השיטון המקומי, ליו"ר מטה הדיור המשמש גם יו"ר המועצה הארצית, אביגדור יצחקי, ולמנהלת מינהל התכנון בינת שוורץ, כתבו: "בשבועות האחרונים ישבו נציגינו ואף היו שותפים בכמה דיונים עמכם, ואף הציעו הצעות כדי לגשר על העמדות המנוגדות. לאור ההצעה שהתפרסמה שלשום על ידי מינהל התכנון, אנחנו מבינים שהצעות נציגינו

התיקון לגבי שיטת חישוב זכויות תמ"א 38, שמינהל התיכנון צפוי להביא היום לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה, עורר אתמול תגובות רבות. בעוד שבשלטון המקומי גינו את התיקון, שצפוי להגדיל משמעותית את זכויות הבנייה שמקנה התמ"א, בקרב יזמים ועורכי דין העוסקים בנושא, בירכו עליו. כפי שפורסם אתמול, הצעת מינהל התכנון לתיקון התמ"א תואמת במדויק את פרשנותו של יו"ר ועדת הערר לשעבר, מיכה גדרון, שהעניקה זכויות בנייה נרחבות, והוגדרה על ידי היועץ המשפטי לממשלה כשגויה.

עם זאת, ל-TheMarker נודע כי ייתכן שיהולו שינויים בנוסח הסופי שיוכא לאישור, שיצמצמו את זכויות הבנייה שתקנה התמ"א בגרסתה החדשה. לפי המידע, תבוסת כנראה תוספת זכויות הבנייה שנקבעה



בניין ברעננה לפני פרויקט תמ"א 38 צילום: עופר וקנין

לא התקבלו כלל ועיקר וספק אם בכלל נשקלו. אנחנו סבורים כי אין להביא את הצעת מינהל התכנון למועצה הארצית בדיון הקרוב ואין ליצור את הרושם המוטעה כאילו היא 'פשרה'." יו"ר איגוד מהנדסי הערים, האדריכל אבנר אקרמן, טען כי "משמעות הצעת השינוי לגבי שיטת חישוב הזכויות לתמ"א

ומוגזמות, כדי לבצע פרויקטים של תמ"א 38". בשלטון המקומי הצביעו על העובדה המדאיגה, לטענתם, שהתיקון לתוכנית כולל שינוי גם במטרותיה, זאת כאשר לפי הנוסח החדש מתווספת המטרה: "להאיץ הליכי התחדשות עירונית לצד הבטחת מבני מגורים מחוזקים, באמצעות מסלול הרייסה ובנייה מחדש". לדברי פרופ' ערן פייטלסון, יועץ למרכז השלטון המקומי: "שינוי מטרת התוכנית הוא מהפכה שיש להתנגד לה בתוקף, שכן עד כה כללו תוכניות להתחדשות עירונית היטלי השבחה, שנדרשים לרשות המקומית כדי לבנות תשתיות, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור שישרתו את האוכי לوسیיה הגדלה".

גם עו"ד רועי ברזילי, חבר מועצת העיר רמת גן "בירת התמ"א", התבטא נגד התיקון, ואמר כי זה צפוי "לשנות את מטרות התמ"א מתוכנית חיזוק

לתוכנית להתחדשות עירונית הנכפית על הערים באופן בלתי מבוקר ובלתי-מתוכנן. מדובר ב'הנחתה' מלמעלה של תוספת עצומה של שטחי בנייה, שייביאו להגדלה דרמטית במספר הדירות, בלי לתת מענה לצרכים הנובעים מתוספת מסיבית כל כך של דירות, ותוך הריס של המרקם האורבני הבנוי הקיים". מנהל מחלקת התכנון והבנייה במשרד אגמון ושות' רוי זנברג הכהן ושות', עו"ד אייל מאמו, אמרו: "לטעמי הפרשנות של גדרון היא הנכונה, והיא גם היחידה שהגיונית ועולה בקנה אחד עם הוראות התוכנית. חבל שהיועץ המשפטי לממשלה מצא לנכון להתערב בשיקול הרעת של מוסדות התכנון וגרם לרעידת אדמה מיותרת, ובעיקר מציע ער שהדבר גורם לחוסר ודאות ויכולת הסתמכות על משהו יציב. הדבר פוגע ביכולת לנהל פרויקט כזה מורכב שהטיפול בו אורך שנים".