

השלטון המקומי נגד הזיגוג בתמ"א 38: הממשלה מקבלת החלטות קריטיות בלי בדיקה" נמרוד בוסו 6

# השלטון המקומי על השינויים בתמ"א 38: "הליך חסר אחריות שמעיד על היסטריה"

נוסח התיקון שמציעה הממשלה לתמ"א 38 שונה בפעם השנייה בתוך שבועיים, וגורר ביקורת חריפה בעיריות: "מדהים לראות באיזו קלות הממשלה מבקשת לקבל החלטה בעלת השלכות אדירות ברמה הלאומית בלי בדיקה רצינית" • אביגדור יצחקי: "תוכנית חדשה תאושר בנובמבר"

נמרוד בוסו

## שנה של תפוחות בתמ"א

באזור תל אביב מתגבשת נוסחה מרחיבה לזכויות בנייה לפי תמ"א 38; הנוסחה מקבלת אישור מועדות תכנון ובנייה

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מחליטה על הפקדת תיקון לתוכנית ברוח הפרשנות המרחיבה

מזו מגיש למועצה הארצית לתכנון ובנייה את הדו"ח, שבו ממליץ להפחית זכויות מהנוסחה המרחיבה

יור המועצה, אביגדור יצחקי, מציג תוכנית שונה: זכויות הבנייה בתמ"א 38/2 יגדילו פי שלושה את שטח הבניין הישן

בניסיון להגיע להסכמות, חוזר יצחקי לגרסה משודרת של תמ"א 38, שהוצגה על ידי המשנה ליועמ"ש לפני שנה



מתקפה חריפה של השלטון המקומי על רקע התנהלותה של הממשלה בסוגיית התיקון לת"ר כניית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) במסלול הריסה ובנייה מחדש. זאת לאחר שעמדת המדינה השתנתה החדש פעמיים באשר לאופן תיקון התמ"א המור" ערף עליה.

את הגרסה האחרונה של התוכנית, שהציגו כיום שלישי יו"ר המועצה הארצית, אביגדור יצחקי, ומנהלת מינהל התכנון, בינת שורץ, בדיוניהם עם נציגי השלטון המקומי, חשף TheMarker כיום שיש.

לפי גרסה זו, היקף זכויות הבנייה שיתווספו במסגרת הבנייה הח" דשה ייקבע לפי גובה הבניין הוותיק, כאשר לבניינים נמוכים של עד 2.5 קומות יתווספו 2.5 קומות נוספות, לבניינים של שלוש קומות יתווספו פו שלוש קומות נוספות, ולבניינים של יותר מ-3.5 קומות יתווספו 3.5 קומות נוספות. הגרסה המדוברת הוצגה שבועיים בלבד לאחר שי צחקי הציג תוכנית אחרת, שלפיה קביעת זכויות הבנייה בבניינים החדשים תבצע באמצעות הכפלת זכויות הבנייה של הבניין הוותיק פי שלושה.

בשלטון המקומי טוענים כי ההפגזה הבלתי פוסקת של תוכניות חדשות מצד הממשלה, מבלי שניתן זמן מספק לבדיקתן, מצביעה על חוסר רצינות וחוסר מקצועיות. "מדובר על העתיד האורבני של מדינת ישראל, וכל שבוע מציעים לנו גרסה חדשה", תוקף מנכ"ל פורום הערים האיתנות (פורום ה-15), איתן אטיה, שהשתתף בדיונים. "במינהל התכנון בוחנים את המודל החדש על שני בניינים בהי" רצליה, אחד בחיפה, אחד בגבע" תיים ואחד בפתח תקוה, ועל סמך זאת רוצים להחליט אם התוכנית מתאימה. זה הליך בלתי מתקבל על הדעת, הזוי וחסר אחריות. הת" חושה היא שהוא נובע מהיסטריה ואובדן עשתונות".

לדבריו, "לא ברור איך מביאים את הפקידות הבכירה ביותר לסוג כזה של קבלת החלטות. כשאנחי" נו מדברים עם מינהל התכנון, אני נדהם בכל פעם מחדש באיזו קלות הם מבקשים לקבל החלטה בעלת השלכות אדירות ברמה הלאומית בלי שעושים בדיקה רצינית". אטיה טוען כי ההסבר שהוצג



עבודות תמ"א 38 ברעננה. תוך שבועיים – עמדת המדינה השתנתה פעמיים צילום: עזרא לוי

גביהן הוא קיים כיום, אך כל הגדלה של זכויות הבנייה מעבר לכך – כבר תחויב בהיטל. תנאי זה מצריך הליך חקיקה מצד הכנסת, ובעוד שיצחקי הס" כים שלא להפריע לחקיקה בנושא, הוא ציין כי ההחלטה אם לאשר תיקון לחוק נתונה בידי הכנסת, וכי לו אין יכולת להתחייב שחוק כזה אכן יעבור. אפשרות נוספת שהוצגה היא שהפטור ימשיך לחול על כלל זכויות הבנייה, אך הר" שויות יקבלו פיצוי מהמדינה בגין אובדן ההכנסות, שישימש אותן לשדרוג ופיתוח התשתיות שתצ" ריך תוספת האוכלוסייה.

פתרון זה נבחן כיום על ידי מיי נהל התכנון והאוצר. יתרון של יציי רת המנגנון הוא יצירתו של אינטרס כלכלי בקרב הרשויות המקומיות להגדיל את מספר פרויקטי התמ"א המאושרים בתחומן – כדי להגדיל את ההכנסות שיוכלו לשמש אותן לשם הקמת מוסדות חינוך וציבור.

