

מרכז השלטון המקומי, פורום 15 הערים הגדולות ועוד 20 רשויות מקומיות הגישו בג"ץ נגד תיקון 3/א לתמ"א 38. נזכר כי התיקון האמור הוא התיקון החדש ביותר שאושר לתמ"א 38 העוסק בדרך חישוב הזכויות בפרויקטים במסלול הריסה ובנייה מחדש. התיקון, עליו עמלו במינהל התכנון במשך חודשים ארוכים, אושר סופית רק בחודש דצמבר האחרון ואף פורסם לאחרונה ברשומות.

עם זאת, יזמים וקבלנים הפועלים בתחום מספרים שהתחום שהיה קפוא עד כה טרם הפשיר וזאת בשל העובדה שהועדות המקומיות לומדות כעת את דרך החישוב החדשה. כעת, עם הגשת העתירה לבג"ץ, ייתכן והיישום יידחה שוב. במסגרת העתירה דורשים העותרים מבית המשפט להורות על ביטול תוספת הזכויות שניתנה במסגרת התיקון החדש או לחילופין לבטל את הפטור שניתן מהיטל השבחה על הזכויות הנוספות וזאת "אף אם לא ימצא לנכון (בית המשפט א"ח) לבטל את תוקפו של התיקון".

לטענת העותרים, התיקון החדש מרחיב את זכויות הבניה הרבה מעבר לגבול המימון לצורך חיזוק מבנים וככל שתיקוני התמ"א מגדילים את תוספות הבנייה האפשריות, באופן אחיד וללא דיפרנציאציה בין דירות שערכן גבוה לדירות שערכן נמוך, כך מתעצמת ומחריפה העברת העושר מכלל האוכלוסיה לבעלי הדירות היקרות.

אחד הנושאים שעומדים במרכז העתירה הוא סוגיית היטלי השבחה בפרויקטים של תמ"א 38. נזכר כי התוכנית הממשלתית לחיזוק מבנים פוטרת את רוב הזכויות בפרויקטים החדשים מתשלום היטלי השבחה והרשויות מתנגדות לכך כבר זמן רב. למעשה, במהלך הדיונים על התיקון החדש העמידו נציגי הרשויות דרישה להגדיל את האפשרות לגבות היטלי השבחה אך הדבר נדחה על ידי יו"ר המועצה הארצית ויו"ר מטרה הדיור באוצר אביגדור יצחקי.

"לא רק שתמ"א 38 מתעלמת מכל העקרונות של תכנון ראוי וכופה על היישובים העירוניים תוספת גורפת של יחידות דיור, ללא שיקול דעת, בחינה ומחשבה הנגזרת מתנאי המרחב, אלא שבשל הפטור מהיטל השבחה היא גם מונעת מהרשויות המקומיות, אשר מופקדות על אספקת השירותים הציבוריים, מקור מימון עיקרי להקמת מבני ציבור ופיתוח שירותים ציבוריים", כך העותרים.

"תיקון 3א' הרחיב את הפטור מהיטל השבחה בגין תוספות בנייה לפי תמ"א 38 הרבה מעבר למה שיש בו צורך לעידוד חיזוק מבנים. פטור זה פוגע בכלל תושבי העיר, ובמיוחד בשכבות החלשות והוא מעצים ומחריף את העברת העושר מכלל האוכלוסיה לטובת בעלי הדירות היקרות, אשר הגדילו בזכות התמ"א את עושרם עוד יותר, אך 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 מהדרדרות ברמת השירותים הציבוריים".

נציין כי הרשויות המקומיות שהגישו את הבג"צ יחד עם פורום 15 הערים הגדולות ומרכז השלטון המקומי הן: תל אביב-יפו, חיפה, באר שבע, נתניה, ראשון לציון, רחובות, פתח תקוה, גבעתיים, ראש העין, פרדס חנה כרכור, חולון, חדרה, כפר סבא, יהוד-מונטסון, רמת השרון, יבנה, נס ציונה, עכו, קרית גת וקרית טבעון.

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

רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר פורום ה-15: "תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית יוצרת עיוות חברתי וכלכלי קשה. בחסות הכנסת והממשלה, מעשירים את היזמים ובעלי הדירות האמידים באזורי הביקוש, על חשבון כלל הזוגות הצעירים חסרי הדיור והציבור הרחב שסיבול 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 האורבאני".