

ברכה לראש
השנה בשלח
השבוע
הפורום



תשע"ו

"לחשב מסלול מחדש לתמ"א 38"

נייר עמדה חריף שכתבו מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 לממשלה קורא למהפכה של ממש בתמ"א 38; בעלי דירות יחויבו לחזק בניינים ללא שום קשר לתוספת יחידות דיור / אורי חודי

פחות מ-5% מתוך סך המבנים ו-2% מסך הדירות שיש למגן... תמ"א 38, הלכה למעשה, הפכה לכלי של בינוי עירוני אקראי ללא יד עירונית מכוונת, ובכך מאבדת התכנית את ייעודה ומטרתה המקורית."

שני מסלולים

בשלטון המקומי מצייעים כעת לשנות את התמ"א מהיסוד, ולהפכה לתוכנית בעלת שני מסלולים נפרדים. כך, המסלול הראשון יאפשר חיזוק ומיגון מבנים ללא מתן זכויות לתוספת קומות או שטח, אך תוך שמירה על האפשרות לסגירה ומילוי של קומה מפולשת: "הנושא יקודם על ידי הקמת מנגנון המטיל את האחריות המשפטית והמימונית על בעלי הדירות, ואת האחריות התפעולית על הרשות המקומית, תוך שימוש באמצעי המדיניות הבאים: חיוב בעלי הדירות לחזק את המבנים בטווחי זמנים שייקבעו מראש, ניהול התהליך באמצעות חברות עירוניות, והעמדת מנגנון ממשלתי שיסייע במימון למי שיוזקק לכך".

המסלול השני, שיפעל במקביל למסלול הראשון,

ימים אלו מתקיימים דיונים בנוגע להקמת הרשות הממשלתית החדשה להתחדשות עירונית. במקביל, הממשלה דנה בחודשים האחרונים בתיקון רביעי שיעניק עוד תמריצים ופתרונות לתוכנית המתאר לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

ובתוך כך, בזמן שרבים בציבור הרחב ובממשלה כורכים יחדיו את ההתחדשות העירונית ואת קידום פרויקטי התמ"א, ניסחו מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 הערים החזקות בארץ נייר עמדה חריף, המציג עמדה נחרצת כנגד תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית. שני הגופים משתפים פעולה בקריאה לשנות מקצה לקצה את ההתייחסות לתוכנית הפופולרית. נייר העמדה יוגש החודש למטה הדיור שבמשרד האוצר ולבכירי משרד הבינוי. בשלטון המקומי קובעים נחרצות כי תמ"א 38 מייקרת ומסרבלת את הליך חיזוק המבנים (ובכך חוטאת לייעודה המקורי), עוקפת תוכניות מתאר קיימות, מעמיסה על התשתיות הקיימות בערים, פוגעת בחוסן הכלכלי של הרשויות, ומעמיקה את אי השיוויון החברתי בישראל.

"תמ"א 38 משווקת כיום על ידי לא מעט גורמים ממשלתיים גם כתוכנית להתחדשות עירונית, אולם במהותה היא תוכנית היחלשות עירונית", כך נכתב בנייר העמדה, "הרחבת תחולת התמ"א, בהתאם לשינוי מספר 4, צפויה להחמיר עד מאוד בעיות אלו ולפרוס אותן על אזורים נוספים בעיר".

מנסחי נייר העמדה מסבירים מדוע לדעתם מימוש תמ"א 38 עד היום מעיד על כישלון התוכנית: "עד כה, כעשור לאחר אישור תמ"א 38, מוגנו פחות מ-2,000 מבנים הכוללים כ-15 אלף דירות, מתוך כ-40 אלף מבנים ו-810 אלף דירות אשר זוהו כדורשים מיגון. כלומר,

בקרו - 465 ימים בשנה, בחסות תמ"א 38...
שנה טובה מפורום ה-15!

איתן אטיה
מנכ"ל פורום ה-15

רון חולדאי
יו"ר פורום ה-15 ורועי תיאופ

פורום הערים העצמאיות



בהתאם. זה יהיה בריא לכולם ולא תפוס כפי יכולתך או שיטת מצליח כמו עכשיו".

