

# התיקון לתמ"א 38: אי ודאות בשוק

בענף חוששים שפרויקטים שכבר יצאו לדרך יהיו מעתה לא כלכליים, וברשויות המקומיות חוששים מאובדן עצמאות ומהפקעת התכנון

מאת אורי חודי

מחר (ג') עתידה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לדון בתיקון החדש לתמ"א 38 הנוגע לחישוב הזכויות בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2). התיקון החדש, א"א 38, נועד לקבוע נוסחה פשוטה לחישוב זכויות ולשים קץ לאי הוודאות שנוצרה עקב פרשנויות שונות לתמ"א 38, אולם הנוסחה שגובש על ידי מינהל התכנון ואמור לעלות מחר לדיון כבר גורד ביקורת חריפה מכל כיוון בענף. עיון מעמיק בנוסחה התיקון מראה שבעוד המגמה אכן מרחיבה את הזכויות, הפרטים הקטנים שנכללים בנוסחה התיקון דווקא מובילים במקרים מסוימים לצמצום זכויות, ולדברי יומי תמ"א ועורכי דין עשויים גם להפוך פרויקט ללא כלכלי.

נוכח כי את מהלך התיקון הנוכחי נוצר בגלל חוות דעת שנתן היועץ המשפטי לממשלה בעתירה מנהלית שהוגשה בעניינו. חוות הדעת של היועץ"ש קבעה כי עד כה ניתנו זכויות רחבות מדי בתמ"א (מגמה שנקט בה עו"ד מיכה גדרון, היו"ר הקודם של הוועדה המחוזית), וכי יש לבחור פרשנות מצמצמת יותר (בהתאם למגמה של היו"ר החדש).

עיקר המחלוקת קשור לתוספת זכויות הבנייה שניתן לקבל בפרויקט מכוח תמ"א 38,

אותה תוספת שמקבלים בעלי הדירות העומדת על כ-25 מ"ר ובניכוי הממ"ד (שבכל מקרה מתקבל) על כ-13 מ"ר.

עד כה ניתן היה לקבל את התוספת על דירות התב"ע (דירות שייבנו מכוח תוכנית מאושרת במקום) כמו גם על דירות התמ"א (הדירות שמתקבלות מכוח תמ"א 38) ואילו מנוסח התיקון עולה כי

## "מדובר בקטטרופה"

"הדרך המוצגת על ידי מינהל התכנון תביא לכך שתמ"א 38 תהפוך לעשירים בלבד, מדובר בקטטרופה", כך נמסר הבוקר מלשכת עורכי הדין.

"ההחלטה לקבוע כי במסגרת היתר בנייה מכוח תוכנית זאת ניתן לאשר צפיפות הגבוהה מהקבוע בתוכניות במונחי יחידות דיור לדונם, היא החלטה חשובה שיכולה לקדם פרויקטים בעלי חשיבות עליונה. יחד עם זאת, דעתנו הינה כי ראוי לקבוע דרך חישוב פשוטה וברורה שלא תהיה נתונה לפרשנות. בנוסף, התיקון כולל בעיות קשות שעלולות לתקוע פרויקטים ובמקום להפוך את התיקון הנוכחי למנוף לפרויקטים נוספים יתרחש ההפך הגמור".

עם זאת, יש יזמים שסבורים כי כוונת מינהל התכנון הייתה לאפשר את תוספת השטחים גם לדירות התמ"א וגם לדירות התב"ע, וכי התיקון דווקא יכניס סדר בכללן. "המטרה היא לעזור ולהבהיר ולקבוע כמה דירות ניתן יהיה להוסיף", אומר מנהל באחת מהברות התמ"א שעוסקת בבנייה והריסה. "בערים כמו רמת גן אישרו בעבר להכפיל



(צילום: תמר חצפי)

בניין בחיזוק לפי תמ"א 38 בר"ג. "אישרו מספר מוגזם של דירות"

ופורום ה-15 היא שלגבי כל סוגי המבנים, מן הראוי לאמץ את הגישה היחידה העולה בקנה אחד עם תכליתה של תמ"א 38, קרי: חישוב תוספת זכויות הבנייה במקרה של הריסה ובנייה מחדש של בניין יתבצע רק על סמך הבנייה הקיימת בפועל, ולא על בסיס זכויות הבנייה המוקנות לאותו מגרש אשר לא מומשו", כך כתבו נציגי פורום ה-15 והשלטון המקומי ליצחקי.

"בשבועות האחרונים נציגינו אף היו שותפים במספר דיונים עמכם, והציעו הצעות שונות כדי לגשר על העמדות המנוגדות. לאור ההצעה שהתפרסמה על ידי מינהל התכנון אנו מבינים שהצעות נציגינו לא התקבלו כלל ועיקר. אנו סבורים כי אין להביא את הצעת מנהל התכנון למועצה הארצית בדיון הקרוב. במקום זה, אנו מבקשים למצות את הדיון עמנו ולהביא בפני המועצה הארצית הצעה אחרת, מאוזנת וסבירה, העולה בקנה אחד עם תכליתה של תמ"א 38 ועם עמדת השלטון המקומי." ●

משרד האוצר לזכות בזכויות מפליגות ומוגזמות. בניסוח המקורי של תמ"א 38 היתה למהנדסי הערים יכולת להשפיע על היקפי הזכויות שיאושרו, וזאת בכפוף לבדיקות מרחביות וליכולת העיר לספק שירותים. התוספת שתאושר מחר היא הפקעה סופית ומוחלטת של התכנון מידי מהנדסי הערים, שלוחיהם של ראשי הרשויות, והצהרה מסוכנת לגבי עתיד הערים ואיכות החיים של כולנו.

"הבנייה מכוח תמ"א 38 מהווה חלק קטן בלבד משוק הבנייה במדינת ישראל, אבל מסתבר שהיא כל כך רווחית או כל כך משפיעה על הבנייה כולה במדינה, שבמשרד האוצר החליטו להיענות לדרישות הקבלנים ולא להמלצות הגורמים המקצועיים הפועלים בשטח. הזנב החל לקשקש בכלב".

גם פורום ה-15 (הערים העצמאיות) פנה היום ליו"ר המועצה הארצית אביגדור יצחקי לשנות את ההחלטה. "עמדת מרכז השלטון המקומי

את הזכויות בשטח הקטן מ-80 מ"ר וכך נוצר מצב בו התקבלו מספר גדול של דירות, אפילו מוגזם. עכשיו, החלוקה ל-80 מ"ר קובעת רף ברור והגיוני, בלי להשתולל במספר הדירות שיאשרו לבנות. זה אמנם ייצור בעיות בכמה פרויקטים עכשיו, אבל מדובר במגמה נכונה".

## "הזנב החל לקשקש בכלב"

"משמעות הצעת השינוי, העומדת לעלות מחר לדיון במועצה הארצית לגבי שיטת חישוב הזכויות לתמ"א 38 היא אחת: אין יותר מקום לתכנון עיר, והערים לא תוכלנה לשלוט על עתידן, לא מבחינת היקפי הבנייה בהן ולא מבחינת היכולת לתת שירותים לתושביהן", כך סבור אבנר אקרמן יו"ר איגוד מהנדסי הערים ששיגר היום את עמדת האיגוד לתיקון המוצע.

"מי שיקבע את עתיד הערים ואיך תהיה איכות החיים שלנו בעתיד הם ארגוני הקבלנים, המפעילים לחצים כבדים על