

בפעם השנייה בתוך שבועיים: הממשלה מצייגה תוכנית חדשה לתיקון תמ"א 38

לאחר שתיקון המאפשר הגדלה של זכויות הבנייה פי שלושה נתקל בהתנגדות מצד הרשויות המקומיות, מנסה יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אביגדור יצחקי, להעביר גרסה מרוככת: "התוכנית החדשה מצריכה אישור של המועצה הארצית בלבד. זה אחד מהשיקולים המכריעים"

נמרוד בוסו

שנה לאחר שהיועץ המשפטי לממשלה דחה את הניסיון לקבוע זכויות בנייה גדולות לתמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, ושבועיים בלבד לאחר שיו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, אביגדור יצחקי, הציג נוסף זה אחרת לתיקון התמ"א, עולה על הפרק עתה נוסחה שלישית ומרוככת לעומת קודמתה. בישיבה שקיימו יצחקי, מנהלת מינהל התכנון, בינת שוורץ, ובכירים נוספים עם נציגי השלטון המקומי הוצגה תוכנית חדשה המהווה מעין שדרוג של פרשנות משפטית שניתנה לתוכנית כבר לפני שנה.

לפי התוכנית החדשה שהוצגה השבוע – זכויות הבנייה שתעניק תמ"א 38 במסלול ההריסה והבנייה ייקבעו בצורה מדרוגת, בהתאם לשטח הקרוב מהבנויה של הבניין הוותיק. ככל שהבניין הישן גבוה יותר – תתאפשר בנייה של מספר קומות גדול יותר בבניין שיוקם תחתיו.

כך, בניינים בגובה של עד שתי קומות וחצי יזכו בתוספת של שתי קומות וחצי נוספות, כפי שקובעת תמ"א 38 כיום. בניינים בני שלוש קומות יזכו בתוספת של שלוש קומות, ובניינים בני שלוש קומות וחצי ויותר יזכו בתוספת של שלוש קומות וחצי.

זהו יישום העקרון שעמד בלב פרשנותו של המינהל היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, בחוות דעת שהוציא לפני שבוע. קמיניץ עשה זאת לאחר שבוועדות לתכנון ולבנייה נהגו לחשב את תוספת הקומות לפי שטח הקומה המקסימלי, שעשוי היה להתקיים לו היו מנוצלות כלל זכויות הבנייה במגרש (לפי פרשנות לתמ"א שקבע מי שניהן כיו"ר ועדת הערר המחוזית תל אביב, עו"ד מיכה גדרון).

לפני שנה הוציא קמיניץ חוות דעת הפוסלת פרשנות זו. לפי קמיניץ, על תוספת הזכויות שמעניקה התמ"א לנבוע מתוך שטחי הקומות הקיימות בפועל, בדיוק כפי שנהוג בגרסה הראשונה של תמ"א 38, הכוללת בנייה על הגג.

מלבד מורת הרוח המובנת שהתעוררה בקרב יזמים, גם במינהל התכנון ובמשרד האוצר התנגדו לחוות הדעת משום שמשמעותה היא הקטנה ניכרת של ההיתכנות הכלכלית לפרויקטים. לפיכך, הודרו יצחקי ושוורץ לקדם תיקון לתמ"א, המעגן בה את פרשנות גדרון, והפקידו תוכנית ברוח זו בנובמבר. אלא שעקב ריבוי התנגדויות לתוכנית זו, מונה חוקר לשמיעת ההתנגדויות לתוכנית. הוא אמנם המליץ לאשרה, אבל בגרסה מרוסנת המפיחית את זכויות הבנייה באופן ניכר.

כעבור כמה חודשים, במועצה הארצית החליטו לוותר וללכת לכיוון אחר. בתחילת ספטמבר הפייע יצחקי עם תיקון חדש לתמ"א, שלפיו זכויות הבנייה להקמת הבניין החדש יהיו פי שלושה מאשר שנוצלו בבניין הישן.

הרשויות המקומיות הביעו התנגדות נחרצת לנוסחה, וכאמור, בימים אלה מנסה יצחקי לקדם נוסחה אחרת, מרוככת. האתגר המרכזי שעומד כעת בפני יצחקי הוא הגעה להסכמות עם השלטון המקומי, המיוצג בדיונים על ידי מנכ"ל פורום הערים האיתנות (פורום ה-15), איתן אטיה.