**"הבעיה בדיון על התמ"א: כולם צודקים"**  
בשיחה עם TheMarker בסוף השבוע שעבר, הביע יצחקי אופי טימיות רבה לגבי אישור קרוב של גרסה סופית לתיקון התמ"א: "אני חנו קרובים מאוד להסכמות סופיות, וכרגע מדובר על עניין של ניסוחים. בישיבת המועצה הבאה, בתחילת נובמבר, נאשר את ההפקדה". לדברי יצחקי, התארכות ההליך התכנוני נובעת מההאינטרסים והצי" רכים הרבים שלהם יש להיענות. "אחת הבעיות המרכזיות בדיון על התמ"א היא שכולם צודקים. התאי" חדות בוני הארץ טוענת שכלל שיהיו יותר זכויות בנייה, יהיו יותר פרויקטים – והיא צודקת. השלטון המקומי טוען שתוספת זכויות לאי" מבוקרת תיצור עומס בלתי נסבל

ותבנייה מחדש של תמ"א 38. חוות הדעת גרמה לשינוי הגדרת זכויות הבנייה, שלפיה היה לא פרופור" ציונלי ולא הגיוני. בנובמבר כבר אישרה המועצה הארצית את הפקדתה של תוכנית חדשה, שדווקא עיגנה בתמ"א את עקרונות הפרשנות המרחיבה שלל קמיניץ. ואולם דו"ח החוקר, שמונה כדי לשמוע את ההתנגדויות לתור" כנית, הביא פעם נוספת לצמצום זכויות הבנייה – ויצחקי ושורץ החלו לתור אחר נוסחה חדשה. במי סגרת זו הוצגו בשבועות האחרונים שתי הגרסאות האחרונות לתיקון. חרף הדברים החריפים של אטיה, נראה כי ברוב סוגיות היסוד שהטי" רידו את השלטון המקומי, הגיעו הצדדים להסכמות. כבר קיימת הסכמה עקרונית מצד המדינה לגבי שניים מתוך שלושה "קווים אדו" מים" שהציגו ראש עיריית תל אביב ויו"ר פורום ה-15, רון חולדאי, וראש עיריית מודיעין מכבים-רעות ויו"ר השלטון המקומי, חיים ביבס, במכ" תב ששלחו ליצחקי לפני כשבוע – והשלישי נבחן בימים אלה. התנאי הראשון שככל הנראה התקבל, הוא הכפפת יישומה של

בידי בכירי מינהל התכנון לשינוי המפתיע והמהיר בתוכנית המוע" דפת עליהם, הוא שבעוד התוכנית להכפלת השטח הבנוי פי שלושה חיובה הפקדה מחודשת להתנגדויות – הליך שייארך כמה חודשים נוס" פים – הגרסה החדשה, שהיא מעין שדרוג של המצב הקיים, אינה מצ" ריכה הפקדה מחודשת אלא החלטת מועצה ארצית בלבד. "הציפייה שניתן להצעות השונות את הסכמתנו בלי שבי" צענו בדיקה מעמיקה של ההשל" כות שלהן על הערים לא מובנת לי", אומר אטיה. "זוהי טעות יסודית בתחום המינהל התיקון והשלטון בכ" לל. אני כבר הודעתי שלא ניתן את הסכמתנו לאף שיטה לפני שתיבדק על ידינו בקפדנות".

**ברוב סוגיות היסוד נקבעו הסכמות**  
ההליך התכנוני נועד לפתור את הפלונטר שנוצר לפני שנה בדיוק, כאשר חוות דעת שהוציא המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, שללה את האופן שבו חר" שבו עד לאותה עת תוספת זכויות הבנייה במסגרת מסלול ההריסה

במרכזי הערים שאינם ערוכים לכך מבחינת תשתיות, וצורך אף הוא – ואנחנו צריכים לנווט בין שני הצרכים המנוגדים האלה. גם בין הרשויות אין עמדה אחידה. לשיבה האחרונה הגיע מהנדס העיר חיפה ואמר שהם דווקא רוצים את הת"ר כנית שמופקדת כיום, שהשלטון המקומי מתנגד לה". חבר המועצה הארצית מטעם הארגונים הירוקים, איתמר בן דוד, אמר כי אינו רואה הבדלים משמעותיים בין החלופות השו" גות מבחינת היקפי זכויות הבנייה המוצעים בהם, אך הרגיש כי מבי" חינה בטיחותית ומבחינה סביבתית הצורך של המועצה לקבל החלטה ולהתקדם הוא קריטי. "המטרה של התמ"א, שאותה נראה שכולם שכחו, היא חיזוק מבי" נים נגד רעידות אדמה. הדיונים על היקפי זכויות הבנייה מטשטשים את הנקודה הזאת, אך כל חבר מועצה, כולל אנשי השלטון המקומי, צריך שהמטרה הזאת תעמוד לנגד עיניו, מכיוון שמשך הזמן שחולף בדיונים הוא קריטי. אם חלילה יקרה אסון, יישאלו הרבה שאלות על תפקוד המועצה הארצית ומרוע לא הצליחה להגיע להסכמות מהר יותר. "מעבר לכך, התמ"א הפכה לכלי ההתחדשות העירונית המי" רכזי כיום, והיחיד שבאמת עובד בכמויות גדולות, ולכן לאישור מהיר של התיקון יש גם חשיבות סביבתית. המשמעות של העיכור" בים היא שהכלי המרכזי של ההת" חרות העירונית לא עובד כבר שנה. מנקודת מבט של ניהול נכון של קרקע עירונית יש יתרון למתן זכויות גדולות יותר, וברוב המק" רים הסביבה הבנויה יכולה להכיל את תוספת הזכויות. זה ודאי עדיף על האלטרנטיבה של התפשטות לעור ועוד שטחים פתוחים".