

השבוע סיכם משרד האוצר את השנה החולפת בענף הנדל"ן, ובין היתר ציין את אישור תיקון 38 לתמ"א 38. מדובר בתיקון לתוכנית המתאר המדינית למיגון מבנים מפני רעידות אדמה, הקובע שיטה אחידה לחישוב זכויות בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש והגדלתן. עם אישור התיקון נרשמו לא מעט התנגדויות, בעיקר מצד הרשויות המקומיות, וכעת נודע כי מוגשת עתירה בנושא.

• התיקון החדש לתמ"א 38: "זו לא מהפכה"

• למה פרויקטי תמ"א 38 מתעכבים? בדקנו

היום (ג') הודיעו מרכז השלטון המקומי, פורום הערים הגדולות (פורום ה-15) ו-20 רשויות מקומיות נוספות כי עתרו אתמול נגד התיקון לבג"ץ. בעתירה נכתב כי "תמ"א 38 יוצרת תופעה של העברת עושר מכלל האוכלוסייה, ובפרט זו שידה אינה משגת והיא תלויה בשירותים ציבוריים, לטובת בעלי הדירות היקרות, האמידים יותר". מדובר ברשויות תל אביב-יפו, חיפה, באר שבע, נתניה, ראשון לציון, רחובות, פתח תקווה, גבעתיים, ראש העין, פרדס חנה כרכור, חולון, חדרה, כפר סבא, יהוד-מונוסון, רמת השרון, יבנה, נס ציונה, עכו, קריית גת וקרית טבעון.

לטענת העותרים, "תמ"א 38, שהחלה דרכה כתוכנית להתמודדות עם הצורך בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הפכה למנגנון ממשלתי של התחדשות עירונית, ובכך היא חורגת מיעודה. התיקון מרחיב את זכויות הבנייה הרבה מעבר לגבול המימון לצורך חיזוק מבנים; ככל שיגדלו תוספות הבנייה האפשריות, באופן אחד וללא דיפרנציאציה בין דירות שערכן גבוה לדירות שערכן נמוך, כך מתעצמת ומחריפה העברת העושר מכלל האוכלוסייה לבעלי הדירות היקרות".



פרויקט תמ"א 39 במסלול הריסה ובנייה בחולון(צילום: כפיר סיון)

לדברי חיים ביבס, יו"ר מרכז השלטון המקומי וראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות, "תמ"א 38 כבר מזמן לא משמשת כתוכנית למיגון מבנים, אלא כתוכנית האהובה על יזמים. בפועל, היא משנה את המרקם העירוני ולא מהווה תחליף להתחדשות עירונית מקיפה. התיקון החדש מעניק זכויות בנייה נרחבות, ולא נותן מענה לתשתיות הנלוות שיש לחזק לצד הפרויקטים".

רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר פורום ה-15, הוסיף כי "תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית יוצרת עיוות חברתי וכלכלי קשה. בחסות הכנסת והממשלה, מעשירים את היזמים ובעלי הדירות היקרות שהגדילו את עושרם בזכות התמ"א, אינם נדרשים להשתתף הצעירים חסרי הדיור והציבור הרחב שיסבול ממחסור בתשתיות ומבני ציבור. אנחנו מבקשים מבית המשפט לעצור את התהליך המחמיר את הפערים החברתיים בישראל, שגם כך הם מהגבוהים בעולם, ואשר פוגע קשות בתכנון האורבני".

בעתירה יש התייחסות לפטור שנותן התיקון להיטל השבחה בגין תוספות הבנייה. "התיקון הרחיב את הפטור מהיטל השבחה הרבה מעבר לצורך", נטען, "בעלי הדירות היקרות שהגדילו את עושרם בזכות התמ"א, אינם נדרשים להשתתף בהוצאות הרשות המקומית לפיתוח שירותים ציבוריים שאין להם מימון ייעודי. כך כלל תושבי העיר, ובמיוחד השכבות החלשות בה, סובלים הן מצפיפות בלתי נסבלת והן מהידרדרות ברמת השירותים הציבוריים".

במינהל התכנון הסבירו עם אישור התיקון, כי שיטת חישוב זכויות הבנייה בתמ"א 38/2 (מסלול הריסה ובנייה מחדש) עד כה יצרה מגוון פרשנויות מצד הרשויות המקומיות והיזמים בגלל תחשיבים מסובכים ומורכבים. התיקון החדש, המכונה "שיטת המדרג", קובע כי תוספת הקומות תחושב על בסיס שטח המבנה הקיים בפועל, ולא על בסיס תב"עות (תוכניות בניין עיר) ישנות החלות במגרש.

החישוב יעשה באופן הבא: תוספת של 3.5 קומות לבניינים בני שלוש קומות ומעלה, תוספת של 4.5 קומות לבניינים מעל ארבע קומות, תוספת של 2.5 קומות לבניינים מעל שתי קומות ותוספת של 1.5 קומות לבניינים בני קומה אחת. במסגרת התיקון, נקבעו גם הוראות המרחיבות ומחזקות את שיקול הדעת של הרשויות המקומיות במתן היתרים מכוח תמ"א 38. בבניינים על עמודים, שקומת העמודים שבהם מהווה שטח בנוי בשיעור של כ-50%, ניתן להוסיף קומה נוספת.