לפני שבוע שיגרו יו"ר מרכז השלטון המקומי, ראש עיריית מודיעין חיים ביבס, ויו"ר פורום ה-15 וראש עיריית תל אביב רון חולדאי ליצחקי, מכתב שבו שלושה תנאים מרכזיים לכל הסכמה מצדם לתיקון התמ"א. הראשון הוא הכפפה מוח

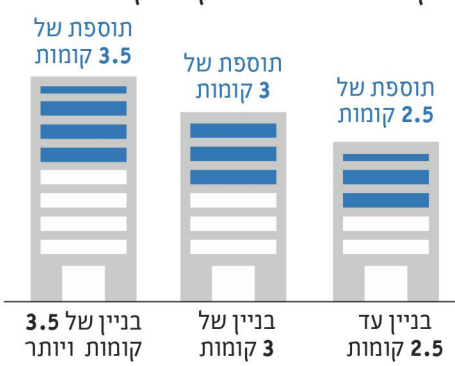
לטת של התמ"א למדיניות התכנון העירונית של כל רשות מקומית, וביטול היכולת של ועדות העירייה להפוך החלטות המתקבלות בהתאם למדיניות העירונית. התנאי השני הוא מניעה של הרחבת הפטור מהיטל השבחה הקיים כיום על פרויקטי תמ"א. התנאי השלישי הוא מתן הגנה מוחלטת לרשויות מפני תביעות פיצויים בגין ירידת ערך, שהתיקון החדש עשוי ליצור. בימים אלה בודקים בשלטון המקומי את הגרסה החדשה.

יצחקי: "ברוב הסוגיות הגענו להסכמה עם הרשויות המקומיות"

בשיחה עם TheMarker הביע יצחקי אופטימיות רבה לגבי סיכויי הצלחת השיחות, ואמר כי למעשה ברוב סוגיות היסוד שהציגו הרשויות כבר התקבלו הסכמות. הסוגיה היחידה שנותרה פתוחה לדבריו היא סוגיית היטל השבחה – מהלך שיצריך חקיקה, ולכן יחייב תמיכה של הכנסת.

לשאלה מדוע החליט לשנות בפעם השנייה בתוך שבועיים את אופי התוכנית שאותה הוא מבקש לקדם, השיב יצחקי: "בחינה שלנו מעלה כי הכראיות הכלכלית בגרסה הנוכחית של התמ"א נשמרת – כשהפעם אנחנו זוכים לתמיכת משרד המשפטים. היתרון הגדול של הגרסה הזאת הוא שאינה מצריכה הפקדה מחדש להתנגדויות, בניגוד לתוכנית שהוצעה לפני שבועיים, שמחייבת הליך תכנון מחודש. התוכנית הנוכחית מצריכה אישור רק של המועצה הארצית, ואני מודה שזה אחד מהשיקולים המכריעים מבחינתי בעניין". לדבריו יצחקי, צפויה התוכנית להגיע לאישור המועצה הארצית בישיבתה הבאה, המתוכננת לת

הנוסחה החדשה: תוספת הקומות תיקבע לפי גובה הבניין הישן



חילת נובמבר.

מנגד, גורמים בשלטון המקומי ציינו כי הם מתקשים לעמוד בקצב המסחרר שבו משתנות התוכניות המוצעות על ידי הממשלה, וכי גם התוכנית הנוכחית, כמו זו שהציג יצחקי רק לפני שבועיים, תצריך בחינה מעמיקה מצד הרשויות המקומיות בטרם יחליטו גופי השלטון המקומי אם לתת לה יד.

לדברי אטיה, "ביום המישי הקרוב נכנס את ועדת התכנון והבנייה של השלטון המקומי, ומינהל התכנון יציג בפנינו את התוכנית בצורה מסודרת. נקיים דיון אצלנו בצורה מסודרת, וננסה לקבל החלטה משותפת של כלל הגופים איזו מה גרסאות של הממשלה אנחנו מעוניינים לקבל".