"הסכמי גג גם בשכונות ישנות"

אטיה מדגיש כי אין בכונת השלטון המקומי לגרום להקפאת כל התוכניות שכבר החלו להתקדם. לדבריו, לצורך קידום התחדשות עירונית, יש להקים מנגנון בעיריות, באמצעות חברה כלכלית או אגף חדש שיוקם למטרה זו, כדי שיובילו את הפעילות בתחום זה, "בשילוב עם הרשות החדשה להתחדשות עירונית שמקדמים עכשיו".

בנוסף, בפורום ה-15 ממליצים לממשלה "לעשות צעד נוסף כלפי הרשויות", באמצעות הסכמי גג גם למימון תשתיות שהן פועל יוצא מפרויקטים של בינוי בתמ"א 38.

אטיה: "הממשלה כבר הבינה שזה צריך להיות הכיוון. הרעיון בא ואומר שאם עושים הסכמי גג להקמת שכונות חדשות ולעזרה בהקמת התשתיות, אין סיבה שלא לעשות את זה גם בשכונות ישנות שעובדות מהלך של התחדשות ויכולות להוסיף כמות דירות לפחות כמו השכונות החדשות".

הבינוי, לגבי רשויות שאין ביכולתן לממן בעצמן את הכנת התכניות".

הרשות החדשה גם תקבע הנחיות להכנת סקר השפעות שכונתיות, שבו יוצגו מכלול ההשפעות של תוספת יחידות דיור על התשתיות ועל המרקם השכונתי. עוד מוצע גם להחליט על ביטול הפטור מהיטלי השבחה, וזאת "על מנת לאפשר לרשויות המקומיות לממן תוספות ושדרוג של תשתיות קיימות וחדשות וכן של מוסדות ציבור ומבני חינוך".

תוכנית תמ"א 38 פטורות כיום מהיטל השבחה, מה שגורם לעיריות רבות לא לאשר את התוכניות משום שאין בהן הכנסה כספית לפיתוח התשתיות.

"אנחנו מצייעים לחשב מסלול מחדש לתמ"א 38, כך מסביר איתן אטיה מנכ"ל פורום ה-15 הערים העצמאיות, "אנחנו סבורים שצריך לחייב כל עירייה להכין תוכנית אב להתחדשות עירונית. תוכנית שכזו תואמת גם את האינטרס של הממשלה, וגם של היוזמים, הקבלנים, המתכננים וגם התושבים. כך הם יוכלו לדעת בטווח של 15 שנה מה אפשר לבנות, איפה וכמה, ולתכנן

מסלול זה יופעל באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הצעדים שיידרשו להפעלת מסלול זה הם הכפפת האפשרות להוספת יחידות דיור בתמ"א 38 להכנת תוכנית אב עירונית להתחדשות עירונית שתגובש על ידי הרשות המקומית ותאושר על ידי מוסדות התכנון מכוח התמ"א. תוכנית אב/מסמך מדיניות אלו יתייחסו לכלל ההיבטים של ההתחדשות העירונית, ובכללם

"תמ"א 38 משווקת כיום על ידי לא מעט גורמים ממשלתיים גם כתוכנית להתחדשות עירונית, אולם במהותה היא תוכנית היחלשות עירונית"

היבטים קנייניים, מימוניים, חברתיים ותשתיתיים. על בסיס תוכנית אב זו תוכנה ותאושרנה תוכניות סטטוטוריות, במידת הצורך, אשר יקודמו במסלול מזורז. מימון והיגוי התכניות להתחדשות עירונית ייעשו בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או משרד

יכלול פעילות באמצעות הרשות להתחדשות עירונית. מסלול זה נועד לסייע לרשויות המקומיות לקדם תהליכי התחדשות עירונית מיטביים תוך מתן מענה לסוגיות האינהרנטיות בתמ"א, כך בנייר העמדה. "לדעת השלטון המקומי, ניתן לשקול